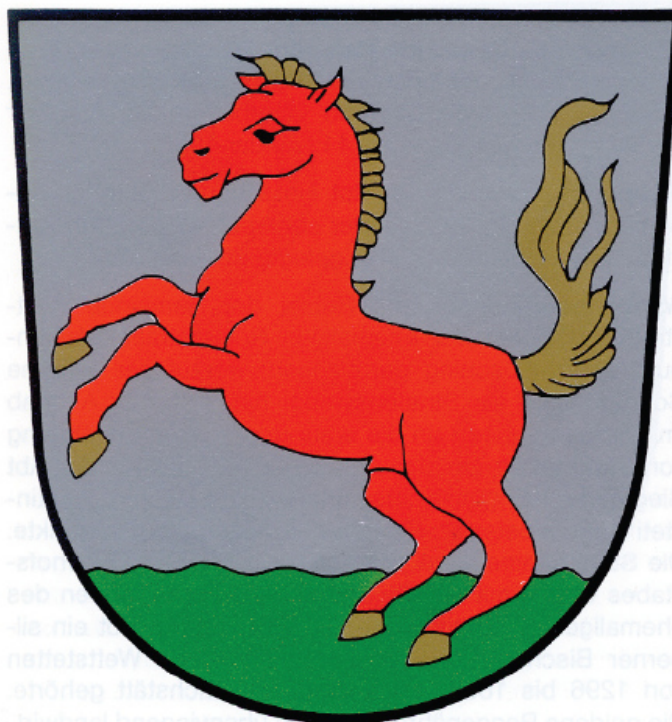


## Marktgemeinde Wellheim



## Landkreis Eichstätt

**Bebauungsplan Nr. XVIII "Südlich des Lebensmittelmarktes Netto"**

### **Begründung**

mit integriertem Umweltbericht

**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**Entwurfsverfasser:**

Architekturbüro Josef Böhm  
Am Weinberg 21  
85072 Eichstätt  
Tel. 08421/4027  
Fax. 08421/5443

# I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

## 1.0 Allgemeines

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen im bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung. Sie sind Voraussetzung für die Bodenverkehrsgenehmigung, für die Bodenordnung und die Erschließung.

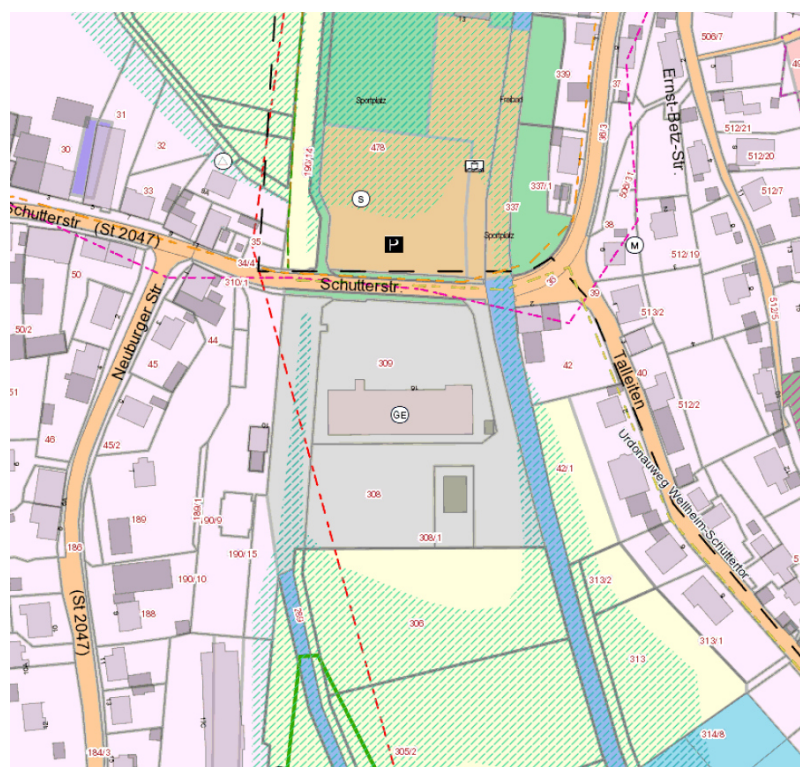
Die Aufstellung von Bauleitplänen wird von der Marktgemeinde Wellheim in eigener Verantwortung durchgeführt.

Das Verfahren selbst ist in den §§ 8 - 13 BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungstatsachen und Planungsnotwendigkeiten (§ 30 BauGB).

## 1.1 Anlass zur Aufstellung

1.1.1 Der Marktgemeinderat Wellheim hat in seiner Sitzung am 24.10.2013 den Neustart des Verfahrens zur die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XVIII „Südlich Lebensmittelmarkt Netto“ beschlossen. Da im Gemeindeteil Wellheim keine anderen Gewerbeflächen zur Verfügung stehen, aber ein konkreter Bedarf besteht, hat der Marktgemeinderat die Ausweisung dieser Gewerbefläche beschlossen. Auf einem Grundstücksteil besteht bereits eine Halle eines ortsansässigen Betriebes. Mit der geplanten Gewerbegebietsausweisung im Ortsteil Wellheim soll ein Gewerbestandort bereitgestellt werden, der in der Gemeinde ansässigen Betrieben die Errichtung von Lagerhallen ermöglichen soll.

Im westlichen Teil der Fl. Nr. 308 steht ein festinstallierter Bauwagen, der als Jugendaufenthaltsraum genutzt wird. Um die baurechtliche Situation des Bauwagens zu sichern, soll die Fläche um den Bauwagen als Sondergebiet Freizeit (Jugendaufenthalt ) ausgewiesen werden.

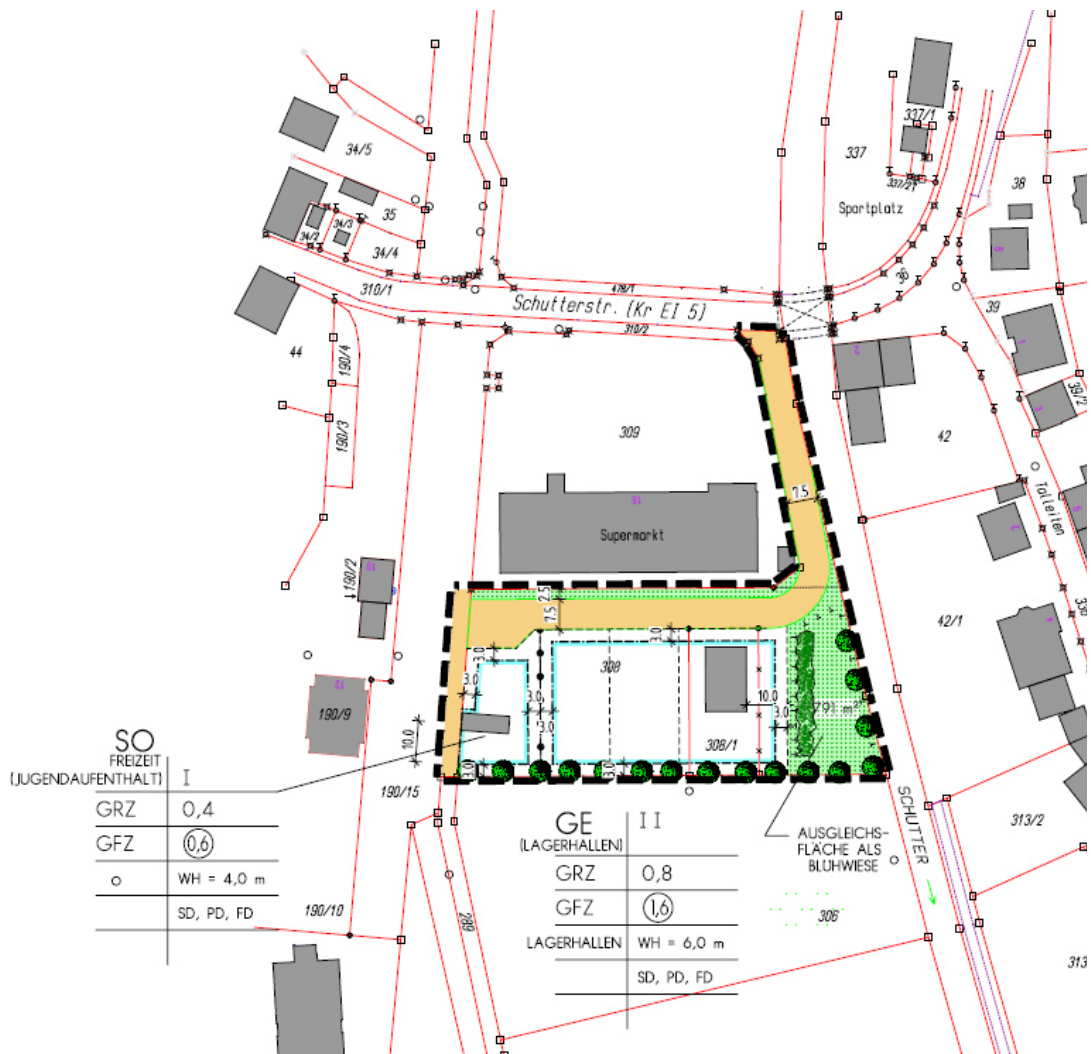


Auszug aus dem FNP Wellheim

- 1.1.2 Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan (2.Änderung des Marktes Wellheim) und in der Fortschreibung des Bebauungsplanes (3.Änderung) als Gewerbegebiet dargestellt. Das Sondergebiet Freizeit ( Jugendaufenthalt ) wird im Flächennutzungsplan angepasst.
- 1.1.3 Die topographisch günstige Lage zur Kreisstraße EI 5 (Schutterstraße) und die günstige Lage zu den Versorgungsträgern Wasser, Strom und die vorhandene Topographie begründen die Auswahl des Gebietes Bebauungsplan Nr. XVIII „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“ für vorstehende Bauleitplanung.
- 1.1.4 Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Wellheim, südlich der Kreisstraße EI 5. Im Norden grenzt das Planungsgebiet an den bestehenden Netto-SB-Markt an, im Westen an das ehemalige Bahnhofsgelände, im Osten an die Schutter und im Süden geht das Plangebiet in die freie Landschaft über.  
Die bereits vorhandene Erschließungsstraße in ihrer wassergebundenen Form dient als direkte Anbindung des Plangebietes.  
Durch die 3-seitige Eingrünung und Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und einer vertretbaren Höhenentwicklung wird Rücksicht auf die örtliche Situation genommen.
- 1.1.5 Geltungsbereich:  
Das Bebauungsplangebiet ist wie folgt umgrenzt:  
Im Norden: Durch die Schutterstraße (Kreisstraße EI 5) Flur Nr. 310/1 bzw. Gehweg Flur Nr. 310/2 und den Supermarkt Flur Nr. 309 der Gemarkung Wellheim.  
Im Süden: Durch das Grundstück Flur Nr. 306 der Gemarkung Wellheim  
Im Osten: Durch das Grundstück Flur Nr. 312 (Schutter) der Gemarkung Wellheim  
Im Westen: Durch das Grundstück Flur Nr. 190/15 der Gemarkung Wellheim  
  
Der Planbereich beinhaltet folgende Grundstücke:  
Fl.-Nr. 308 und 308/1 der Gemarkung Wellheim
- 1.1.6 Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das bestehende Ortsnetz der Marktgemeinde Wellheim sichergestellt.
- 1.1.7 Da auf den Grundstücksflächen nur Lagerhallen und ein Aufenthaltsraum für die Jugend errichtet werden dürfen, ist für sämtliche Grundstücke kein Kanalanschluss vorgesehen. Das Oberflächenwasser und das von den Dachflächen abfließende und sich auf den Grundstücken sammelnde Niederschlagswasser werden auf den jeweiligen Grundstücken versickert. Straßen- und Oberflächenwässer werden in den öffentlichen Grünflächen versickert.
- 1.1.8 Eine wirksame Müllbeseitigung ist in Wellheim vorhanden.
- 1.1.9 Kirchliche und sonstige kulturelle Einrichtungen erfahren durch die Erweiterung des Gewerbegebietes keinerlei Veränderungen.

## 1.2 **Vorhandene Festsetzungen**

Vorliegende Bauleitplanung wird im Bebauungsplan als „Gewerbegebiet“ und „Sondergebiet Freizeit“ (Jugendaufenthalt) festgeschrieben.



Bebauungsplan Nr. XVIII, „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“

### 1.3 Städtebauliche Daten

Die Nutzung erfolgt als „Gewerbegebiet“ nach § 8 und „Sondergebiet Freizeit (Jugendaufenthalt)“ nach § 10 der Baunutzungsverordnung.

Auf dem 5.190 m<sup>2</sup> großen Brutto-Bauland stehen nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens eine Sondergebietsfläche von 619 m<sup>2</sup> und eine Gewerbegebietsfläche von 2182 m<sup>2</sup> zur Verfügung.



Auszug aus dem Regionalplan

#### 1.4 Städtebauliche Grundsätze

Als Eckwerte städtebaulicher Gestaltung können genannt werden:

- Beachtung der durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen städtebaulichen Daten.
- Durchführung von Anpflanzungen in der dargestellten Weise als Ausgleichsfläche als Blühwiese im südöstlichen Bereich des Grundstückes.
- Erhalt der Grünfläche zwischen Supermarkt und Erschließungsstraße des Plangebietes.
- Erhalt der bestehenden Eingrünung im südlichen Bereich.
- Berücksichtigung des regionalen Grünzuges (RB10 Ziel BI9.2 Nr.9).
- Betonung der Topographie, ohne jedoch eine zu starke Höhenentwicklung zuzulassen)
- Gute wirtschaftliche Anbindung des Fahrverkehrs an den überörtlichen Verkehr durch direkten Anschluss an die Kreisstraße EI 5.

#### 1.5 Beachtung der Belange des Naturschutzes:

Naturschutz; Anwendung der Eingriffsregelung, Ermittlung der erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen.

Vollzug des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

Die Ermittlung der ökologischen Ausgleichsflächen wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Eichstätt durchgeführt.

Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a wird dabei in reduzierter Form ausgearbeitet, da die bereits jetzt vorhandene Situation des Bebauungsplanes nur bedingt in den Naturhaushalt eingreift.

