
**Landkreis Eichstätt
Markt Gaimersheim**

**7. Änderung
des Flächennutzungsplanes**

Bereich ‚Steinbruck‘

Umweltbericht nach § 2a BauGB

Stand: Vorentwurf vom 27.04.2022
Entwurf vom 21.09.2022
Planfassung zum Feststellungsbeschluss vom

**WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN**

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	2
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	2
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden	2
1.2.1	Gesetzliche Vorgaben:.....	2
1.2.2	Fachplanungen:	3
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden.....	8
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	8
2.2	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	13
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB	13
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	16
2.4.1	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	16
2.4.2	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	16
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
3.	Zusätzliche Angaben.....	17
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	17
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	17
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	17
3.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.....	19

Abbildungen

Abb. 1.	Regionalplan, Karte 2 Siedlung und Versorgung, Karte 3 Landschaft und Erholung ..	4
Abb. 2.	Auszug Flächennutzungsplan Markt Gaimersheim (2015)	7
Abb. 3.	Retzgraben mit Blick Richtung Westen mit angrenzender Grünlandfläche	8
Abb. 4.	Blick Richtung Osten, Fußweg und angrenzende Grünfläche im Erweiterungsbereich	8
Abb. 5.	Blick Richtung Nordosten, bestehendes Edeka-Gebäude mit Parkplatz	9
Abb. 6.	Gehölzstreifen zwischen Edeka und Grünfläche, teilweise mit standortfremden Nadelgehölzen	9
Abb. 7.	Blick auf das Gebäude mit Garten, das abgerissen werden soll	9

Anlagen

Lageplan – M 1: 2.000

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Der Marktgemeinderat von Gaimersheim hat in der Sitzung vom 27.04.2022 den Beschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Betroffen sind folgende Flächen:

- Flurstücke 571/1, 661/3, Fläche ca. 0,32 ha

Die Änderung des Flächennutzungsplans sieht eine Umwidmung der Fläche für das Allgemeine Wohngebiet und der Fläche für Boden, Natur und Landschaft zu einem Sondergebiet mit Zweckbestimmung ‚großflächiger Einzelhandel‘ vor.

Zur Eingrünung des Vorhabens wird im Flächennutzungsplan entlang des Retzgrabens ein Teil der Fläche für Boden, Natur und Landschaft als Grünfläche dargestellt.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,32 ha.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

1.2.1 Gesetzliche Vorgaben:

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

Gemäß § 14 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) stellt das geplante Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die betroffene Grundfläche in ihrer Gestalt und Nutzung verändert wird und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigt werden kann.

§15 Bundesnaturschutzgesetz

(1) Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. [...]

(2) Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) [...]

Somit kommt die im § 15 des BNatSchG verankerte Eingriffsregelung zur Anwendung. Die Eingriffsregelung gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung wird detailliert in dem nachfolgend durchzuführenden Bauantragsverfahren erarbeitet und die notwendigen Ausgleichsflächen festgesetzt.

1.2.2 Fachplanungen:

Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2020

Der Markt Gaimersheim liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (2020) innerhalb des Verdichtungsraums der Region Ingolstadt.

Bezüglich der nachhaltigen Siedlungsentwicklung gibt das LEP in seinen Zielen und Grundsätzen vor:

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgereicht werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen...

5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

„Der Standort des Plangebietes befindet sich in städtebaulich integrierter Lage, die geplante maximale Verkaufsfläche des Vollsortimenters liegt im zulässigen Rahmen mit 1800 m² liegt im zulässigen Rahmen LEP 5.3.3 Z.“¹

Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Laut Regionalplan Ingolstadt (Region 10) liegt der Markt Gaimersheim innerhalb des Stadt- und Umlandbereichs im Verdichtungsraum der Stadt Ingolstadt. Dem Markt Gaimersheim im Landkreis Eichstätt kommt die raumordnerische Funktion eines Unterzentrums zu und ist „somit für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes geeignet. [...]“

Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Standortes handelt sowie aufgrund der Lagegunst kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planungen keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Orte (RP 10 B III 3.2.2 Z) bzw. eine Schwächung der Orts- und Stadtteilzentren (RP 10 B III 3.3 Z) zu befürchten ist. Aus Sicht der Einzelhandelsziele des LEP sowie

¹ Stellungnahme Planungsverband Region Ingolstadt vom 18.05.2022

des Regionalplanes Ingolstadt sind somit keine Einwände gegen die Planungen für eine Erweiterung des Vollsortimentermarktes zu äußern.“²

Die Niederung des Retzgrabens bei Gaimersheim ist im Regionalplan als Regionaler Grünzug „Schuttertal und Bachtäler bei Ingolstadt (03)“ dargestellt.