## II: Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2, Nr. 2 BauGB

### 1.0 Einleitung



Luftbild des Plangebietes

#### 1. a **Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes Nr. XVIII „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“ der Marktgemeinde Wellheim, Ortsteil Wellheim:**

Der Bebauungsplanbereich beinhaltet folgende Grundstücke:

Fl.-Nr. 308 und 308/1 der Gemarkung Wellheim.

Das Plangebiet ist bereits im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Wellheim als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen. Die Ausweisung des Sondergebietes Freizeit (Jugendaufenthalt) wird im Flächennutzungsplan nachgetragen.

#### 1. b **Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan:**

##### **Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden**

Vorrangiges Ziel der Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. XVIII „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“ der Marktgemeinde Wellheim ist, die im südlichen Bereich des Nettomarktes vorhandenen ehemaligen Flächen des Festplatzes einer verträglichen Nutzung als Gewerbegebiet und Sondergebietsfläche Freizeit (Jugendaufenthalt) zuzuführen, so dass das Gebiet für ortsansässige Gewerbebetriebe genutzt werden kann und der Bauwagen für die Jugend im Bestand gesichert wird.. Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gebiete durch Erweiterung bereits bestehender Strukturen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die topographische Lage und die mögliche Erschließung durch bestehende Straßen und die unmittelbare Nähe zur Kreisstraße EI 5 hat die Marktgemeinde Wellheim veranlasst, das Gebiet Baugebiet Nr. XVIII „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“ als Gewerbegebiet und Sondergebiet Freizeit ( Jugendaufenthalt) aufzunehmen, da hier in Bezug auf die Infrastruktur bereits umfangreiche Investitionen getätigt wurden. Um die Kosten für die Erschließung des Baugebietes möglichst gering zu halten, soll kein Kanalanschluss erfolgen

## **2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen:**

### **2.a Bestandsaufnahme und Bewertung:**

Da die Fläche des Baugebietes „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“ nur die Flurnummern 308 und 308/1 umfasst und bereits Teilflächen bebaut sind, ist eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Landschaft, Boden, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter nur im geringem Umfang erforderlich

#### **2.a.1 Schutzgut Mensch:**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung.

Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die östlich und westlich angrenzenden Dorfgebietsflächen betroffen. Das Plangebiet stellt aufgrund seiner vormaligen Nutzung als Festplatz kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzenden Wohnnutzungen dar. Lärmbelastung durch die angrenzende Kreisstraße ist für die angrenzenden Bereiche bis heute von prägender Bedeutung. Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines offenen weitläufigen Landschaftsbildes von geringer Bedeutung. Aufgrund der städtebaulichen Situation weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch eine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

#### **Bewertung:**

Für die geplanten Gewerbe –und Sondernutzungsflächen wurden unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Vorbelastung des bestehenden Lebensmittelmarktes die maximal zulässigen Emissionskontingente ermittelt und angegeben. Der Bericht des Büros IBN Bauphysik Consult vom 08.05.2015 enthält die Ergebnisse und die Beurteilung der schallimmissionstechnischen Untersuchung auf der Grundlage der DIN 45691 Geräuschkontingentierung sowie deren jeweilige nachgegliederten Regelwerke.

Für die Ermittlung der auf dem Plangebiet zulässigen Emissionskontingente wurden nach Rücksprache mit dem Landratsamt Eichstätt stellvertretend durch Herrn Schmelz, die Baugrenzen der im Osten und Westen angrenzenden Flurstücke im Mischgebiet berücksichtigt. Nachstehende Immissionsorte wurden untersucht

Tabelle 1: Immissionsorte und deren Gebietszuordnung

Immissionsorte	Gebietsausweisung
Grundstück Fl.-Nr. 190/15 östliche Baugrenze,	Mischgebiet
Grundstück Fl.-Nr. 42/1 westliche Baugrenze	

Für die Immissionsorte werden entsprechend der vorliegenden Gebietsausweisung

auf der Grundlage des Beiblatts 1 zur DIN 18005 nachstehende Gesamt-Immissionswerte berücksichtigt.

Immissionsorte im Mischgebiet

tags	LGI = 60 dB(A)
nachts	LGI = 45 dB(A)

Die Beurteilungszeiträume: „tags“ und „nachts“ werden entsprechend des Beiblatt 1 zu DIN 18005 wie nachstehend angegeben berücksichtigt.

Beurteilungszeitraum tags:	06.00 Uhr bis 22.00 Uhr
Beurteilungszeitraum nachts:	22.00 Uhr bis 06.00 Uhr

### **Festsetzungen für den Bebauungsplan**

Nachstehende Angaben können aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht als Festsetzungen für den Bebauungsplan übernommen werden.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche nachstehende angegebene Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Tabelle: Emissionskontingente der Teilflächen Bebauungsplan Nr. XVIII

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	
	tags	nachts
Gewerbefläche	59	54
Freizeitfläche	65	50

Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der nach TA-Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigungsplanung berechnete Beurteilungspegel  $L_r$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten nachstehend Bedingung erfüllt.

$$L_r \leq L_{EK} - \Delta L$$

mit:

$L_r$  Beurteilungspegel nach TA-Lärm in dB(A)

$L_{EK}$  Emissionskontingent der Teilfläche in dB(A) / m<sup>2</sup>

$\Delta L$  Differenz zwischen Emissionskontingent und Immissionskontingent aufgrund der geometrischen Ausbreitung nach DIN 41691 in dB(A) / m<sup>2</sup>

Nachstehende Immissionsorte sind zu berücksichtigen.

Tabelle: Immissionsorte

Immissionsorte
Grundstück Fl.-Nr. 190/15, östliche Baugrenze
Grundstück Fl.-Nr. 42/1, westliche Baugrenze

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert nach TA-Lärm bzw. 18. BImSchV an den zu untersuchenden Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet. Als Immissionsrichtwerte sind die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet heranzuziehen.



Da im zukünftigen Gebiet des Bebauungsplanes nur Lagerhallen errichtet werden dürfen, kann davon ausgegangen werden, dass keine zusätzlichen Vorkehrungen im Immissionsschutz erforderlich sind. Das Sondergebiet für die Jugend mit einem Bauwagen für die Jugend könnte allerdings zu geringfügigen Störungen für die östliche Wohnbebauung führen, wenn nicht eine entsprechende Hausordnung erlassen wird.

#### **Abwasserentsorgung:**

Da im Bebauungsplanbereich nur Lagerhallen ohne Toiletten zulässig sind, ist nicht vorgesehen, einen Kanalanschluss für die Bauflächen herzustellen.

Lediglich das „Sondergebiet Freizeit“ für den Jugendraum wird eine entsprechende Toilettenbenutzung erforderlich machen. Hier wäre ein direkter Anschluss an die Kanalisation des Supermarktes denkbar und sollte weiter verfolgt werden. Das Oberflächenwasser der Gewerbegrundstücke wird auf den eigenen Grundstücken versickert. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird den öffentlichen Grünflächen zugeleitet.

#### **Bewertung:**

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch die vorgesehene Entwässerung und Abwasserentsorgung sind in dem Baugebiet nicht zu erwarten:

#### **2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen:**

Das Plangebiet „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“ erhält im südöstlichen Bereich zur Schutter eine Grünfläche als Blühwiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Diese Eingrünung grenzt das Plangebiet zur Schutter ab, eine südlich bestehende Pflanzung mit großen Bäumen und einer Entwässerungsfläche wird ebenfalls erhalten.

#### **Bewertung:**

Durch die Anlage dieser Grünfläche wird sich im Plangebiet der Lebensraum für zahlreiche Tierarten nachhaltig verbessern. Mit der Baugebietsentwicklung zeichnet sich eine erhebliche Veränderung, aber auch die Chance zur Aufwertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere ab.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten nicht bekannt geworden. Die Eingriffe werden im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches vorgenommen. Die Beeinflussung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen unterschreitet die Schwelle der Erheblichkeit, durch die Aufgabe der bisher unkontrollierten Nutzung der ehemaligen Festplatzfläche wird die Situation gegenüber der ursprünglich vorhandenen Situation nicht verschlechtert.

#### **2.a.3 Schutzgut Luft und Klima:**

Durch den bereits vorhandenen Supermarkt und die nun zu erweiternden Gewerbegebietsflächen und die Sondergebietsflächen Freizeit ( Jugendaufenthalt) wird die Luftqualität nur minimal beeinflusst, da nur Betriebe mit Lagerhallen angesiedelt werden, die keinerlei Immissionen abgeben. Die Bepflanzung im südöstlichen Bereich zur Schutter hin in naturnaher Form als Blühwiese gleicht diese Beeinträchtigung aus. Die Fläche liegt im regionalen Grünzug „Wellheimer Trockental mit oberem Schuttertal“ und stellt einen Schwerpunkt des regionalen Biotopverbundes dar. Durch die großzügige Grünfläche im Talbereich wird die Funktion des regionalen Grünzuges nicht beeinflusst.

#### **2.a.4 Schutzgut Landschaft:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“ mit seiner Eingrünung im Randbereich zur Schutter als auch in der Eingrünung im südlichen Bereich und längs der Erschließungsstraße sowie die topographische Einbindung des Bebauungsplanes im rückwärtigen Bereich des Supermarktes beeinträchtigen das Landschaftsbild nur geringfügig.

### 2.a.5 Schutzgut Boden:

Die geringfügige Anlage des Gewerbegebietes nur für Lagerhallen und das Sondergebiet Freizeit (Jugendaufenthalt) bringen nur unmerklich Veränderungen in der bereits bestehenden Bestandssituation. Zusätzliche Straßenbereiche werden nicht angelegt, die Ausführung der Erschließungsstraßen erfolgt in wassergebundener Deckenausführung. Die Ausführung ist bereits vorhanden.

#### **Bewertung:**

Im Bereich des Bebauungsplanes „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“ liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor, die eine Kennzeichnungspflicht in der Planung begründen. Gegenüber dem derzeitigen Zustand werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bebaute Flächen, einschließlich nicht bebauter, aber versiegelter Flächen, durch die angedachte Oberflächenentwässerung nur geringfügig beeinträchtigt. Durch die mit den geplanten Festsetzungen ermöglichte Neubebauung mit Lagerhallen und dem Baucontainer für die Jugend (Sondergebiet Freizeit) werden zwar Flächen versiegelt, aber durch die Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes wird sichergestellt, dass das Schutzgut Boden nicht erheblich durch die Planung beeinflusst wird.

### 2.a.6 Schutzgut Wasser:

Das Wasserleitvermögen, das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der baulichen Vorbedingungen in dem vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur als gering einzustufen. Westlich und östlich des Plangebietes befinden sich Oberflächengewässer. Das Gebiet des Gewerbegebietes und des Sondergebietes Freizeit (Jugendaufenthalt) erhält keine Schmutzwasserentwässerung. Das Oberflächenwasser wird auf den Grundstücksflächen versickert und ordnungsgemäß in den Untergrund eingeleitet.

#### **Bewertung:**

Auf den nicht versiegelten Flächen besteht in geringem Maße die Möglichkeit der Grundwasserneubildung. Das Vorkommen von Bodenlebewesen kann auf diesen Flächen erhalten werden. Durch die Anlage der Grünfläche im südöstlichen Bereich und die bestehende Grünfläche südlich des Supermarktes kann auch Oberflächenwasser der Straße gereinigt und in den Untergrund eingeführt werden. Durch den naturnahen Ausbau der Oberflächenwasserableitung und der Ableitung des Regenwassers in die Grundstücke und die Blühwiese wird das Schutzgut Wasser voraussichtlich nicht oder nur geringfügig durch die Planung beeinflusst.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besonderen „Empfindlichkeiten“ hinsichtlich z.B. des besonderen Sickervermögens des Bodens oder „Vorbelastungen“ durch möglicherweise vorhandene Quellen des Schadstoffeintrages (Altlasten etc.) gegeben.

**Sollten im betroffenen Gebiet Altlastenverdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, so werden diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt erkundet und abgegrenzt und ggf. saniert.**

### 2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.



Auszug aus dem Bayernviewer Denkmal

Das Plangebiet liegt im Talgrund am Rand der historischen Ortslage. Aufgrund dieser Lage besteht eine besondere Empfindlichkeit hinsichtlich der Einwirkungen auf das historische Ortsbild. Wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld ist hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen.

Beim Auffinden von Bodendenkmälern im Zuge der vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen sind diese gem. Art. 8 DSchG beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

#### **Bewertung:**

Aufgrund der vorhandenen Erkenntnisse kann das Auffinden besonderer Kulturgüter innerhalb des Erweiterungsbereiches des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass evtl. aufgefundene Bodendenkmäler einer sachgerechten archäologischen Sondierung und Untersuchung zugeführt werden. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird daher nicht erheblich durch die Planung beeinflusst.

#### **2.a.8 Wechselwirkungen:**

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in den neu auszuweisenden Flächen des Bebauungsplanes nur mäßig zu erwarten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung der Vorhaben werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung durch die neue Gewerbegebietsfläche und die Sondergebietsfläche Freizeit (Jugendaufenthalt)	<b>xx</b>

Pflanzen	Chance zur Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung, Erhaltung der Eingrünung im südlichen Bereich	<b>x</b>
Tiere	Schaffung von neuen Lebensräumen im südöstlichen Bereich und im begrünten Bereich südlich des Gewerbegebietes	<b>x</b>
Landschaft	Eingrünung des östlichen Bereiches zur Schutter	<b>x</b>
Boden	Teilweiser Verlust der Bodenfunktion (Versiegelung Bodenbewegung und Verdichtung), allerdings insgesamt keine großen Beeinträchtigungen.	<b>x</b>
Wasser	Für die Umwelt annähernd zu vernachlässigender Verlust von Oberflächenwasserretention, da die Versickerung nach wie vor gewährleistet wird.	<b>x</b>
Klima	Veränderung des Kleinklimas durch die Bebauung, Besserung durch Eingrünung und Verdunstung und Einbringung des Oberflächenwassers in den Naturhaushalt, größtmögliche Erhaltung des regionalen Grünzuges.	<b>x</b>
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	<b>x</b>
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.	<b>x</b>

x = nicht erheblich, \* = wenig erheblich, \*\* = erheblich

## 2.b Prognose:

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:**

Bei der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die bestehende Situation von Natur und Landschaft im Wesentlichen erhalten und bei der Durchführung der vorgeschlagenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sogar geringfügig aufgewertet werden.

Insbesondere besteht bei der Verwirklichung der Planung die Möglichkeit, konzentriert im Ortsteil Wellheim an einer Stelle Flächen für ein kleines Gewerbegebiet auszuweisen und bestehende Infrastrukturen zu nutzen. Zusätzlich sollen durch die Ausweisung des Sondergebietes Freizeit (Jugendaufenthalt) für die Jugend in zentraler Lage Räumlichkeiten zum Treffen geschaffen werden.

### **Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:**

Bei Nichtzustandekommen der Planung könnte das Gelände nach wie vor als ehemaliger Festplatz mit Abstellmöglichkeit genutzt werden.

Eine ortsnahe Errichtung von Lagerhallen für ortsansässige Betriebe im Ortsteil Wellheim wäre allerdings dann nicht gegeben, so dass diese Betriebe anderweitig Lagerflächen suchen und wegziehen müssten. Der bereits auf der Fläche stehende Bauwagen für die Jugend würde nicht weiter geduldet und müsste an einer anderen Stelle im Ort Wellheim untergebracht werden. Außerdem würde die bereits geschaffene Infrastruktur nicht im Rahmen der Möglichkeiten genutzt werden.

## **2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen:**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Siedlungserweiterung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen, bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes, bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die textliche Bilanzierung im Beitrag zur Eingriffsregelung stellt klar, dass durch ein Bündel von Maßnahmen zur Verminderung (reduzierte Verkehrsflächen, ökologisch sinnvolle Wasserableitung, Wasserdurchlässigkeit, notwendige Entsiegelung) und zum Ausgleich (Aufwertungsflächen im Planbereich etc.), der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zum vorherigen Zustand innerhalb des Baugebietes nahezu vollständig auszugleichen ist.

Aufgrund der dargestellten Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft einerseits und der besonderen Bedeutung der Gewerbegebietsfläche und des Sondergebietes Freizeit der Marktgemeinde Wellheim, Ortsteil Wellheim andererseits wird der vorgesehene Ausgleich im Sinne der Werte „Boden“, „Natur“ und „Landschaft“ in der Abwägung festgelegt.

### **2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen:**

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung des regionalen Grünzuges
- Aufrechterhaltung und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsausweisung.

### **2.c.2 Schutzgut Mensch:**

Auf der Grundlage des bereits realisierten Supermarktes ist eine Anlage des Gewerbegebietes möglich, wenn wie bisher, Maßnahmen zur Eingrünung und Oberflächenentwässerung festgesetzt werden. Aufgrund der städtebaulichen Ausgangslage durch die Nähe zur Kreisstraße und die nur zugelassene Realisierung von Lagerhallen und Nutzung als Sondergebiet Freizeit (Jugendraum) ist die Problematik von Schallimmissionen nicht unproblematisch. Deshalb wurden im Zuge der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. XVIII „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“ in Wellheim die maximal zulässigen Emissionskontingente nach DIN 45691 - Geräuschkontingentierung - für die vorgesehenen Teilflächen erarbeitet und angegeben.

Bei den schallimmissionstechnischen Berechnungen wurde die gewerbliche Vorbelastung durch den vorhandenen Netto-Markt berücksichtigt. Durch die Ausarbeitung des Schallgutachtens wurden Empfehlungen für die schallschutztechnischen Festsetzungen für den Bebauungsplan angegeben, mit denen die Vorgaben der DIN 45691 - Geräuschkontingentierung – eingehalten werden können.

### 2.c.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Auf der Grundlage des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wieder herzustellen.

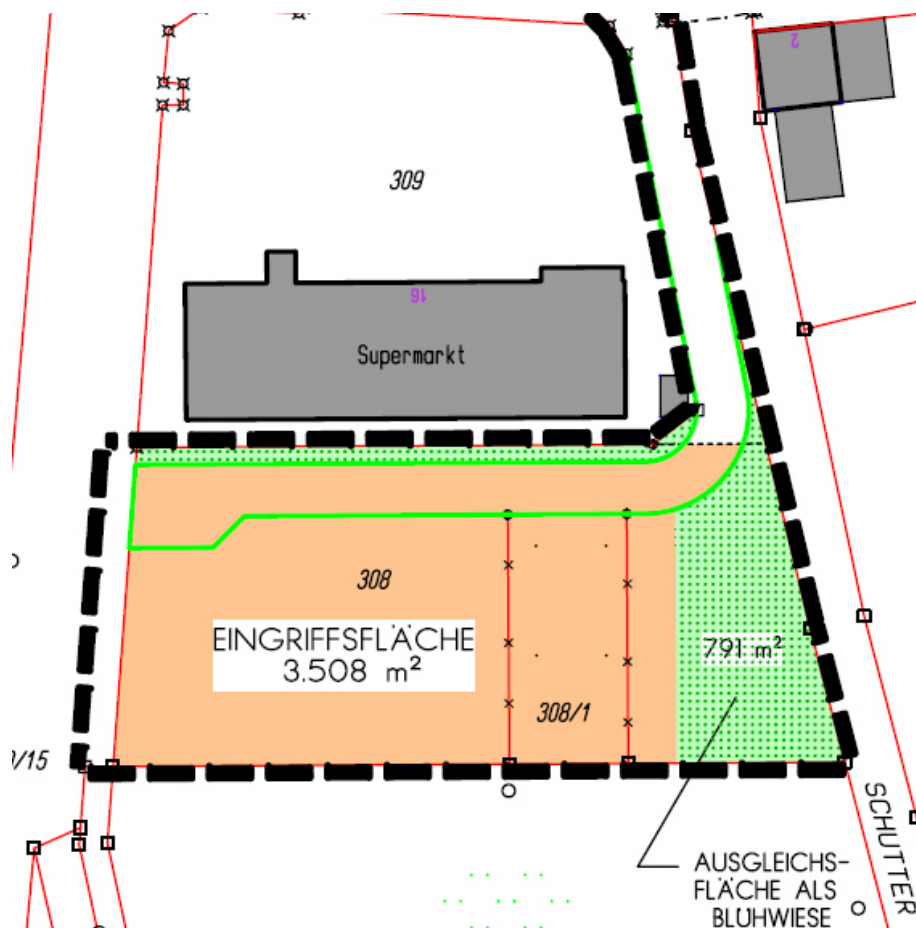
Zur teilweisen Erhaltung wertvoller Bestände, Minimierung der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt als auch zur Erzielung einer angepassten Einbindung der Bebauung in das Ortsbild sollen sich ökologische und grüngestalterische Leitgedanken in der Planung und Ausführung niederschlagen.

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Anlage einer Blühwiese im südöstlichen Bereich zur Schutter
- Erhalt der Grünfläche zwischen der Erschließungsstraße und dem südlichen Bereich des Supermarktes mit Flächen zum Anpflanzen von Standort gerechten heimischen Bäumen und Sträuchern
- Erhalt der Baumstrukturen im südlichen Bereich des Gewerbegebietes
- Abgrenzung der festgesetzten Ausgleichflächen entlang der Bauparzelle mit einer 2-reihigen Strauchhecke mit Standort heimischen Gehölzen

### 2.d Naturfachliche Eingriffsregelung: Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Auf der Grundlage des vorhandenen Umweltzustandes werden in Orientierung am „Leitfaden“ des Bayerischen Staatsministeriums zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.



Die Ermittlung der ökologischen Ausgleichsflächen zeigt, dass insgesamt  $3.508 \text{ m}^2 \times 0,2 = 702 \text{ m}^2$  erforderlich sind.

Der Nachweis der ökologischen Ausgleichsflächen erfolgt innerhalb des Bebauungsplangebietes im südöstlichen Bereich als Blühwiese. Insgesamt kann dadurch eine Ausgleichsfläche von  $791 \text{ m}^2$  nachgewiesen werden.

### 2.e. **Anderweitige Planungsmöglichkeiten:**

Durch die bereits vorhandenen Erschließungssysteme für das Gewerbegebiet „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“ der Marktgemeinde Wellheim sind Alternativen zum Standort nicht möglich. Außerdem ist ein Teil des Plangebietes bereits gewerblich mit einer Lagerhalle genutzt. Auf dem Sondergebiet Freizeit (Jugendaufenthalt) steht bereits ein Bauwagen für die Jugend. Der dort ebenfalls abgestellte Container wurde zwischenzeitlich entfernt. Der Bauwagen müsste dann auch entfernt und anderweitig untergebracht werden.

## 3.0 **Zusätzliche Angaben**

### 3.a **Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen:**

Bei der hier vorliegenden Baugebietsausweisung handelt es sich um eine sogenannte Angebotsplanung, bei der sich die vorhandenen Nutzungen nur geringfügig ändern. Die Auswirkungen auf die Umwelt können als sehr gering eingeschätzt werden.

Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie sämtliche noch zu erbringenden Leistungen hat die Gemeinde zu überwachen.

Nach § 4 c BauGB hat die Gemeinde erhebliche Umweltauswirkungen, die sich aus der Durchführung des Bauleitplanes ergeben, ebenfalls zu überwachen.

Zur Beurteilung potentieller Lärmimmissionen im Planbereich kann auf der Basis des Lärmschutzgutachtens und durch die Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen gewährleistet werden, dass die Vorgaben der DIN 45691 – „Geräuschkontingentierung“ eingehalten werden können. Schwierigkeiten im Zusammenhang mit Immissionen unterschiedlicher Gebiete haben sich bisher nicht ergeben.

Die relevanten Umweltfolgen der Festsetzungen im Bebauungsplan und auch Festsetzungen im Sondergebiet sind hinreichend, so dass genügend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung für das Baugebiet vorliegen.

### 3.b **Allgemein verständliche Zusammenfassung:**

Mit den Festsetzungen **des Bebauungsplanes Nr. XVIII „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“** der Marktgemeinde Wellheim sind keine bis geringe Umweltbelastungen verbunden. Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen werden insgesamt betrachtet keine nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt.

Die bestehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen.

**Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind somit zusammenfassend nicht gegeben.**

**3.c Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen:**

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. XVIII „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“ in Wellheim handelt es sich um eine sogenannte Angebotsplanung, bei der sich die vorhandene Nutzung für den größten Bereich der bereits bebauten Flächen nur wenig ändert und für die Restfläche neues Baurecht geschaffen wird. Die Auswirkungen auf die Umwelt bei den neu festgesetzten Bauflächen können als sehr gering eingeschätzt werden, da die konkrete Nutzung und ihre möglichen Belastungen für die Umwelt abschätzbar sind.

Die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den Flächen innerhalb des Baugebietes wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren drei Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

Eichstätt, 30.09.2015

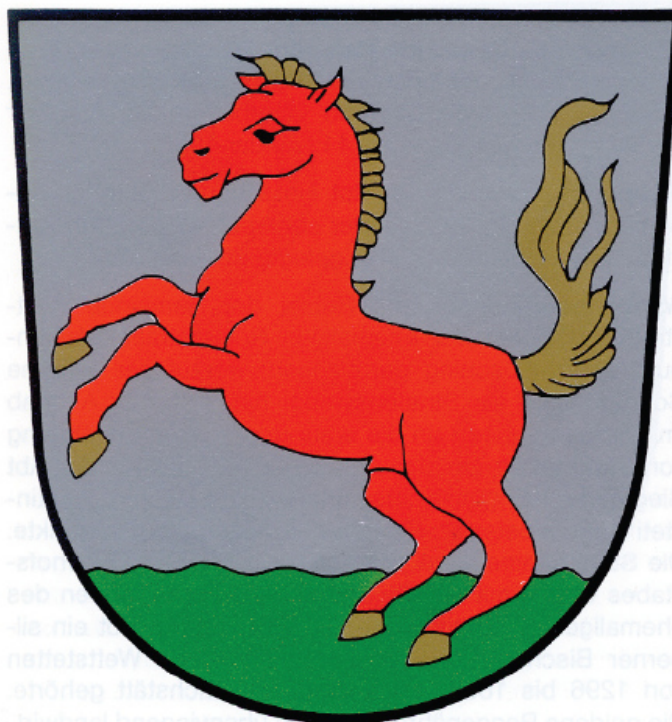
Wellheim, den 30.09.2015

.....  
Josef Böhm, Architekt

.....  
Husterer, 1. Bürgermeister  
des Marktes Wellheim



## Marktgemeinde Wellheim



## Landkreis Eichstätt

**Bebauungsplan Nr. XVIII "Südlich des Lebensmittelmarktes Netto"**

### **Begründung**

mit integriertem Umweltbericht

**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**Entwurfsverfasser:**

Architekturbüro Josef Böhm  
Am Weinberg 21  
85072 Eichstätt  
Tel. 08421/4027  
Fax. 08421/5443

# I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

## 1.0 Allgemeines

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen im bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung. Sie sind Voraussetzung für die Bodenverkehrsgenehmigung, für die Bodenordnung und die Erschließung.

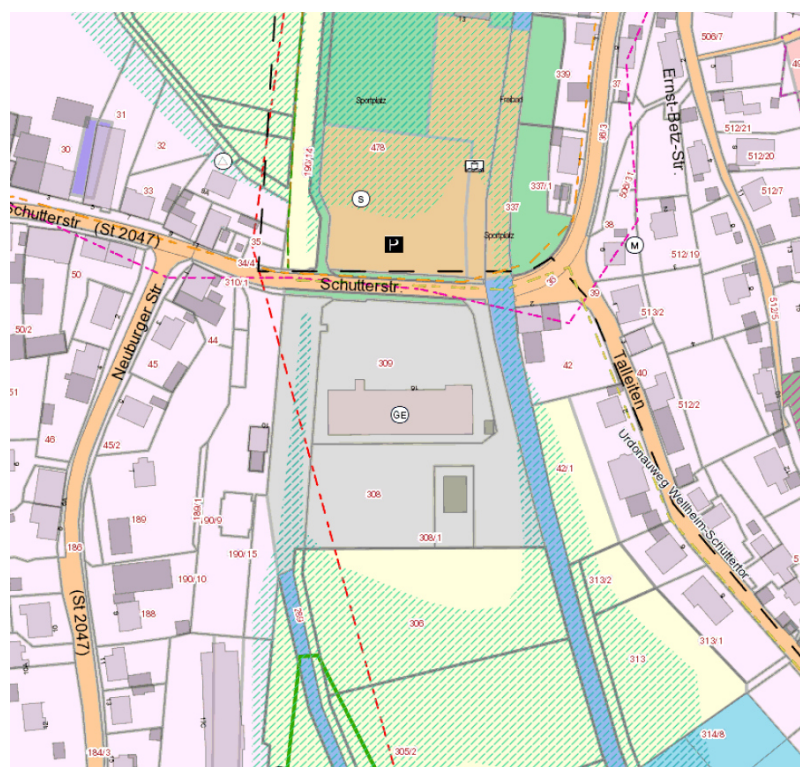
Die Aufstellung von Bauleitplänen wird von der Marktgemeinde Wellheim in eigener Verantwortung durchgeführt.