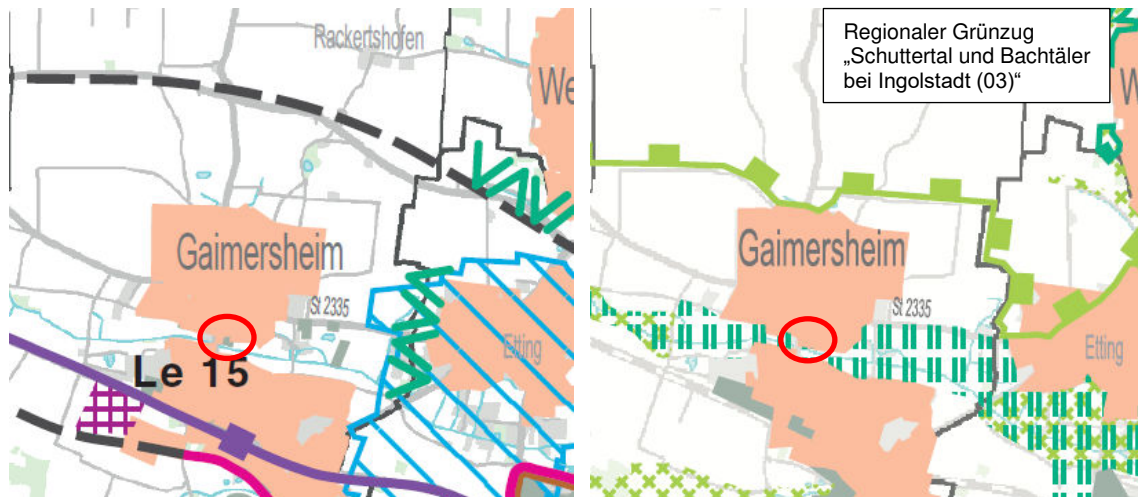


Abb. 1. Regionalplan, Karte 2 Siedlung und Versorgung, Karte 3 Landschaft und Erholung

In der Begründung des Regionalplans werden folgende, hier relevante Ziele und Grundsätze für die Entwicklung formuliert.

All Raumstruktur:

1 G Ländlicher Raum

„Die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der verkehrlich günstigen Lage zu den Verdichtungsräumen Ingolstadt und München sind unter Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen und der wesentlichen Landschaftsstrukturen verstärkt zu nutzen. Die Anbindung entfernt gelegener Teilräume des ländlichen Raumes ist soweit wie möglich zu verbessern.“

3 G Verdichtungsraum

„Der Verdichtungsraum Ingolstadt ist als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum und als Impulsgeber für die Region unter Wahrung seiner ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen Potenziale weiter zu entwickeln.“

BI Natur und Landschaft

2.1 G Boden:

„Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden.“

2.2 G Boden:

„Die vielfältigen ökologischen, land- und forstwirtschaftlichen Funktionen des Bodens sollen erhalten und, wo erforderlich, wieder hergestellt werden. Nachhaltig bodenschädigende Maßnahmen sollen vermieden werden.“

4 Luft / Klima

4.1 Z „Kaltluftentstehungsgebiete und für den Luftaustausch und den Frischlufttransport bedeutende Talräume sollen in ihrer Funktion erhalten werden.“

² a.a.O.

6 Landschaftsbild

6.1 G „Das Landschaftsbild soll in seiner naturgeographisch und kulturhistorisch begründeten charakteristischen Eigenart erhalten werden.“

9 Regionale Grünzüge

9.1 Z „Regionale Grünzüge sollen

- der Verbesserung des Klimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches
- der Gliederung der Siedlungsräume
- der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen dienen.

Regionale Grünzüge sollen durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegenseht.

9.2 Z „Als regionale Grünzüge werden festgelegt:

[...]

- Schuttertal und Bachtäler bei Ingolstadt (03)

[...].“

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die Funktionen des Regionalen Grünzuges:

Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten

Durch den in unmittelbarer Nähe gelegenen Retzbachpark (ca. 2,5 ha) hat der Markt Gaimersheim bezüglich der Erholungsvorsorge ein in den umliegenden Gemeinden beispielloses Naherholungsangebot geschaffen. Die Funktion der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten wird daher als gesichert angesehen.

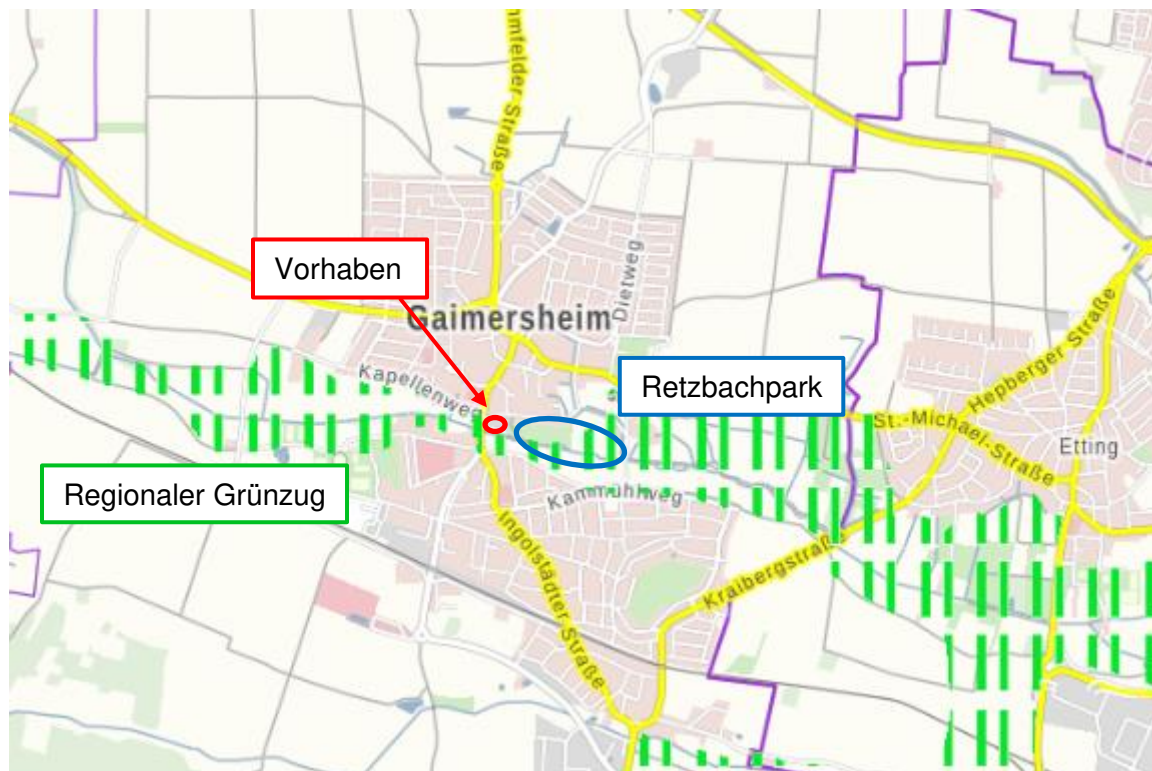


Abb. 2. Regionaler Grünzug Nr. 03 Schuttertal und Bachtäler bei Ingolstadt

Verbesserung des Klimas und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches:

Die Klimafunktionen zur Verbesserung des Klimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches werden durch das Vorhaben aus den folgenden Gründen nicht beeinträchtigt:

- Die Klimafunktion zur Sicherung des Luftaustausches wird nicht beeinträchtigt, da die kleinflächige Erweiterung des Sondergebietes in etwa auf dem gleichen Höhengniveau wie die bestehenden Grünflächen geplant ist, sodass der Kaltluftabfluss durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird.
Die Klimafunktion des Luftaustausches wird vielmehr vor allem durch die aufgrund der Brücke über den Retzgraben leicht erhöht verlaufende Ingolstädter Straße westlich des Vorhabens beeinträchtigt.
- Die Klimafunktion zur Verbesserung des Klimas wird nicht beeinträchtigt, da nur eine sehr kleine Fläche im randlichen Übergangsbereich des Regionalen Grünzuges neu in Anspruch genommen wird. Zudem wird durch den als Grünfläche dargestellten Streifen zum Retzgraben die Funktion zur Verbesserung des Klimas gesichert und gestärkt. Dies wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert.
- Zusätzlich kann durch eine optimierte Planung mit reduziertem Eingriffsumfang (Verzicht auf Pkw-Stellplätze entlang des Retzgrabens) im Bereich der Engstelle des Regionalen Grünzuges im Südwesten des Änderungsbereiches zur Ingolstädter Straße die Bestandssituation weitgehend erhalten werden.

Gliederung der Siedlungsräume:

Zur Gliederung der Siedlungsräume und zur Eingrünung des Vorhabens werden die entlang des Retzgrabens dargestellten Grünflächen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch deutlich über die Bestandssituation hinausgehende Festsetzungen zur Pflanzung von Einzelbäumen konkretisiert.

Zusätzlich kann durch eine optimierte Planung mit reduziertem Eingriffsumfang (Verzicht auf Pkw-Stellplätze entlang des Retzgrabens) im Bereich der Engstelle des Regionalen Grünzuges im Südwesten des Geltungsbereiches zur Ingolstädter Straße die dortige Bestandssituation weitgehend erhalten werden.

Mit dem Vorhaben, den bestehenden Vollsortimenter an seinem derzeitigen Standort zu modernisieren und zu erweitern, wird zudem auf die Entwicklung eines neuen Standortes mit Flächenneuüberbauung verzichtet und somit dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. In der Abwägung wird daher dieser Standortentwicklung der Vorrang eingeräumt, um einen zusätzlichen Flächenverbrauch im Ortsbereich von Gaimersheim zu vermeiden.

Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Gaimersheim sind im Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet und am Retzgraben eine Fläche für Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Der bestehende EDEKA-Einkaufsmarkt ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚großflächiger Einzelhandel‘ dargestellt.

Für die südliche Fläche wurden laut integriertem Landschaftsplan folgende Ziele aufgestellt:

- Umwandlung Acker zu Extensivgrünland (im Bestand bereits Grünfläche)
- Offenhaltung der Retzgrabenniederung im innerörtlichen Bereich, Entwicklung eines Konzeptes mit Schwerpunkt Landschaft/ Erholung

Die Bestandsdarstellung im gültigen Flächennutzungsplan überzeichnet die am Retzgraben dargestellte Fläche für Boden, Natur und Landschaft bzw. Grünfläche gegenüber der tatsächlichen,

genehmigten Nutzung (Bebauungsplan Nr. 38 „Steinbruck“) deutlich zu Lasten des Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“.

Zusätzlich ist für die Bachniederung am Retzgraben das Ziel aufgestellt worden den Bereich von Bebauung und flächiger Bepflanzung freizuhalten.

Aufgrund der hohen Bedeutung des Vorhabens für den Markt Gaimersheim werden diese Ziele kleinflächig nicht eingehalten und daher zugunsten des Vorhabens im Flächenumfang reduziert.