Das Verfahren selbst ist in den §§ 8 - 13 BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungstatsachen und Planungsnotwendigkeiten (§ 30 BauGB).

## 1.1 Anlass zur Aufstellung

1.1.1 Der Marktgemeinderat Wellheim hat in seiner Sitzung am 24.10.2013 den Neustart des Verfahrens zur die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XVIII „Südlich Lebensmittelmarkt Netto“ beschlossen. Da im Gemeindeteil Wellheim keine anderen Gewerbeflächen zur Verfügung stehen, aber ein konkreter Bedarf besteht, hat der Marktgemeinderat die Ausweisung dieser Gewerbefläche beschlossen. Auf einem Grundstücksteil besteht bereits eine Halle eines ortsansässigen Betriebes. Mit der geplanten Gewerbegebietsausweisung im Ortsteil Wellheim soll ein Gewerbestandort bereitgestellt werden, der in der Gemeinde ansässigen Betrieben die Errichtung von Lagerhallen ermöglichen soll.

Im westlichen Teil der Fl. Nr. 308 steht ein festinstallierter Bauwagen, der als Jugendaufenthaltsraum genutzt wird. Um die baurechtliche Situation des Bauwagens zu sichern, soll die Fläche um den Bauwagen als Sondergebiet Freizeit (Jugendaufenthalt ) ausgewiesen werden.

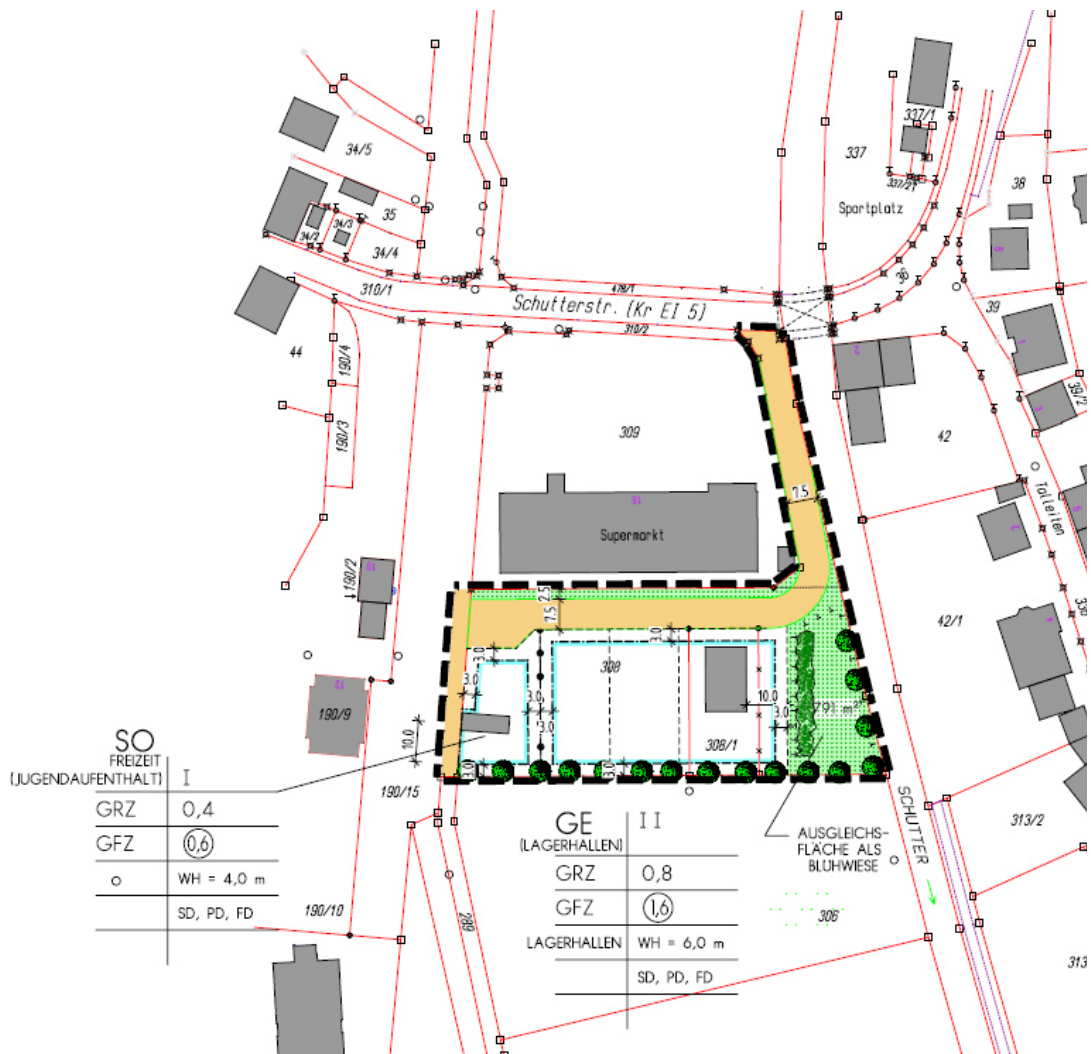


Auszug aus dem FNP Wellheim

- 1.1.2 Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan (2.Änderung des Marktes Wellheim) und in der Fortschreibung des Bebauungsplanes (3.Änderung) als Gewerbegebiet dargestellt. Das Sondergebiet Freizeit ( Jugendaufenthalt ) wird im Flächennutzungsplan angepasst.
- 1.1.3 Die topographisch günstige Lage zur Kreisstraße EI 5 (Schutterstraße) und die günstige Lage zu den Versorgungsträgern Wasser, Strom und die vorhandene Topographie begründen die Auswahl des Gebietes Bebauungsplan Nr. XVIII „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“ für vorstehende Bauleitplanung.
- 1.1.4 Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Wellheim, südlich der Kreisstraße EI 5. Im Norden grenzt das Planungsgebiet an den bestehenden Netto-SB-Markt an, im Westen an das ehemalige Bahnhofsgelände, im Osten an die Schutter und im Süden geht das Plangebiet in die freie Landschaft über.  
Die bereits vorhandene Erschließungsstraße in ihrer wassergebundenen Form dient als direkte Anbindung des Plangebietes.  
Durch die 3-seitige Eingrünung und Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und einer vertretbaren Höhenentwicklung wird Rücksicht auf die örtliche Situation genommen.
- 1.1.5 Geltungsbereich:  
Das Bebauungsplangebiet ist wie folgt umgrenzt:  
Im Norden: Durch die Schutterstraße (Kreisstraße EI 5) Flur Nr. 310/1 bzw. Gehweg Flur Nr. 310/2 und den Supermarkt Flur Nr. 309 der Gemarkung Wellheim.  
Im Süden: Durch das Grundstück Flur Nr. 306 der Gemarkung Wellheim  
Im Osten: Durch das Grundstück Flur Nr. 312 (Schutter) der Gemarkung Wellheim  
Im Westen: Durch das Grundstück Flur Nr. 190/15 der Gemarkung Wellheim  
  
Der Planbereich beinhaltet folgende Grundstücke:  
Fl.-Nr. 308 und 308/1 der Gemarkung Wellheim
- 1.1.6 Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das bestehende Ortsnetz der Marktgemeinde Wellheim sichergestellt.
- 1.1.7 Da auf den Grundstücksflächen nur Lagerhallen und ein Aufenthaltsraum für die Jugend errichtet werden dürfen, ist für sämtliche Grundstücke kein Kanalanschluss vorgesehen. Das Oberflächenwasser und das von den Dachflächen abfließende und sich auf den Grundstücken sammelnde Niederschlagswasser werden auf den jeweiligen Grundstücken versickert. Straßen- und Oberflächenwässer werden in den öffentlichen Grünflächen versickert.
- 1.1.8 Eine wirksame Müllbeseitigung ist in Wellheim vorhanden.
- 1.1.9 Kirchliche und sonstige kulturelle Einrichtungen erfahren durch die Erweiterung des Gewerbegebietes keinerlei Veränderungen.

## 1.2 **Vorhandene Festsetzungen**

Vorliegende Bauleitplanung wird im Bebauungsplan als „Gewerbegebiet“ und „Sondergebiet Freizeit“ (Jugendaufenthalt) festgeschrieben.



Bebauungsplan Nr. XVIII, „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“

### 1.3 Städtebauliche Daten

Die Nutzung erfolgt als „Gewerbegebiet“ nach § 8 und „Sondergebiet Freizeit (Jugendaufenthalt)“ nach § 10 der Baunutzungsverordnung.

Auf dem 5.190 m<sup>2</sup> großen Brutto-Bauland stehen nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens eine Sondergebietsfläche von 619 m<sup>2</sup> und eine Gewerbegebietsfläche von 2182 m<sup>2</sup> zur Verfügung.



Auszug aus dem Regionalplan

#### 1.4 Städtebauliche Grundsätze

Als Eckwerte städtebaulicher Gestaltung können genannt werden:

- Beachtung der durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen städtebaulichen Daten.
- Durchführung von Anpflanzungen in der dargestellten Weise als Ausgleichsfläche als Blühwiese im südöstlichen Bereich des Grundstückes.
- Erhalt der Grünfläche zwischen Supermarkt und Erschließungsstraße des Plangebietes.
- Erhalt der bestehenden Eingrünung im südlichen Bereich.
- Berücksichtigung des regionalen Grünzuges (RB10 Ziel BI9.2 Nr.9).
- Betonung der Topographie, ohne jedoch eine zu starke Höhenentwicklung zuzulassen)
- Gute wirtschaftliche Anbindung des Fahrverkehrs an den überörtlichen Verkehr durch direkten Anschluss an die Kreisstraße EI 5.

#### 1.5 Beachtung der Belange des Naturschutzes:

Naturschutz; Anwendung der Eingriffsregelung, Ermittlung der erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen.

Vollzug des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

Die Ermittlung der ökologischen Ausgleichsflächen wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Eichstätt durchgeführt.

Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a wird dabei in reduzierter Form ausgearbeitet, da die bereits jetzt vorhandene Situation des Bebauungsplanes nur bedingt in den Naturhaushalt eingreift.

## II: Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2, Nr. 2 BauGB

### 1.0 Einleitung



Luftbild des Plangebietes

#### 1. a **Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes Nr. XVIII „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“ der Marktgemeinde Wellheim, Ortsteil Wellheim:**

Der Bebauungsplanbereich beinhaltet folgende Grundstücke:

Fl.-Nr. 308 und 308/1 der Gemarkung Wellheim.

Das Plangebiet ist bereits im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Wellheim als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen. Die Ausweisung des Sondergebietes Freizeit (Jugendaufenthalt) wird im Flächennutzungsplan nachgetragen.

#### 1. b **Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan:**

##### **Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden**

Vorrangiges Ziel der Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. XVIII „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“ der Marktgemeinde Wellheim ist, die im südlichen Bereich des Nettomarktes vorhandenen ehemaligen Flächen des Festplatzes einer verträglichen Nutzung als Gewerbegebiet und Sondergebietsfläche Freizeit (Jugendaufenthalt) zuzuführen, so dass das Gebiet für ortsansässige Gewerbebetriebe genutzt werden kann und der Bauwagen für die Jugend im Bestand gesichert wird. Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gebiete durch Erweiterung bereits bestehender Strukturen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die topographische Lage und die mögliche Erschließung durch bestehende Straßen und die unmittelbare Nähe zur Kreisstraße EI 5 hat die Marktgemeinde Wellheim veranlasst, das Gebiet Baugebiet Nr. XVIII „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“ als Gewerbegebiet und Sondergebiet Freizeit ( Jugendaufenthalt) aufzunehmen, da hier in Bezug auf die Infrastruktur bereits umfangreiche Investitionen getätigt wurden. Um die Kosten für die Erschließung des Baugebietes möglichst gering zu halten, soll kein Kanalanschluss erfolgen

## 2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen:

### 2.a Bestandsaufnahme und Bewertung:

Da die Fläche des Baugebietes „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“ nur die Flurnummern 308 und 308/1 umfasst und bereits Teilflächen bebaut sind, ist eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Landschaft, Boden, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter nur im geringem Umfang erforderlich

#### 2.a.1 Schutzgut Mensch:

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung.

Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die östlich und westlich angrenzenden Dorfgebietsflächen betroffen. Das Plangebiet stellt aufgrund seiner vormaligen Nutzung als Festplatz kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzenden Wohnnutzungen dar. Lärmbelastung durch die angrenzende Kreisstraße ist für die angrenzenden Bereiche bis heute von prägender Bedeutung. Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines offenen weitläufigen Landschaftsbildes von geringer Bedeutung. Aufgrund der städtebaulichen Situation weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch eine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

#### Bewertung:

Für die geplanten Gewerbe –und Sondernutzungsflächen wurden unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Vorbelastung des bestehenden Lebensmittelmarktes die maximal zulässigen Emissionskontingente ermittelt und angegeben. Der Bericht des Büros IBN Bauphysik Consult vom 08.05.2015 enthält die Ergebnisse und die Beurteilung der schallimmissionstechnischen Untersuchung auf der Grundlage der DIN 45691 Geräuschkontingentierung sowie deren jeweilige nachgegliederten Regelwerke.

Für die Ermittlung der auf dem Plangebiet zulässigen Emissionskontingente wurden nach Rücksprache mit dem Landratsamt Eichstätt stellvertretend durch Herrn Schmelz, die Baugrenzen der im Osten und Westen angrenzenden Flurstücke im Mischgebiet berücksichtigt. Nachstehende Immissionsorte wurden untersucht

Tabelle 1: Immissionsorte und deren Gebietszuordnung

Immissionsorte	Gebietsausweisung
Grundstück Fl.-Nr. 190/15 östliche Baugrenze,	Mischgebiet
Grundstück Fl.-Nr. 42/1 westliche Baugrenze	

Für die Immissionsorte werden entsprechend der vorliegenden Gebietsausweisung

auf der Grundlage des Beiblatts 1 zur DIN 18005 nachstehende Gesamt-Immissionswerte berücksichtigt.