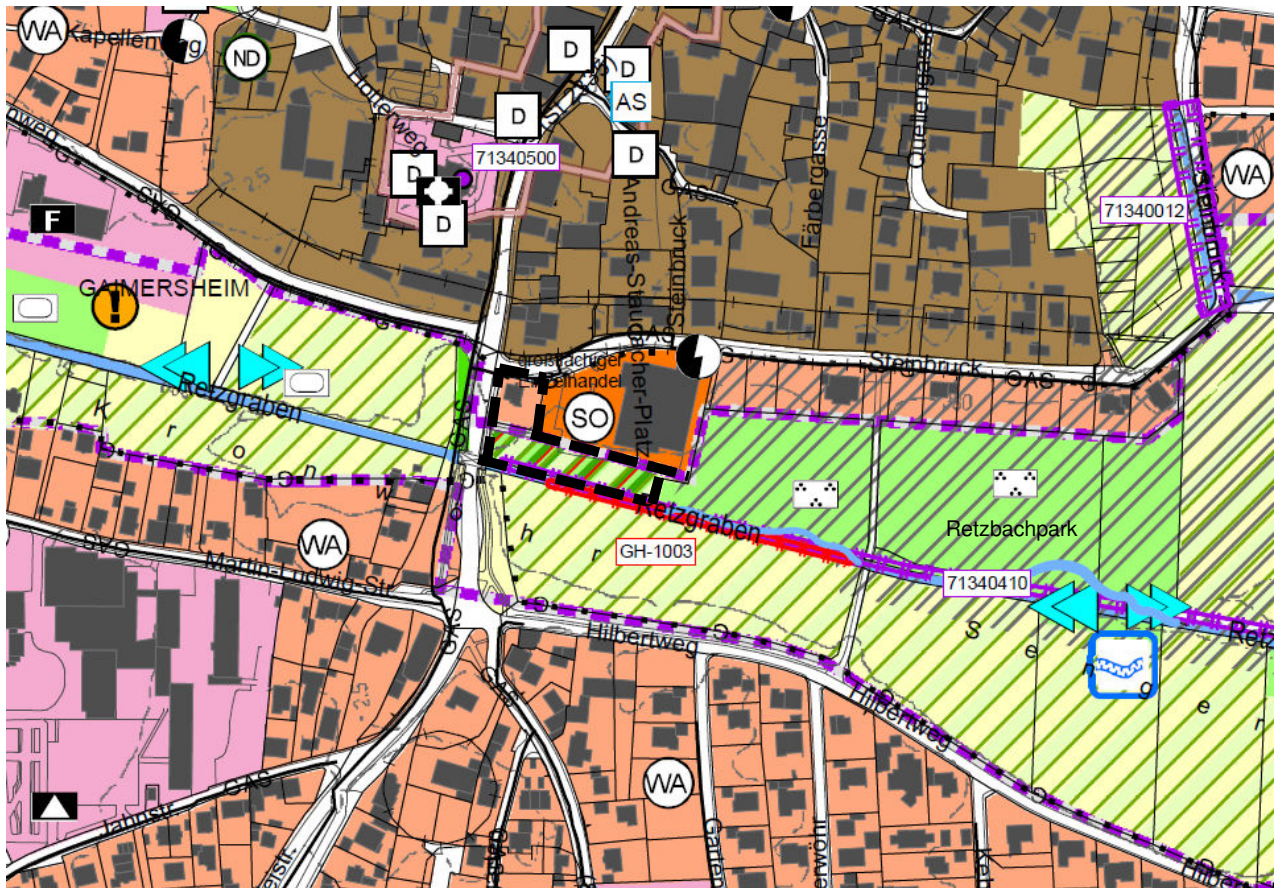


Abb. 3. Auszug Flächennutzungsplan Markt Gaimersheim (2015)

Schutzgebiete und -objekte

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Schutzgebiete und keine amtlich kartierten Biotop vorzufinden. Im Süden grenzt am Retzgraben das amtlich kartierte Biotop der Flachlandbiotopkartierung Nr. 7134-1003 „Hochstaudensaum in Gaimersheim“ an, das durch das Vorhaben jedoch nicht berührt wird.

Bei der Artenschutzkartierung (2004) wurde ein Seefrosch im Retzgraben aufgenommen.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Fotodokumentation



Abb. 4. Retzgraben mit Blick Richtung Westen mit angrenzender Grünlandfläche



Abb. 5. Blick Richtung Osten, Fußweg und angrenzende Grünfläche im Erweiterungsbereich



Abb. 6. Blick Richtung Nordosten, bestehendes EDEKA-Gebäude mit Parkplatz



Abb. 7. Gehölzstreifen südlich EDEKA-Einkaufsmarkt, teilweise mit standortfremden Nadelgehölzen



Abb. 8. Blick auf abzubrechendes Wohngebäude mit Garten

Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit

Der Änderungsbereich liegt ca. 280 m südlich des Marktplatzes von Gaimersheim an der Niederung des Retzgrabens. Die geplante Erweiterungsfläche des EDEKA-Einkaufsmarkts reicht, mit Ausnahme eines Uferstreifens, südlich bis an den Retzgraben und erstreckt sich im Westen bis an die Ingolstädter Straße. Im Osten grenzt der Retzbachpark an, im Norden verläuft die Straße Steinbruck.

Der geplante Erweiterungsbereich wird im Westen von einem bestehenden Wohngebäude (Ingolstädter Straße 1) mit Garten und im Süden von einer Grünlandfläche mit Gehölzbestand auf Höhe der EDEKA-Gebäude eingenommen.

Für die Naherholung besitzt vor allem der Retzbachpark eine hohe Bedeutung. Eine Wegeverbindung durch das EDEKA-Gelände und durch die geplante Erweiterungsfläche besteht derzeit nicht. Wohnbebauung grenzt sowohl im Norden als auch südwestlich an das EDEKA-Gelände an. Im Osten oberhalb des Retzbachparks ist auch ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Entsprechend den naturräumlichen Vorbedingungen (Boden, Wasser, Klima) bildet Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald die potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet.³

Durch die Lage am Rand des Niederungsbereichs des Retzgrabens besitzt der intensiv gärtnerisch genutzte Privatgarten mit wenigen Einzelbäumen und der intensiv gepflegte Grün- und Gehölzstreifen südlich des bestehenden EDEKA-Geländes eine gewisse naturschutzfachliche Wertigkeit für an Gehölze gebundene Vogelarten. Besonders geschützte Arten sind aufgrund der Ausstattung des Untersuchungsgebietes nicht zu erwarten.