Immissionsorte im Mischgebiet

tags	LGI = 60 dB(A)
nachts	LGI = 45 dB(A)

Die Beurteilungszeiträume: „tags“ und „nachts“ werden entsprechend des Beiblatt 1 zu DIN 18005 wie nachstehend angegeben berücksichtigt.

Beurteilungszeitraum tags:	06.00 Uhr bis 22.00 Uhr
Beurteilungszeitraum nachts:	22.00 Uhr bis 06.00 Uhr

### **Festsetzungen für den Bebauungsplan**

Nachstehende Angaben können aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht als Festsetzungen für den Bebauungsplan übernommen werden.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche nachstehende angegebene Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Tabelle: Emissionskontingente der Teilflächen Bebauungsplan Nr. XVIII

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	
	tags	nachts
Gewerbefläche	59	54
Freizeitfläche	65	50

Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der nach TA-Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigungsplanung berechnete Beurteilungspegel  $L_r$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten nachstehend Bedingung erfüllt.

$$L_r \leq L_{EK} - \Delta L$$

mit:

$L_r$  Beurteilungspegel nach TA-Lärm in dB(A)

$L_{EK}$  Emissionskontingent der Teilfläche in dB(A) / m<sup>2</sup>

$\Delta L$  Differenz zwischen Emissionskontingent und Immissionskontingent aufgrund der geometrischen Ausbreitung nach DIN 41691 in dB(A) / m<sup>2</sup>

Nachstehende Immissionsorte sind zu berücksichtigen.

Tabelle: Immissionsorte

Immissionsorte
Grundstück Fl.-Nr. 190/15, östliche Baugrenze
Grundstück Fl.-Nr. 42/1, westliche Baugrenze

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert nach TA-Lärm bzw. 18. BImSchV an den zu untersuchenden Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet. Als Immissionsrichtwerte sind die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet heranzuziehen.



Da im zukünftigen Gebiet des Bebauungsplanes nur Lagerhallen errichtet werden dürfen, kann davon ausgegangen werden, dass keine zusätzlichen Vorkehrungen im Immissionsschutz erforderlich sind. Das Sondergebiet für die Jugend mit einem Bauwagen für die Jugend könnte allerdings zu geringfügigen Störungen für die östliche Wohnbebauung führen, wenn nicht eine entsprechende Hausordnung erlassen wird.

#### **Abwasserentsorgung:**

Da im Bebauungsplanbereich nur Lagerhallen ohne Toiletten zulässig sind, ist nicht vorgesehen, einen Kanalanschluss für die Bauflächen herzustellen.

Lediglich das „Sondergebiet Freizeit“ für den Jugendraum wird eine entsprechende Toilettenbenutzung erforderlich machen. Hier wäre ein direkter Anschluss an die Kanalisation des Supermarktes denkbar und sollte weiter verfolgt werden. Das Oberflächenwasser der Gewerbegrundstücke wird auf den eigenen Grundstücken versickert. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird den öffentlichen Grünflächen zugeleitet.

#### **Bewertung:**

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch die vorgesehene Entwässerung und Abwasserentsorgung sind in dem Baugebiet nicht zu erwarten:

#### **2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen:**

Das Plangebiet „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“ erhält im südöstlichen Bereich zur Schutter eine Grünfläche als Blühwiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Diese Eingrünung grenzt das Plangebiet zur Schutter ab, eine südlich bestehende Pflanzung mit großen Bäumen und einer Entwässerungsfläche wird ebenfalls erhalten.

#### **Bewertung:**

Durch die Anlage dieser Grünfläche wird sich im Plangebiet der Lebensraum für zahlreiche Tierarten nachhaltig verbessern. Mit der Baugebietsentwicklung zeichnet sich eine erhebliche Veränderung, aber auch die Chance zur Aufwertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere ab.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten nicht bekannt geworden. Die Eingriffe werden im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches vorgenommen. Die Beeinflussung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen unterschreitet die Schwelle der Erheblichkeit, durch die Aufgabe der bisher unkontrollierten Nutzung der ehemaligen Festplatzfläche wird die Situation gegenüber der ursprünglich vorhandenen Situation nicht verschlechtert.

#### **2.a.3 Schutzgut Luft und Klima:**

Durch den bereits vorhandenen Supermarkt und die nun zu erweiternden Gewerbegebietsflächen und die Sondergebietsflächen Freizeit ( Jugendaufenthalt) wird die Luftqualität nur minimal beeinflusst, da nur Betriebe mit Lagerhallen angesiedelt werden, die keinerlei Immissionen abgeben. Die Bepflanzung im südöstlichen Bereich zur Schutter hin in naturnaher Form als Blühwiese gleicht diese Beeinträchtigung aus. Die Fläche liegt im regionalen Grünzug „Wellheimer Trockental mit oberem Schuttertal“ und stellt einen Schwerpunkt des regionalen Biotopverbundes dar. Durch die großzügige Grünfläche im Talbereich wird die Funktion des regionalen Grünzuges nicht beeinflusst.

#### **2.a.4 Schutzgut Landschaft:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“ mit seiner Eingrünung im Randbereich zur Schutter als auch in der Eingrünung im südlichen Bereich und längs der Erschließungsstraße sowie die topographische Einbindung des Bebauungsplanes im rückwärtigen Bereich des Supermarktes beeinträchtigen das Landschaftsbild nur geringfügig.

### 2.a.5 Schutzgut Boden:

Die geringfügige Anlage des Gewerbegebietes nur für Lagerhallen und das Sondergebiet Freizeit (Jugendaufenthalt) bringen nur unmerklich Veränderungen in der bereits bestehenden Bestandssituation. Zusätzliche Straßenbereiche werden nicht angelegt, die Ausführung der Erschließungsstraßen erfolgt in wassergebundener Deckenausführung. Die Ausführung ist bereits vorhanden.

#### **Bewertung:**

Im Bereich des Bebauungsplanes „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“ liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor, die eine Kennzeichnungspflicht in der Planung begründen. Gegenüber dem derzeitigen Zustand werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bebaute Flächen, einschließlich nicht bebauter, aber versiegelter Flächen, durch die angedachte Oberflächenentwässerung nur geringfügig beeinträchtigt. Durch die mit den geplanten Festsetzungen ermöglichte Neubebauung mit Lagerhallen und dem Baucontainer für die Jugend (Sondergebiet Freizeit) werden zwar Flächen versiegelt, aber durch die Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes wird sichergestellt, dass das Schutzgut Boden nicht erheblich durch die Planung beeinflusst wird.

### 2.a.6 Schutzgut Wasser:

Das Wasserleitvermögen, das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der baulichen Vorbedingungen in dem vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur als gering einzustufen. Westlich und östlich des Plangebietes befinden sich Oberflächengewässer. Das Gebiet des Gewerbegebietes und des Sondergebietes Freizeit (Jugendaufenthalt) erhält keine Schmutzwasserentwässerung. Das Oberflächenwasser wird auf den Grundstücksflächen versickert und ordnungsgemäß in den Untergrund eingeleitet.

#### **Bewertung:**

Auf den nicht versiegelten Flächen besteht in geringem Maße die Möglichkeit der Grundwasserneubildung. Das Vorkommen von Bodenlebewesen kann auf diesen Flächen erhalten werden. Durch die Anlage der Grünfläche im südöstlichen Bereich und die bestehende Grünfläche südlich des Supermarktes kann auch Oberflächenwasser der Straße gereinigt und in den Untergrund eingeführt werden. Durch den naturnahen Ausbau der Oberflächenwasserableitung und der Ableitung des Regenwassers in die Grundstücke und die Blühwiese wird das Schutzgut Wasser voraussichtlich nicht oder nur geringfügig durch die Planung beeinflusst.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besonderen „Empfindlichkeiten“ hinsichtlich z.B. des besonderen Sickervermögens des Bodens oder „Vorbelastungen“ durch möglicherweise vorhandene Quellen des Schadstoffeintrages (Altlasten etc.) gegeben.

**Sollten im betroffenen Gebiet Altlastenverdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, so werden diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt erkundet und abgegrenzt und ggf. saniert.**

### 2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.



Auszug aus dem Bayernviewer Denkmal

Das Plangebiet liegt im Talgrund am Rand der historischen Ortslage. Aufgrund dieser Lage besteht eine besondere Empfindlichkeit hinsichtlich der Einwirkungen auf das historische Ortsbild. Wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld ist hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen.

Beim Auffinden von Bodendenkmälern im Zuge der vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen sind diese gem. Art. 8 DSchG beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

#### **Bewertung:**

Aufgrund der vorhandenen Erkenntnisse kann das Auffinden besonderer Kulturgüter innerhalb des Erweiterungsbereiches des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass evtl. aufgefundene Bodendenkmäler einer sachgerechten archäologischen Sondierung und Untersuchung zugeführt werden. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird daher nicht erheblich durch die Planung beeinflusst.

#### **2.a.8 Wechselwirkungen:**

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in den neu auszuweisenden Flächen des Bebauungsplanes nur mäßig zu erwarten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung der Vorhaben werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung durch die neue Gewerbegebietsfläche und die Sondergebietsfläche Freizeit (Jugendaufenthalt)	<b>xx</b>

Pflanzen	Chance zur Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung, Erhaltung der Eingrünung im südlichen Bereich	<b>x</b>
Tiere	Schaffung von neuen Lebensräumen im südöstlichen Bereich und im begrünten Bereich südlich des Gewerbegebietes	<b>x</b>
Landschaft	Eingrünung des östlichen Bereiches zur Schutter	<b>x</b>
Boden	Teilweiser Verlust der Bodenfunktion (Versiegelung Bodenbewegung und Verdichtung), allerdings insgesamt keine großen Beeinträchtigungen.	<b>x</b>
Wasser	Für die Umwelt annähernd zu vernachlässigender Verlust von Oberflächenwasserretention, da die Versickerung nach wie vor gewährleistet wird.	<b>x</b>
Klima	Veränderung des Kleinklimas durch die Bebauung, Besserung durch Eingrünung und Verdunstung und Einbringung des Oberflächenwassers in den Naturhaushalt, größtmögliche Erhaltung des regionalen Grünzuges.	<b>x</b>
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	<b>x</b>
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.	<b>x</b>

x = nicht erheblich, \* = wenig erheblich, \*\* = erheblich

## 2.b Prognose:

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:**

Bei der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die bestehende Situation von Natur und Landschaft im Wesentlichen erhalten und bei der Durchführung der vorgeschlagenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sogar geringfügig aufgewertet werden.

Insbesondere besteht bei der Verwirklichung der Planung die Möglichkeit, konzentriert im Ortsteil Wellheim an einer Stelle Flächen für ein kleines Gewerbegebiet auszuweisen und bestehende Infrastrukturen zu nutzen. Zusätzlich sollen durch die Ausweisung des Sondergebietes Freizeit (Jugendaufenthalt) für die Jugend in zentraler Lage Raummöglichkeiten zum Treffen geschaffen werden.

### **Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:**

Bei Nichtzustandekommen der Planung könnte das Gelände nach wie vor als ehemaliger Festplatz mit Abstellmöglichkeit genutzt werden.

Eine ortsnahe Errichtung von Lagerhallen für ortsansässige Betriebe im Ortsteil Wellheim wäre allerdings dann nicht gegeben, so dass diese Betriebe anderweitig Lagerflächen suchen und wegziehen müssten. Der bereits auf der Fläche stehende Bauwagen für die Jugend würde nicht weiter geduldet und müsste an einer anderen Stelle im Ort Wellheim untergebracht werden. Außerdem würde die bereits geschaffene Infrastruktur nicht im Rahmen der Möglichkeiten genutzt werden.

## **2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen:**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Siedlungserweiterung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen, bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes, bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die textliche Bilanzierung im Beitrag zur Eingriffsregelung stellt klar, dass durch ein Bündel von Maßnahmen zur Verminderung (reduzierte Verkehrsflächen, ökologisch sinnvolle Wasserableitung, Wasserdurchlässigkeit, notwendige Entsiegelung) und zum Ausgleich (Aufwertungsflächen im Planbereich etc.), der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zum vorherigen Zustand innerhalb des Baugebietes nahezu vollständig auszugleichen ist.

Aufgrund der dargestellten Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft einerseits und der besonderen Bedeutung der Gewerbegebietsfläche und des Sondergebietes Freizeit der Marktgemeinde Wellheim, Ortsteil Wellheim andererseits wird der vorgesehene Ausgleich im Sinne der Werte „Boden“, „Natur“ und „Landschaft“ in der Abwägung festgelegt.

### **2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen:**

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung des regionalen Grünzuges
- Aufrechterhaltung und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsausweisung.

### **2.c.2 Schutzgut Mensch:**

Auf der Grundlage des bereits realisierten Supermarktes ist eine Anlage des Gewerbegebietes möglich, wenn wie bisher, Maßnahmen zur Eingrünung und Oberflächenentwässerung festgesetzt werden. Aufgrund der städtebaulichen Ausgangslage durch die Nähe zur Kreisstraße und die nur zugelassene Realisierung von Lagerhallen und Nutzung als Sondergebiet Freizeit (Jugendraum) ist die Problematik von Schallimmissionen nicht unproblematisch. Deshalb wurden im Zuge der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. XVIII „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“ in Wellheim die maximal zulässigen Emissionskontingente nach DIN 45691 - Geräuschkontingentierung - für die vorgesehenen Teilflächen erarbeitet und angegeben.

Bei den schallimmissionstechnischen Berechnungen wurde die gewerbliche Vorbelastung durch den vorhandenen Netto-Markt berücksichtigt. Durch die Ausarbeitung des Schallgutachtens wurden Empfehlungen für die schallschutztechnischen Festsetzungen für den Bebauungsplan angegeben, mit denen die Vorgaben der DIN 45691 - Geräuschkontingentierung – eingehalten werden können.

### 2.c.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Auf der Grundlage des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wieder herzustellen.

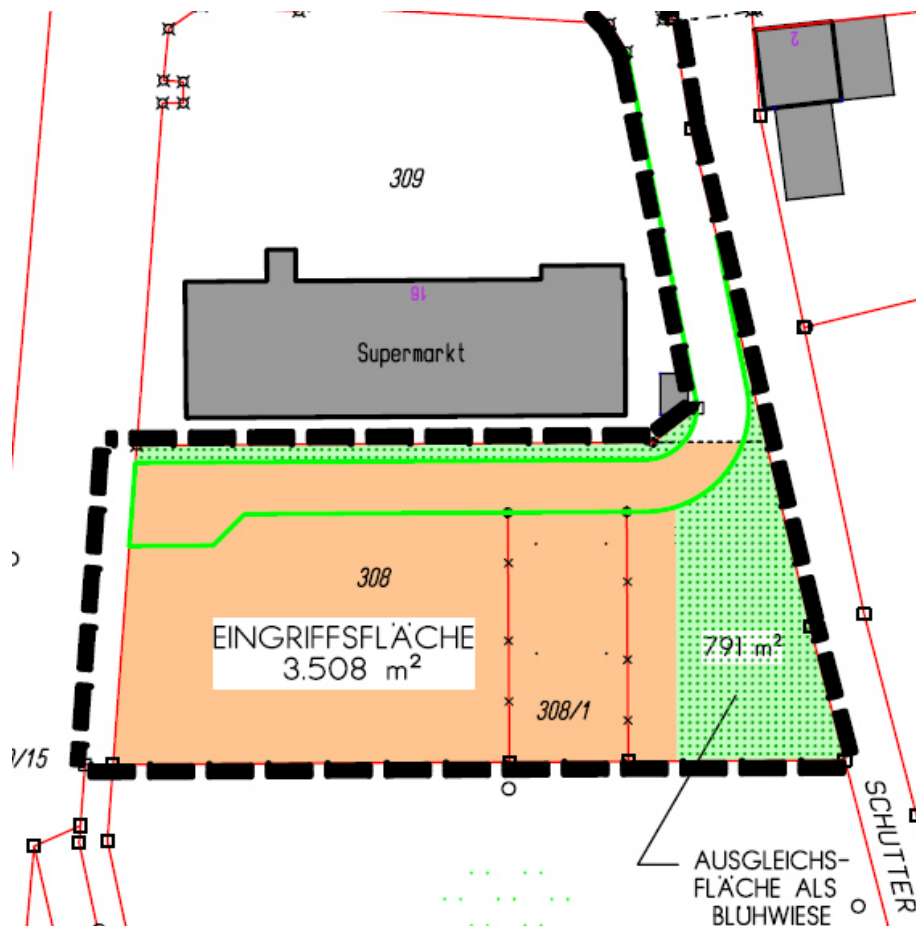
Zur teilweisen Erhaltung wertvoller Bestände, Minimierung der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt als auch zur Erzielung einer angepassten Einbindung der Bebauung in das Ortsbild sollen sich ökologische und grüngestalterische Leitgedanken in der Planung und Ausführung niederschlagen.

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Anlage einer Blühwiese im südöstlichen Bereich zur Schutter
- Erhalt der Grünfläche zwischen der Erschließungsstraße und dem südlichen Bereich des Supermarktes mit Flächen zum Anpflanzen von Standort gerechten heimischen Bäumen und Sträuchern
- Erhalt der Baumstrukturen im südlichen Bereich des Gewerbegebietes
- Abgrenzung der festgesetzten Ausgleichflächen entlang der Bauparzelle mit einer 2-reihigen Strauchhecke mit Standort heimischen Gehölzen

### 2.d Naturfachliche Eingriffsregelung: Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Auf der Grundlage des vorhandenen Umweltzustandes werden in Orientierung am „Leitfaden“ des Bayerischen Staatsministeriums zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.



Die Ermittlung der ökologischen Ausgleichsflächen zeigt, dass insgesamt  $3.508 \text{ m}^2 \times 0,2 = 702 \text{ m}^2$  erforderlich sind.

Der Nachweis der ökologischen Ausgleichsflächen erfolgt innerhalb des Bebauungsplangebietes im südöstlichen Bereich als Blühwiese. Insgesamt kann dadurch eine Ausgleichsfläche von  $791 \text{ m}^2$  nachgewiesen werden.

### 2.e. **Anderweitige Planungsmöglichkeiten:**

Durch die bereits vorhandenen Erschließungssysteme für das Gewerbegebiet „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“ der Marktgemeinde Wellheim sind Alternativen zum Standort nicht möglich. Außerdem ist ein Teil des Plangebietes bereits gewerblich mit einer Lagerhalle genutzt. Auf dem Sondergebiet Freizeit (Jugendaufenthalt) steht bereits ein Bauwagen für die Jugend. Der dort ebenfalls abgestellte Container wurde zwischenzeitlich entfernt. Der Bauwagen müsste dann auch entfernt und anderweitig untergebracht werden.

## 3.0 **Zusätzliche Angaben**

### 3.a **Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen:**

Bei der hier vorliegenden Baugebietsausweisung handelt es sich um eine sogenannte Angebotsplanung, bei der sich die vorhandenen Nutzungen nur geringfügig ändern. Die Auswirkungen auf die Umwelt können als sehr gering eingeschätzt werden.

Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie sämtliche noch zu erbringenden Leistungen hat die Gemeinde zu überwachen.

Nach § 4 c BauGB hat die Gemeinde erhebliche Umweltauswirkungen, die sich aus der Durchführung des Bauleitplanes ergeben, ebenfalls zu überwachen.

Zur Beurteilung potentieller Lärmimmissionen im Planbereich kann auf der Basis des Lärmschutzgutachtens und durch die Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen gewährleistet werden, dass die Vorgaben der DIN 45691 – „Geräuschkontingentierung“ eingehalten werden können. Schwierigkeiten im Zusammenhang mit Immissionen unterschiedlicher Gebiete haben sich bisher nicht ergeben.

Die relevanten Umweltfolgen der Festsetzungen im Bebauungsplan und auch Festsetzungen im Sondergebiet sind hinreichend, so dass genügend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung für das Baugebiet vorliegen.

### 3.b **Allgemein verständliche Zusammenfassung:**

Mit den Festsetzungen **des Bebauungsplanes Nr. XVIII „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“** der Marktgemeinde Wellheim sind keine bis geringe Umweltbelastungen verbunden. Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen werden insgesamt betrachtet keine nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt.

Die bestehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen.

**Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind somit zusammenfassend nicht gegeben.**

**3.c Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen:**

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. XVIII „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“ in Wellheim handelt es sich um eine sogenannte Angebotsplanung, bei der sich die vorhandene Nutzung für den größten Bereich der bereits bebauten Flächen nur wenig ändert und für die Restfläche neues Baurecht geschaffen wird. Die Auswirkungen auf die Umwelt bei den neu festgesetzten Bauflächen können als sehr gering eingeschätzt werden, da die konkrete Nutzung und ihre möglichen Belastungen für die Umwelt abschätzbar sind.

Die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den Flächen innerhalb des Baugebietes wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren drei Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

Eichstätt, 30.09.2015

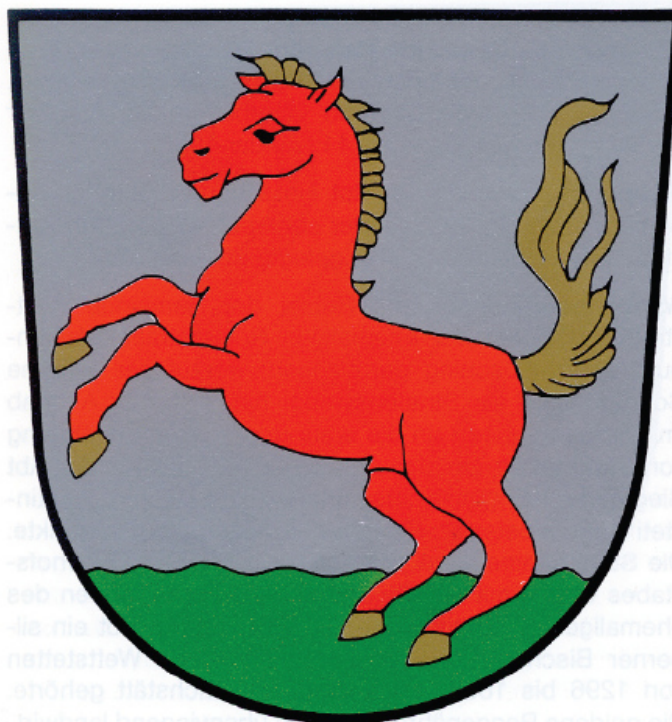
Wellheim, den 30.09.2015

.....  
Josef Böhm, Architekt

.....  
Husterer, 1. Bürgermeister  
des Marktes Wellheim



## Marktgemeinde Wellheim



## Landkreis Eichstätt

### Bebauungsplan Nr. XVIII "Südlich des Lebensmittelmarktes Netto"

### Begründung

mit integriertem Umweltbericht

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**Entwurfsverfasser:**

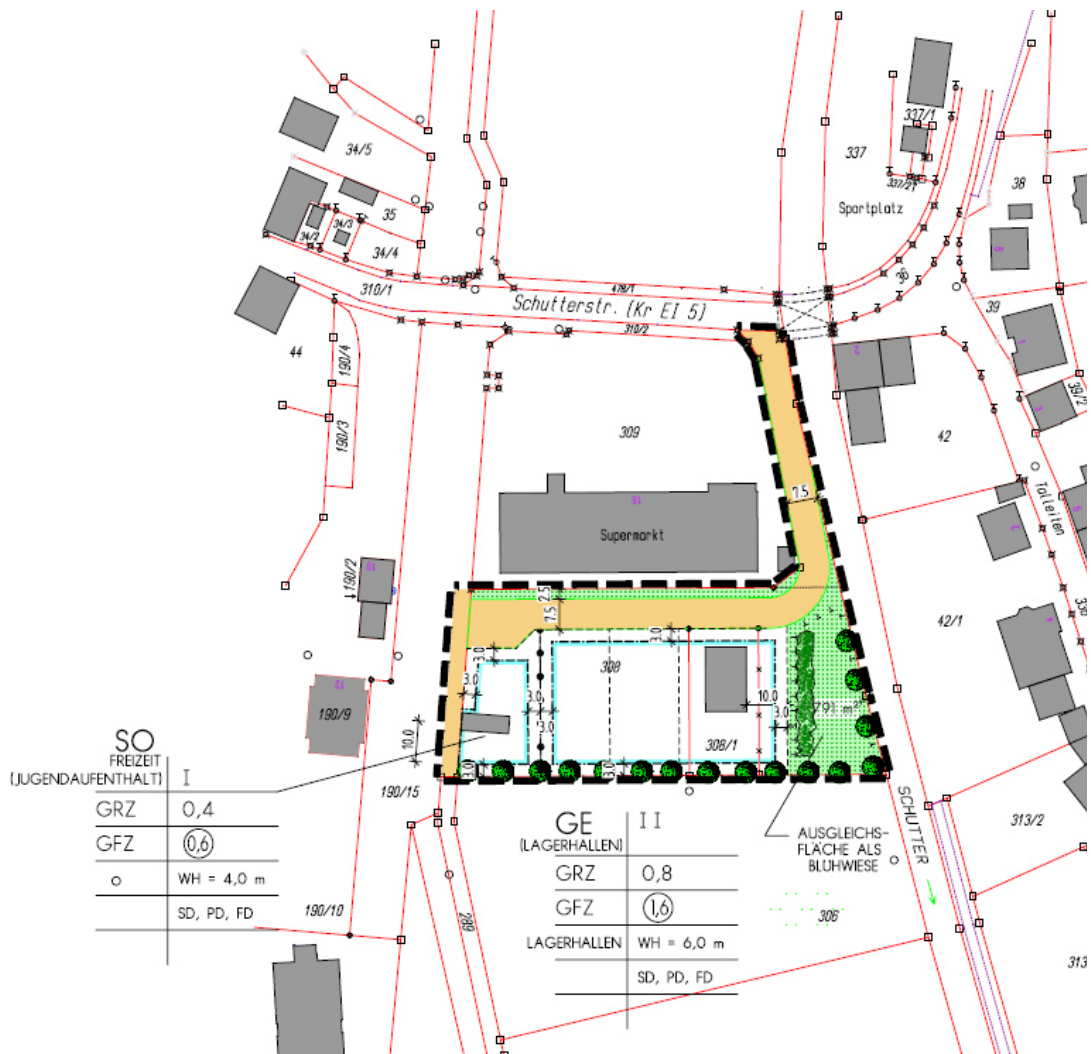
Architekturbüro Josef Böhm  
Am Weinberg 21  
85072 Eichstätt  
Tel. 08421/4027  
Fax. 08421/5443



- 1.1.2 Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan (2.Änderung des Marktes Wellheim) und in der Fortschreibung des Bebauungsplanes (3.Änderung) als Gewerbegebiet dargestellt. Das Sondergebiet Freizeit ( Jugendaufenthalt ) wird im Flächennutzungsplan angepasst.
- 1.1.3 Die topographisch günstige Lage zur Kreisstraße EI 5 (Schutterstraße) und die günstige Lage zu den Versorgungsträgern Wasser, Strom und die vorhandene Topographie begründen die Auswahl des Gebietes Bebauungsplan Nr. XVIII „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“ für vorstehende Bauleitplanung.
- 1.1.4 Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Wellheim, südlich der Kreisstraße EI 5. Im Norden grenzt das Planungsgebiet an den bestehenden Netto-SB-Markt an, im Westen an das ehemalige Bahnhofsgelände, im Osten an die Schutter und im Süden geht das Plangebiet in die freie Landschaft über.  
Die bereits vorhandene Erschließungsstraße in ihrer wassergebundenen Form dient als direkte Anbindung des Plangebietes.  
Durch die 3-seitige Eingrünung und Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und einer vertretbaren Höhenentwicklung wird Rücksicht auf die örtliche Situation genommen.
- 1.1.5 Geltungsbereich:  
Das Bebauungsplangebiet ist wie folgt umgrenzt:  
Im Norden: Durch die Schutterstraße (Kreisstraße EI 5) Flur Nr. 310/1 bzw. Gehweg Flur Nr. 310/2 und den Supermarkt Flur Nr. 309 der Gemarkung Wellheim.  
Im Süden: Durch das Grundstück Flur Nr. 306 der Gemarkung Wellheim  
Im Osten: Durch das Grundstück Flur Nr. 312 (Schutter) der Gemarkung Wellheim  
Im Westen: Durch das Grundstück Flur Nr. 190/15 der Gemarkung Wellheim  
  
Der Planbereich beinhaltet folgende Grundstücke:  
Fl.-Nr. 308 und 308/1 der Gemarkung Wellheim
- 1.1.6 Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das bestehende Ortsnetz der Marktgemeinde Wellheim sichergestellt.
- 1.1.7 Da auf den Grundstücksflächen nur Lagerhallen und ein Aufenthaltsraum für die Jugend errichtet werden dürfen, ist für sämtliche Grundstücke kein Kanalanschluss vorgesehen. Das Oberflächenwasser und das von den Dachflächen abfließende und sich auf den Grundstücken sammelnde Niederschlagswasser werden auf den jeweiligen Grundstücken versickert. Straßen- und Oberflächenwässer werden in den öffentlichen Grünflächen versickert.
- 1.1.8 Eine wirksame Müllbeseitigung ist in Wellheim vorhanden.
- 1.1.9 Kirchliche und sonstige kulturelle Einrichtungen erfahren durch die Erweiterung des Gewerbegebietes keinerlei Veränderungen.