Flächen der amtlichen Biotopkartierung des Landkreises Eichstätt sind im Umgriff nicht vorhanden. Im Süden am Retzgraben grenzt eine amtlich kartierte, feuchte Hochstaudenflur an.

Dort wurde auch im Rahmen der Artenschutzkartierung (2004) ein Seefrosch nachgewiesen.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern für den Landkreis Eichstätt (BayLfU, 2010) beinhaltet für den Änderungsbereich folgende Zielaussagen:

Ziel-Nr. D.19

Entwicklung des Retzgrabens zwischen Eitensheim und Gaimersheim, seiner Zuflüsse und seiner Auen-/Uferbereiche als naturnahe Lebensräume und lokal bedeutsame Biotopverbundachsen für Gewässer- und Feuchtgebietsarten

Detailziele und Maßnahmen:

- Renaturierung der Bäche durch Förderung der Gewässerdynamik
- Entwicklung von ca. 10 m breiten Pufferzonen
- Umsetzung des Gewässerentwicklungsplans
- Förderung der Grünlandnutzung, insbesondere von Feucht-, Nass- und Extensivwiesen, im wassersensiblen Bereich (Auenstandorte)

Aufgrund der hohen Bedeutung des Vorhabens für den Markt Gaimersheim werden diese Ziele jedoch zugunsten des Vorhabens zurückgestellt.

Gehölzbrütende Vogelarten können sowohl in den Hecken als auch an den Bäumen im Geltungsbereich als Brutvögel vorkommen. Allerdings handelt es sich in der Regel nur um verbreitete und störungsunempfindliche Arten, sog. Kulturfolger und Siedlungsarten.

³ vgl. Bayer. Fachinformationssystem Naturschutz FIN-Web; <http://fisnat.bayern.de/webgis>, Aufruf 03/2022

Schutzgut Fläche und Boden

Im Verdichtungsraum Ingolstadt herrscht aufgrund des starken wirtschaftlichen Wachstums und dem damit verbundenen Entwicklung von zusätzlichen Verkehrs- und Siedlungsflächen eine hohe Nachfrage nach Flächen (Flächenknappheit).

Geologisch gesehen ist der Untergrund des Standorts überwiegend als holozänes Anmoor einzustufen.⁴ Als Boden liegt vorherrschend kalkhaltiger Gley, gering verbreitet kalkhaltiger Humusgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment vor.⁵

Weitere Kenndaten sind:

- hohes Regenrückhaltevermögen bei Niederschlägen
- hohe relative Bindungsstärke für Cadmium
- mittlere natürliche Ertragsfähigkeit
- Standortpotential: Standorte mit potenziellem Grundwassereinfluss im Unterboden

Die Baugrunduntersuchung (SPOTKA, 2022) beschreibt, dass unter einer verschiedenen mächtigen Deckschicht von Schluffen bzw. Auffüllungen überwiegend meist schwach schluffige, schwach sandige Torfe anstehen. Die Mächtigkeit der Torfschicht nimmt von Norden nach Süden zu. Während die Torfe am nördlichsten Rand des Änderungsbereiches fehlen bzw. durch stark organischen Schluff ersetzt sind, betragen die Torfmächtigkeiten in den übrigen Bohrungen zwischen rund 2 und 6 m. Im südlichen, bislang als Grünfläche genutzten Bereich stehen die Torfe bereits ab einer Tiefe von ca. 1,5 m unterhalb der Geländeoberkante an.⁶

Die Flächen werden momentan von Wohnbebauung mit Garten und von einer Grünlandfläche eingenommen.

Schutzgut Wasser

Im Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers als menschliche Lebensgrundlage vorhanden. Direkt südlich grenzt der Retzgraben als Gewässer 3. Ordnung an. Gemäß dem Gewässerentwicklungsplan Retzgraben (Markt Gaimersheim / Büro Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten – 2006) ist dessen Gewässerstruktur als sehr stark bis vollständig verändert einzustufen. Im östlich angrenzenden Gewässerabschnitt wurden durch den Markt Gaimersheim im Zuge der Errichtung des Retzbachparks Renaturierungsmaßnahmen am Retzgraben durchgeführt.

Der Untergrund stellt gemäß der digitalen hydrogeologischen Karte 1:100.000 hydrogeologisch betrachtet einen Grundwasserleiter mit hoher bis sehr hoher Durchlässigkeit und in der Regel sehr geringem bis geringem Filtervermögen dar. Die Deckschicht besteht aus Lockergestein mit hohem Wasserspeichervermögen, jedoch geringer Wasserdurchlässigkeit (Moore). Das Grundwasser steht oberflächennah an.⁷

Nach dem „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ liegt das Vorhaben in einem wassersensiblen Bereich, aber ist nicht im Hochwasserbereich bei HQ 100, nur bei HQ extrem liegt das Vorhaben teilweise im Überschwemmungsbereich.⁸

⁴ vgl. Umweltatlas Geologie, Digitale geologische Karte 1:25.000, https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_geologie_ftz/index.html, Aufruf 03/2022

⁵ Vgl. BayernAtlas, Übersichtsbodenkarte von Bayern 1: 25.000, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, Aufruf 03/2022

⁶ vgl. SPOTKA (2022), S. 9

⁷ vgl. Umweltatlas Geologie, digitale hydrogeologische Karte 1:100.000, https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_geologie_ftz/index.html, Aufruf 03/2022