## 1.2 **Vorhandene Festsetzungen**

Vorliegende Bauleitplanung wird im Bebauungsplan als „Gewerbegebiet“ und „Sondergebiet Freizeit“ (Jugendaufenthalt) festgeschrieben.



Bebauungsplan Nr. XVIII, „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“

### 1.3 Städtebauliche Daten

Die Nutzung erfolgt als „Gewerbegebiet“ nach § 8 und „Sondergebiet Freizeit (Jugendaufenthalt)“ nach § 10 der Baunutzungsverordnung.

Auf dem 5.190 m<sup>2</sup> großen Brutto-Bauland stehen nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens eine Sondergebietsfläche von 619 m<sup>2</sup> und eine Gewerbegebietsfläche von 2182 m<sup>2</sup> zur Verfügung.



Auszug aus dem Regionalplan

#### 1.4 Städtebauliche Grundsätze

Als Eckwerte städtebaulicher Gestaltung können genannt werden:

- Beachtung der durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen städtebaulichen Daten.
- Durchführung von Anpflanzungen in der dargestellten Weise als Ausgleichsfläche als Blühwiese im südöstlichen Bereich des Grundstückes.
- Erhalt der Grünfläche zwischen Supermarkt und Erschließungsstraße des Plangebietes.
- Erhalt der bestehenden Eingrünung im südlichen Bereich.
- Berücksichtigung des regionalen Grünzuges (RB10 Ziel BI9.2 Nr.9).
- Betonung der Topographie, ohne jedoch eine zu starke Höhenentwicklung zuzulassen)
- Gute wirtschaftliche Anbindung des Fahrverkehrs an den überörtlichen Verkehr durch direkten Anschluss an die Kreisstraße EI 5.

#### 1.5 Beachtung der Belange des Naturschutzes:

Naturschutz; Anwendung der Eingriffsregelung, Ermittlung der erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen.

Vollzug des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

Die Ermittlung der ökologischen Ausgleichsflächen wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Eichstätt durchgeführt.

Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a wird dabei in reduzierter Form ausgearbeitet, da die bereits jetzt vorhandene Situation des Bebauungsplanes nur bedingt in den Naturhaushalt eingreift.

## II: Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2, Nr. 2 BauGB

### 1.0 Einleitung



Luftbild des Plangebietes

#### 1. a **Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes Nr. XVIII „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“ der Marktgemeinde Wellheim, Ortsteil Wellheim:**

Der Bebauungsplanbereich beinhaltet folgende Grundstücke:

Fl.-Nr. 308 und 308/1 der Gemarkung Wellheim.

Das Plangebiet ist bereits im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Wellheim als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen. Die Ausweisung des Sondergebietes Freizeit (Jugendaufenthalt) wird im Flächennutzungsplan nachgetragen.

#### 1. b **Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan:**

##### **Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden**

Vorrangiges Ziel der Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. XVIII „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“ der Marktgemeinde Wellheim ist, die im südlichen Bereich des Nettomarktes vorhandenen ehemaligen Flächen des Festplatzes einer verträglichen Nutzung als Gewerbegebiet und Sondergebietsfläche Freizeit (Jugendaufenthalt) zuzuführen, so dass das Gebiet für ortsansässige Gewerbebetriebe genutzt werden kann und der Bauwagen für die Jugend im Bestand gesichert wird. Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gebiete durch Erweiterung bereits bestehender Strukturen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die topographische Lage und die mögliche Erschließung durch bestehende Straßen und die unmittelbare Nähe zur Kreisstraße EI 5 hat die Marktgemeinde Wellheim veranlasst, das Gebiet Baugebiet Nr. XVIII „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“ als Gewerbegebiet und Sondergebiet Freizeit ( Jugendaufenthalt) aufzunehmen, da hier in Bezug auf die Infrastruktur bereits umfangreiche Investitionen getätigt wurden. Um die Kosten für die Erschließung des Baugebietes möglichst gering zu halten, soll kein Kanalanschluss erfolgen

## 2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen:

### 2.a Bestandsaufnahme und Bewertung:

Da die Fläche des Baugebietes „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“ nur die Flurnummern 308 und 308/1 umfasst und bereits Teilflächen bebaut sind, ist eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Landschaft, Boden, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter nur im geringem Umfang erforderlich

#### 2.a.1 Schutzgut Mensch:

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung.

Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die östlich und westlich angrenzenden Dorfgebietsflächen betroffen. Das Plangebiet stellt aufgrund seiner vormaligen Nutzung als Festplatz kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzenden Wohnnutzungen dar. Lärmbelastung durch die angrenzende Kreisstraße ist für die angrenzenden Bereiche bis heute von prägender Bedeutung. Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines offenen weitläufigen Landschaftsbildes von geringer Bedeutung. Aufgrund der städtebaulichen Situation weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch eine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

#### Bewertung:

Für die geplanten Gewerbe –und Sondernutzungsflächen wurden unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Vorbelastung des bestehenden Lebensmittelmarktes die maximal zulässigen Emissionskontingente ermittelt und angegeben. Der Bericht des Büros IBN Bauphysik Consult vom 08.05.2015 enthält die Ergebnisse und die Beurteilung der schallimmissionstechnischen Untersuchung auf der Grundlage der DIN 45691 Geräuschkontingentierung sowie deren jeweilige nachgegliederten Regelwerke.

Für die Ermittlung der auf dem Plangebiet zulässigen Emissionskontingente wurden nach Rücksprache mit dem Landratsamt Eichstätt stellvertretend durch Herrn Schmelz, die Baugrenzen der im Osten und Westen angrenzenden Flurstücke im Mischgebiet berücksichtigt. Nachstehende Immissionsorte wurden untersucht

Tabelle 1: Immissionsorte und deren Gebietszuordnung

Immissionsorte	Gebietsausweisung
Grundstück Fl.-Nr. 190/15 östliche Baugrenze,	Mischgebiet
Grundstück Fl.-Nr. 42/1 westliche Baugrenze	

Für die Immissionsorte werden entsprechend der vorliegenden Gebietsausweisung

auf der Grundlage des Beiblatts 1 zur DIN 18005 nachstehende Gesamt-Immissionswerte berücksichtigt.

Immissionsorte im Mischgebiet

tags	LGI = 60 dB(A)
nachts	LGI = 45 dB(A)

Die Beurteilungszeiträume: „tags“ und „nachts“ werden entsprechend des Beiblatt 1 zu DIN 18005 wie nachstehend angegeben berücksichtigt.

Beurteilungszeitraum tags:	06.00 Uhr bis 22.00 Uhr
Beurteilungszeitraum nachts:	22.00 Uhr bis 06.00 Uhr

### **Festsetzungen für den Bebauungsplan**

Nachstehende Angaben können aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht als Festsetzungen für den Bebauungsplan übernommen werden.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche nachstehende angegebene Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Tabelle: Emissionskontingente der Teilflächen Bebauungsplan Nr. XVIII

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	
	tags	nachts
Gewerbefläche	59	54
Freizeitfläche	65	50

Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der nach TA-Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigungsplanung berechnete Beurteilungspegel  $L_r$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten nachstehend Bedingung erfüllt.

$$L_r \leq L_{EK} - \Delta L$$

mit:

$L_r$  Beurteilungspegel nach TA-Lärm in dB(A)

$L_{EK}$  Emissionskontingent der Teilfläche in dB(A) / m<sup>2</sup>

$\Delta L$  Differenz zwischen Emissionskontingent und Immissionskontingent aufgrund der geometrischen Ausbreitung nach DIN 41691 in dB(A) / m<sup>2</sup>

Nachstehende Immissionsorte sind zu berücksichtigen.

Tabelle: Immissionsorte

Immissionsorte
Grundstück Fl.-Nr. 190/15, östliche Baugrenze
Grundstück Fl.-Nr. 42/1, westliche Baugrenze

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert nach TA-Lärm bzw. 18. BImSchV an den zu untersuchenden Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet. Als Immissionsrichtwerte sind die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet heranzuziehen.



Da im zukünftigen Gebiet des Bebauungsplanes nur Lagerhallen errichtet werden dürfen, kann davon ausgegangen werden, dass keine zusätzlichen Vorkehrungen im Immissionsschutz erforderlich sind. Das Sondergebiet für die Jugend mit einem Bauwagen für die Jugend könnte allerdings zu geringfügigen Störungen für die östliche Wohnbebauung führen, wenn nicht eine entsprechende Hausordnung erlassen wird.

#### **Abwasserentsorgung:**

Da im Bebauungsplanbereich nur Lagerhallen ohne Toiletten zulässig sind, ist nicht vorgesehen, einen Kanalanschluss für die Bauflächen herzustellen.

Lediglich das „Sondergebiet Freizeit“ für den Jugendraum wird eine entsprechende Toilettenbenutzung erforderlich machen. Hier wäre ein direkter Anschluss an die Kanalisation des Supermarktes denkbar und sollte weiter verfolgt werden. Das Oberflächenwasser der Gewerbegrundstücke wird auf den eigenen Grundstücken versickert. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird den öffentlichen Grünflächen zugeleitet.

#### **Bewertung:**

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch die vorgesehene Entwässerung und Abwasserentsorgung sind in dem Baugebiet nicht zu erwarten:

#### **2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen:**

Das Plangebiet „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“ erhält im südöstlichen Bereich zur Schutter eine Grünfläche als Blühwiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Diese Eingrünung grenzt das Plangebiet zur Schutter ab, eine südlich bestehende Pflanzung mit großen Bäumen und einer Entwässerungsfläche wird ebenfalls erhalten.

#### **Bewertung:**

Durch die Anlage dieser Grünfläche wird sich im Plangebiet der Lebensraum für zahlreiche Tierarten nachhaltig verbessern. Mit der Baugebietsentwicklung zeichnet sich eine erhebliche Veränderung, aber auch die Chance zur Aufwertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere ab.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten nicht bekannt geworden. Die Eingriffe werden im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches vorgenommen. Die Beeinflussung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen unterschreitet die Schwelle der Erheblichkeit, durch die Aufgabe der bisher unkontrollierten Nutzung der ehemaligen Festplatzfläche wird die Situation gegenüber der ursprünglich vorhandenen Situation nicht verschlechtert.

#### **2.a.3 Schutzgut Luft und Klima:**

Durch den bereits vorhandenen Supermarkt und die nun zu erweiternden Gewerbegebietsflächen und die Sondergebietsflächen Freizeit ( Jugendaufenthalt) wird die Luftqualität nur minimal beeinflusst, da nur Betriebe mit Lagerhallen angesiedelt werden, die keinerlei Immissionen abgeben. Die Bepflanzung im südöstlichen Bereich zur Schutter hin in naturnaher Form als Blühwiese gleicht diese Beeinträchtigung aus. Die Fläche liegt im regionalen Grünzug „Wellheimer Trockental mit oberem Schuttertal“ und stellt einen Schwerpunkt des regionalen Biotopverbundes dar. Durch die großzügige Grünfläche im Talbereich wird die Funktion des regionalen Grünzuges nicht beeinflusst.

#### **2.a.4 Schutzgut Landschaft:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“ mit seiner Eingrünung im Randbereich zur Schutter als auch in der Eingrünung im südlichen Bereich und längs der Erschließungsstraße sowie die topographische Einbindung des Bebauungsplanes im rückwärtigen Bereich des Supermarktes beeinträchtigen das Landschaftsbild nur geringfügig.

### 2.a.5 Schutzgut Boden:

Die geringfügige Anlage des Gewerbegebietes nur für Lagerhallen und das Sondergebiet Freizeit (Jugendaufenthalt) bringen nur unmerklich Veränderungen in der bereits bestehenden Bestandssituation. Zusätzliche Straßenbereiche werden nicht angelegt, die Ausführung der Erschließungsstraßen erfolgt in wassergebundener Deckenausführung. Die Ausführung ist bereits vorhanden.

#### **Bewertung:**

Im Bereich des Bebauungsplanes „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“ liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor, die eine Kennzeichnungspflicht in der Planung begründen. Gegenüber dem derzeitigen Zustand werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bebaute Flächen, einschließlich nicht bebauter, aber versiegelter Flächen, durch die angedachte Oberflächenentwässerung nur geringfügig beeinträchtigt. Durch die mit den geplanten Festsetzungen ermöglichte Neubebauung mit Lagerhallen und dem Baucontainer für die Jugend (Sondergebiet Freizeit) werden zwar Flächen versiegelt, aber durch die Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes wird sichergestellt, dass das Schutzgut Boden nicht erheblich durch die Planung beeinflusst wird.

### 2.a.6 Schutzgut Wasser:

Das Wasserleitvermögen, das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der baulichen Vorbedingungen in dem vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur als gering einzustufen. Westlich und östlich des Plangebietes befinden sich Oberflächengewässer. Das Gebiet des Gewerbegebietes und des Sondergebietes Freizeit (Jugendaufenthalt) erhält keine Schmutzwasserentwässerung. Das Oberflächenwasser wird auf den Grundstücksflächen versickert und ordnungsgemäß in den Untergrund eingeleitet.

#### **Bewertung:**

Auf den nicht versiegelten Flächen besteht in geringem Maße die Möglichkeit der Grundwasserneubildung. Das Vorkommen von Bodenlebewesen kann auf diesen Flächen erhalten werden. Durch die Anlage der Grünfläche im südöstlichen Bereich und die bestehende Grünfläche südlich des Supermarktes kann auch Oberflächenwasser der Straße gereinigt und in den Untergrund eingeführt werden. Durch den naturnahen Ausbau der Oberflächenwasserableitung und der Ableitung des Regenwassers in die Grundstücke und die Blühwiese wird das Schutzgut Wasser voraussichtlich nicht oder nur geringfügig durch die Planung beeinflusst.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besonderen „Empfindlichkeiten“ hinsichtlich z.B. des besonderen Sickervermögens des Bodens oder „Vorbelastungen“ durch möglicherweise vorhandene Quellen des Schadstoffeintrages (Altlasten etc.) gegeben.

**Sollten im betroffenen Gebiet Altlastenverdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, so werden diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt erkundet und abgegrenzt und ggf. saniert.**

### 2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.



Auszug aus dem Bayernviewer Denkmal

Das Plangebiet liegt im Talgrund am Rand der historischen Ortslage. Aufgrund dieser Lage besteht eine besondere Empfindlichkeit hinsichtlich der Einwirkungen auf das historische Ortsbild. Wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld ist hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen.

Beim Auffinden von Bodendenkmälern im Zuge der vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen sind diese gem. Art. 8 DSchG beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

#### **Bewertung:**

Aufgrund der vorhandenen Erkenntnisse kann das Auffinden besonderer Kulturgüter innerhalb des Erweiterungsbereiches des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass evtl. aufgefundene Bodendenkmäler einer sachgerechten archäologischen Sondierung und Untersuchung zugeführt werden. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird daher nicht erheblich durch die Planung beeinflusst.

#### **2.a.8 Wechselwirkungen:**

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in den neu auszuweisenden Flächen des Bebauungsplanes nur mäßig zu erwarten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung der Vorhaben werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung durch die neue Gewerbegebietsfläche und die Sondergebietsfläche Freizeit (Jugendaufenthalt)	<b>xx</b>

Pflanzen	Chance zur Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung, Erhaltung der Eingrünung im südlichen Bereich	<b>x</b>
Tiere	Schaffung von neuen Lebensräumen im südöstlichen Bereich und im begrünten Bereich südlich des Gewerbegebietes	<b>x</b>
Landschaft	Eingrünung des östlichen Bereiches zur Schutter	<b>x</b>
Boden	Teilweiser Verlust der Bodenfunktion (Versiegelung Bodenbewegung und Verdichtung), allerdings insgesamt keine großen Beeinträchtigungen.	<b>x</b>
Wasser	Für die Umwelt annähernd zu vernachlässigender Verlust von Oberflächenwasserretention, da die Versickerung nach wie vor gewährleistet wird.	<b>x</b>
Klima	Veränderung des Kleinklimas durch die Bebauung, Besserung durch Eingrünung und Verdunstung und Einbringung des Oberflächenwassers in den Naturhaushalt, größtmögliche Erhaltung des regionalen Grünzuges.	<b>x</b>
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	<b>x</b>
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.	<b>x</b>

x = nicht erheblich, \* = wenig erheblich, \*\* = erheblich

## 2.b Prognose:

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:**

Bei der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die bestehende Situation von Natur und Landschaft im Wesentlichen erhalten und bei der Durchführung der vorgeschlagenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sogar geringfügig aufgewertet werden.

Insbesondere besteht bei der Verwirklichung der Planung die Möglichkeit, konzentriert im Ortsteil Wellheim an einer Stelle Flächen für ein kleines Gewerbegebiet auszuweisen und bestehende Infrastrukturen zu nutzen. Zusätzlich sollen durch die Ausweisung des Sondergebietes Freizeit (Jugendaufenthalt) für die Jugend in zentraler Lage Räumlichkeiten zum Treffen geschaffen werden.

### **Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:**

Bei Nichtzustandekommen der Planung könnte das Gelände nach wie vor als ehemaliger Festplatz mit Abstellmöglichkeit genutzt werden.

Eine ortsnahe Errichtung von Lagerhallen für ortsansässige Betriebe im Ortsteil Wellheim wäre allerdings dann nicht gegeben, so dass diese Betriebe anderweitig Lagerflächen suchen und wegziehen müssten. Der bereits auf der Fläche stehende Bauwagen für die Jugend würde nicht weiter geduldet und müsste an einer anderen Stelle im Ort Wellheim untergebracht werden. Außerdem würde die bereits geschaffene Infrastruktur nicht im Rahmen der Möglichkeiten genutzt werden.

## **2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen:**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Siedlungserweiterung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen, bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes, bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die textliche Bilanzierung im Beitrag zur Eingriffsregelung stellt klar, dass durch ein Bündel von Maßnahmen zur Verminderung (reduzierte Verkehrsflächen, ökologisch sinnvolle Wasserableitung, Wasserdurchlässigkeit, notwendige Entsiegelung) und zum Ausgleich (Aufwertungsflächen im Planbereich etc.), der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zum vorherigen Zustand innerhalb des Baugebietes nahezu vollständig auszugleichen ist.

Aufgrund der dargestellten Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft einerseits und der besonderen Bedeutung der Gewerbegebietsfläche und des Sondergebietes Freizeit der Marktgemeinde Wellheim, Ortsteil Wellheim andererseits wird der vorgesehene Ausgleich im Sinne der Werte „Boden“, „Natur“ und „Landschaft“ in der Abwägung festgelegt.

### **2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen:**

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung des regionalen Grünzuges
- Aufrechterhaltung und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsausweisung.

### **2.c.2 Schutzgut Mensch:**

Auf der Grundlage des bereits realisierten Supermarktes ist eine Anlage des Gewerbegebietes möglich, wenn wie bisher, Maßnahmen zur Eingrünung und Oberflächenentwässerung festgesetzt werden. Aufgrund der städtebaulichen Ausgangslage durch die Nähe zur Kreisstraße und die nur zugelassene Realisierung von Lagerhallen und Nutzung als Sondergebiet Freizeit (Jugendraum) ist die Problematik von Schallimmissionen nicht unproblematisch. Deshalb wurden im Zuge der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. XVIII „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“ in Wellheim die maximal zulässigen Emissionskontingente nach DIN 45691 - Geräuschkontingentierung - für die vorgesehenen Teilflächen erarbeitet und angegeben.

Bei den schallimmissionstechnischen Berechnungen wurde die gewerbliche Vorbelastung durch den vorhandenen Netto-Markt berücksichtigt. Durch die Ausarbeitung des Schallgutachtens wurden Empfehlungen für die schallschutztechnischen Festsetzungen für den Bebauungsplan angegeben, mit denen die Vorgaben der DIN 45691 - Geräuschkontingentierung – eingehalten werden können.

### 2.c.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Auf der Grundlage des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wieder herzustellen.

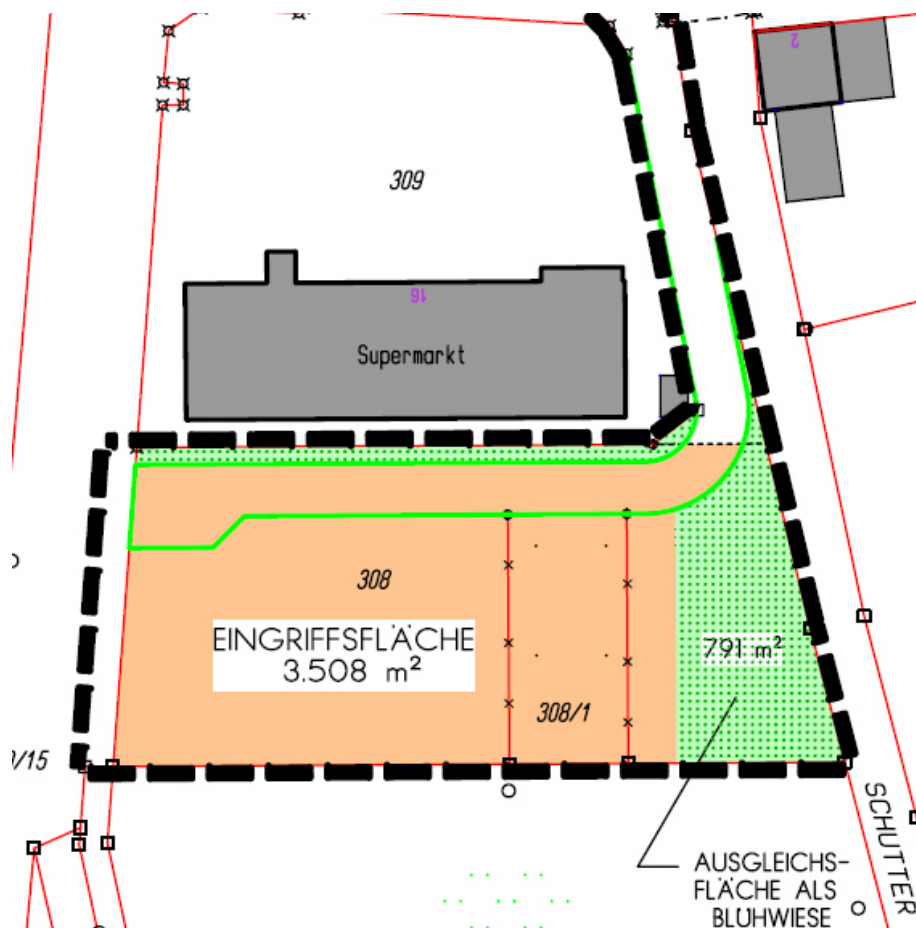
Zur teilweisen Erhaltung wertvoller Bestände, Minimierung der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt als auch zur Erzielung einer angepassten Einbindung der Bebauung in das Ortsbild sollen sich ökologische und grüngestalterische Leitgedanken in der Planung und Ausführung niederschlagen.

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Anlage einer Blühwiese im südöstlichen Bereich zur Schutter
- Erhalt der Grünfläche zwischen der Erschließungsstraße und dem südlichen Bereich des Supermarktes mit Flächen zum Anpflanzen von Standort gerechten heimischen Bäumen und Sträuchern
- Erhalt der Baumstrukturen im südlichen Bereich des Gewerbegebietes
- Abgrenzung der festgesetzten Ausgleichflächen entlang der Bauparzelle mit einer 2-reihigen Strauchhecke mit Standort heimischen Gehölzen

### 2.d Naturfachliche Eingriffsregelung: Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Auf der Grundlage des vorhandenen Umweltzustandes werden in Orientierung am „Leitfaden“ des Bayerischen Staatsministeriums zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.



Die Ermittlung der ökologischen Ausgleichsflächen zeigt, dass insgesamt  $3.508 \text{ m}^2 \times 0,2 = 702 \text{ m}^2$  erforderlich sind.

Der Nachweis der ökologischen Ausgleichsflächen erfolgt innerhalb des Bebauungsplangebietes im südöstlichen Bereich als Blühwiese. Insgesamt kann dadurch eine Ausgleichsfläche von  $791 \text{ m}^2$  nachgewiesen werden.

### 2.e. **Anderweitige Planungsmöglichkeiten:**

Durch die bereits vorhandenen Erschließungssysteme für das Gewerbegebiet „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“ der Marktgemeinde Wellheim sind Alternativen zum Standort nicht möglich. Außerdem ist ein Teil des Plangebietes bereits gewerblich mit einer Lagerhalle genutzt. Auf dem Sondergebiet Freizeit (Jugendaufenthalt) steht bereits ein Bauwagen für die Jugend. Der dort ebenfalls abgestellte Container wurde zwischenzeitlich entfernt. Der Bauwagen müsste dann auch entfernt und anderweitig untergebracht werden.

## 3.0 **Zusätzliche Angaben**

### 3.a **Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen:**

Bei der hier vorliegenden Baugebietsausweisung handelt es sich um eine sogenannte Angebotsplanung, bei der sich die vorhandenen Nutzungen nur geringfügig ändern. Die Auswirkungen auf die Umwelt können als sehr gering eingeschätzt werden.

Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie sämtliche noch zu erbringenden Leistungen hat die Gemeinde zu überwachen.

Nach § 4 c BauGB hat die Gemeinde erhebliche Umweltauswirkungen, die sich aus der Durchführung des Bauleitplanes ergeben, ebenfalls zu überwachen.

Zur Beurteilung potentieller Lärmimmissionen im Planbereich kann auf der Basis des Lärmschutzgutachtens und durch die Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen gewährleistet werden, dass die Vorgaben der DIN 45691 – „Geräuschkontingentierung“ eingehalten werden können. Schwierigkeiten im Zusammenhang mit Immissionen unterschiedlicher Gebiete haben sich bisher nicht ergeben.

Die relevanten Umweltfolgen der Festsetzungen im Bebauungsplan und auch Festsetzungen im Sondergebiet sind hinreichend, so dass genügend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung für das Baugebiet vorliegen.

### 3.b **Allgemein verständliche Zusammenfassung:**

Mit den Festsetzungen **des Bebauungsplanes Nr. XVIII „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“** der Marktgemeinde Wellheim sind keine bis geringe Umweltbelastungen verbunden. Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen werden insgesamt betrachtet keine nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt.

Die bestehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen.

**Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind somit zusammenfassend nicht gegeben.**

**3.c Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen:**

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. XVIII „Südlich des Lebensmittelmarktes Netto“ in Wellheim handelt es sich um eine sogenannte Angebotsplanung, bei der sich die vorhandene Nutzung für den größten Bereich der bereits bebauten Flächen nur wenig ändert und für die Restfläche neues Baurecht geschaffen wird. Die Auswirkungen auf die Umwelt bei den neu festgesetzten Bauflächen können als sehr gering eingeschätzt werden, da die konkrete Nutzung und ihre möglichen Belastungen für die Umwelt abschätzbar sind.

Die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den Flächen innerhalb des Baugebietes wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren drei Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

Eichstätt, 30.09.2015

Wellheim, den 30.09.2015

.....  
Josef Böhm, Architekt

.....  
Husterer, 1. Bürgermeister  
des Marktes Wellheim