⁸ https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm, Aufruf 03/2022

Der Boden weist ein hohes Rückhaltevermögen für Schwermetalle (Cadmium) und ein hohes Rückhaltevermögen bei Niederschlägen auf. (vgl. Schutzgut Boden)

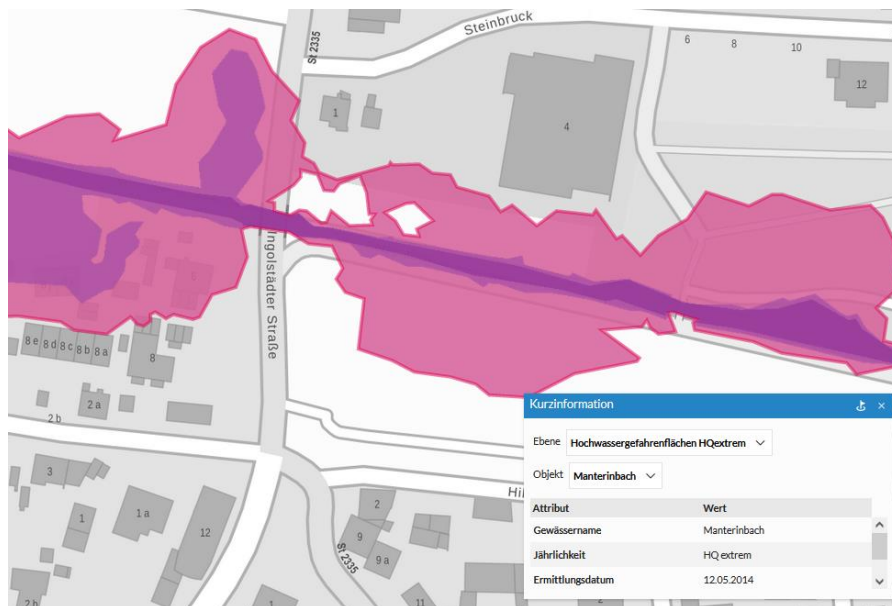


Abb. 9. Hochwassergefahrenfläche HQ extrem

Schutzgut Luft und Klima

Das Vorhabengebiet liegt im Klimabezirk „Fränkische Alb“ (warm-trocken) im Norden. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 7-8 °C. Der Jahresniederschlag beträgt ca. 650-750 mm/a.⁹

Die Niederung des Retzgrabens besitzt eine hohe Bedeutung als Kaltluftabflussbahn mit Siedlungsbezug für Gaimersheim. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und der angrenzende Retzbachpark besitzen eine klimatische Austausch- und Kaltluftentstehungsfunktion.

Schutzgut Landschaft

Es befinden sich keine bedeutenden Landschaftsbildelemente im Erweiterungsbereich. Allerdings liegt das Untersuchungsgebiet im Regionalen Grünzug „Schuttertal und Bachtäler“ bei Ingolstadt (03)“ an einer Engstelle zwischen den zwei Siedlungsbereichen von Gaimersheim an der Niederung des Retzgrabens, einer lokal bedeutsamen Biotopverbundachse von Feuchtlebensräumen. Gemäß dem integrierten Landschaftsplan im aktuellen Flächennutzungsplan ist der südliche Bereich der Erweiterungsfläche als Fläche für Boden, Natur und Landschaft mit der Zielkonzeption der Offenhaltung und Entwicklung eines Konzeptes mit Schwerpunkt Landschaft und Erholung vorgesehen.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Das gemäß dem bayerischen Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (03/2022) an der Ingolstädter Straße 1 ausgewiesene Baudenkmal (Grenzstein D-1-76-126-5) befindet sich an einem anderen Standort und ist falsch verortet.

Es wird davon ausgegangen, dass der Grenzstein im Bereich des Audi- Hochkreisels in circa 3 km Entfernung damit gemeint ist.

Nördlich der Straße Steinbruck grenzt das Bodendenkmal Nr. D-1-7134-0418 „Spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Marktbefestigung von Gaimersheim“ an.

⁹ vgl. BayFFORKLIM (1996)

Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den folgenden Schutzgütern:

- Schutzgut Wasser / Schutzgut Boden und Fläche
Hohes Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle und Niederschlägen
- Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit / Schutzgut Luft und Klima
Niederungsbereich des Retzgrabens als Kaltluftammel- und -abflussgebiet mit Siedlungsbezug
- Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit / Schutzgut Fläche und Boden
Durch den hohen Flächenbedarf für Siedlung und Infrastruktur im Verdichtungsraum Ingolstadt wird die den landwirtschaftlichen Betrieben zur Verfügung stehende Wirtschaftsgrundlage reduziert.

2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der 7. Flächennutzungsplanänderung wäre dort die Neuplanung des EDEKA-Lebensmittelmarktes mit der Flächenerweiterung in Richtung Westen und Süden nicht möglich. Die Bestandssituation (breiterer Grünstreifen zum Retzgraben, Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 661/3) bliebe erhalten.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB

Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit

Auswirkungen:

An dem Standort ist schon ein EDEKA-Lebensmittelmarkt vorhanden, der mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung umgestaltet, optimiert und vergrößert werden soll.

Der Retzbachpark im Osten wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, im Rahmen der Umgestaltung kann ein zusätzlicher Zugang im Osten zum Retzbachpark geschaffen werden.

Die Zu- und Abfahrt zum EDEKA-Lebensmittelmarkt erfolgt weiterhin über das bestehende Straßennetz.

In der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 221157/2 vom 13.01.2022 des Ingenieurbüros Greiner wurde die Verträglichkeit des Neubaus des Lebensmittelmarktes mit Backshop hinsichtlich der Anforderungen der TA Lärm untersucht. Das Ergebnis ist, dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen, wenn die im Schallgutachten genannten Anforderungen an den Betriebsablauf und die genannten Schallschutzmaßnahmen beachtet werden.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Auswirkungen:

Es werden keine wertvollen Elemente und Objekte des Naturhaushaltes in Anspruch genommen. Für die Erweiterung wird das bestehende Wohngebäude mit Garten und die südliche intensiv

gepflegte Grünlandfläche in Anspruch genommen. Besonders geschützte Arten sind im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten. Der Retzgraben mit seinem Uferbereich (teilweise biotopkartierte Hochstaudenflur) wird durch das Vorhaben nicht in Anspruch genommen. Der Gehölzstreifen zwischen EDEKA-Gebäude und Grünfläche ist teilweise mit standortfremden Arten wie Thuja und Nadelgehölzen durchsetzt.

Durch den Entfall der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für Boden, Natur und Landschaft steht diese nicht mehr für etwaige Renaturierungsmaßnahmen des Retzgrabens zur Verfügung. Stattdessen bleibt aber ein durchgängiger Grünstreifen zwischen dem Sondergebiet und dem Grundstück des Retzgrabens erhalten.

Die in Ziffer 2.4 genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind zu berücksichtigen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Fläche und Boden

Auswirkungen:

Durch die Erweiterung des Sondergebietes mit der geplanten Umgestaltung der Gebäude des Einzelhandels und der Parkplatzsituation sind mit zusätzlichen Flächenversiegelungen und Befestigungen des Bodens zu rechnen. Insgesamt ist das Vorhaben im Vergleich zum Bestand als kleinräumig anzusehen.

Im Bereich der zusätzlich durch Verkehrsflächen zu überbauenden Bereiche ist der anstehende frostempfindliche Boden mindestens bis zu einer Tiefe von ca. 0,5 m durch einen frostsicheren Oberbau zu ersetzen. Zur Vermeidung von nachträglichen Setzungen aufgrund des torfhaltigen Untergrundes sind ggf. weitere Maßnahmen erforderlich.¹⁰

Für die Gründung des neuen Einkaufsmarktes wird aufgrund der sehr gering tragfähigen Deckschichten aus Torfen und weichen Schluffen bzw. Tonen mit größerer Mächtigkeit eine Tiefgründung auf einem Pfahlssystem bis zur darunter anstehende Felsoberkante erforderlich. Die Felsoberkante kann zwischen etwa 8,5 und 16, 2m unterhalb der Geländeoberkante vermutet werden.¹¹

Auf der zusätzlich zu überbauenden Fläche wird der anstehende Oberboden einschließlich darunter anstehender bindiger Auflagen mindestens bis zu einer frostfreien Tiefe von ca. 0,5 m abgetragen und abgefahren.

Aufgrund der anstehenden Torfböden führt der Bodenabtrag durch die damit verbundene Lockerung und Entwässerung zu einer Freisetzung von Kohlendioxid und zur Mobilisierung von Teilen der darin gespeicherten Mineralien und Nährstoffe.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Fläche und Boden sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Auswirkungen:

Vom Bau sind keine Oberflächengewässer betroffen. Bei Berücksichtigung entsprechender Schutzmaßnahmen während des Baubetriebs sind für das Grundwasser keine oder nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die flächige Versickerungsmöglichkeit geht durch die geplante zusätzliche kleinflächige Überbauung in Teilen verloren. Mit der Versiegelung sind ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine

¹⁰ vgl. SPOTKA (2022), S. 25

¹¹ vgl. SPOTKA (2022), S. 20

Verringerung der Versickerungsfähigkeit der Geländeoberfläche verbunden, was sich in einer verminderten Grundwasserneubildungsrate äußern kann.
Das anfallende Niederschlagswasser kann teilweise über eine vorgeschaltete Rückhaltemulde gedrosselt in den Retzgraben abgeleitet werden.

Ergebnis:

Es wird aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gerechnet.

Schutzgut Luft und Klima

Auswirkungen:

Durch die kleinflächige Bebauung und Flächenbefestigung geht dessen Grundfläche als Fläche für den Frischluftaustausch verloren.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft ist mit gering erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Landschaft

Auswirkungen:

Mit dem geplanten Vorhaben entsteht keine nachhaltige Beeinträchtigung wertvoller Elemente und Objekte des Landschaftsbildes. Im Osten ist eine Eingrünung des Vorhabens bereits durch den Gehölzbestand des angrenzenden Retzbachparks gegeben. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu Befestigungen in Form von Parkplätzen und Zufahrten.

Durch den Entfall der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für Boden, Natur und Landschaft und der Rücknahme des offenzuhaltenden Bereichs der Retzgrabenniederung steht deren Grundfläche nicht mehr für etwaige Renaturierungs- und Gestaltungsmaßnahmen des Retzgrabens zur Verfügung. Stattdessen bleibt aber ein durchgängiger Grünstreifen zwischen dem Sondergebiet und dem Grundstück des Retzgrabens erhalten.

Die Bestandsdarstellung im gültigen Flächennutzungsplan überzeichnet die am Retzgraben dargestellte Fläche für Boden, Natur und Landschaft bzw. Grünfläche gegenüber der tatsächlichen, genehmigten Nutzung (Bebauungsplan Nr. 38 „Steinbruck“) deutlich zu Lasten des Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet ist für das Schutzgut Landschaft von einer geringen Erheblichkeit der Beeinträchtigungen auszugehen.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Auswirkungen:

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Das an der Ingolstädter Straße 1 ausgewiesene Baudenkmal, befindet sich an einem anderen Standort und ist falsch verortet.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Änderungsbereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Ergebnis:

Das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter ist nicht erheblich betroffen.

Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Das Vorhaben beeinflusst die aufgeführten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:

- Schutzgut Mensch/ Tiere und Pflanzen/ Landschaft und Klima
Die Retzgrabenniederung erfüllt eine wichtige Funktion für die Erholung der Menschen (Retzbachpark), stellt gleichzeitig einen Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten dar und besitzt eine wichtige Funktion für das Landschaftsbild. Gleichzeitig dienen die Offenlandflächen ohne Bebauung am Retzgraben dem Luftaustausch.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

2.4.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild

- Gehölzrodungen dürfen nur von Oktober bis Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit (März - September) erfolgen.
- Ggf. zu erhaltende Gehölzbestände im Nahbereich der Baumaßnahme sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen (ggf. durch Zäunung).
- Entlang des Retzgrabens wird eine Grünfläche von Bebauung freigehalten

2.4.2 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Entsprechend der Bauleitplanung muss im Bebauungsplanverfahren die Eingriffsregelung gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung ausgearbeitet und die notwendige Ausgleichsfläche entsprechend des Kompensationsbedarfes festgesetzt werden.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Lage des bestehenden EDEKA-Lebensmittelmarktes zwischen der Ingolstädter Straße, der Straße Steinbruck, dem Retzgraben und dem Retzbachpark ist eine Erweiterung nur nach Westen und Süden möglich.

Es gibt keine anderen sinnvollen Standortalternativen der Erweiterung des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel.

Durch eine optimierte Planung mit reduziertem Eingriffsumfang (Verzicht auf Pkw-Stellplätze entlang des Retzgrabens) konnte im Bereich der Engstelle des Regionalen Grünzugs im Südwesten des Änderungsbereiches zur Ingolstädter Straße die Bestandssituation weitgehend erhalten werden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich an 'Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung' Fassung von 2007 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren sowie des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz.

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

Aufgrund der Ausstattung des Untersuchungsgebiets sind keine besonders geschützten Tierarten im Untersuchungsgebiet zu erwarten, daher war eine artenschutzrechtliche Untersuchung der Fläche nicht notwendig.

Zur Beurteilung der Schallauswirkungen des Vorhabens wurde die vom Ingenieurbüro Greiner Beratende Ingenieure PartG mbB erarbeitete Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Stand 13.01.2022) verwendet.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden und Wasser wurde der von Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka und Partner GmbH, Postbauer-Heng (SPOTKA, 2022) erstellte Geotechnische Bericht (Stand 14.04.2022) ausgewertet.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind keine Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen angezeigt, da hier keine konkreten Bauvorhaben festgelegt werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich ‚Steinbruck‘ hat eine Größe von ca. 0,32 ha und behandelt die Umwidmung von einem allgemeinen Wohngebiet und einer Fläche für Natur, Landschaft und Boden in ein Sondergebiet Zweckbestimmung ‚großflächiger Einzelhandel‘.

Zur Eingrünung des Vorhabens wird entlang des Retzgrabens eine Grünfläche dargestellt.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wurden schutzgutbezogen die Auswirkungen des Vorhabens geprüft.

Die Darstellung als Sondergebiet Zweckbestimmung ‚großflächiger Einzelhandel‘ führt insgesamt zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die Eingriffe werden durchweg als gering erheblich bewertet.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen.

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch, menschliche Gesundheit	gering
Tiere, Pflanzen & biologische Vielfalt	gering
Fläche und Boden	gering
Wasser	gering
Luft und Klima	gering
Landschaft	gering
Kulturelles Erbe und Sachgüter	gering

Ingolstadt, 27.04.2022, 21.09.2022

festgestellt am

Christian Semmler
Landschaftsarchitekt

L:\A0596_ Gaimersheim Steinbruck SO EDEKA\Text\Berichte\Umweltbericht FNP\20220921 Umweltbericht FNP E.docx

3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka und Partner GmbH, Postbauer-Heng (SPOTKA, 2022): Geotechnischer Bericht

Bayerischer Klimaforschungsverbund (BayFORKLIM) (1996): Klimaatlas von Bayern

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2020): Artenschutzkartierung Bayern

Ingenieurbüro Greiner Beratende Ingenieure PartG mbB (2022): Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2007): Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Markt Gaimersheim (2015): Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, Bearbeitung Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH

Internetdienste (Aufruf 03/2022):

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:

- Bayerischer Denkmalatlas

<http://www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/>

Bayerisches Landesamt für Umwelt:

- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web)

<http://fisnat.bayern.de/webgis>

- Standarddatenbögen / Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie
laut Natura 2000-Verordnung

https://www.lfu.bayern.de/natur/natura2000_datenboegen/index.htm

- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete: Überschwemmungsgebiete,
wassersensible Bereiche

https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm

- Umweltatlas Angewandte Geologie: Georischen-Objekte

https://www.lfu.bayern.de/geologie/massenbewegungen_karten_daten/index.htm

- Umweltatlas Boden: Übersichtsbodenkarte 1:25.000, Bodenfunktionen

https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html

- Umweltatlas Geologie: Digitale geologische Karte 1:25.000, digitale hydrogeologische
Karte 1:100.000

https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_geologie_ftz/index.html

Bayerische Vermessungsverwaltung:

BayernAtlas (Luftbilder, topographische Karten)

<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>