



Gemeinde Denkendorf

Landkreis Eichstätt

Flächennutzungsplan, 31. Änderung

**Im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan „Limes Center“**

Begründung mit Umweltbericht

geänderter Entwurf vom 20.10.2025

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Gemeinde Denkendorf
vertreten durch
die 1. Bürgermeisterin Claudia Forster

Wassertal 2
85095 Denkendorf

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Lena Lindstadt**
M.A. Kulturgeographie

Matthias Fleischhauer
Stadtplaner

Rainer Brahm
Landschaftsarchitekt

Planstand: geänderter Entwurf vom 20.10.2025

Nürnberg,
TB|MARKERT

Denkendorf,
Gemeinde Denkendorf

Matthias Fleischhauer

1. Bürgermeisterin Claudia Forster

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	5
A.1	Anlass und Erfordernis	5
A.2	Ziele und Zwecke	5
A.3	Ausgangssituation	5
A.3.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	5
A.3.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	5
A.4	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	6
A.4.1	Übergeordnete Planungen	6
A.4.2	Flächenmanagement der Gemeinde	9
A.4.3	Naturschutzrecht	10
A.4.4	Wasserhaushalt	10
A.4.5	Denkmalschutz	10
A.5	Änderung des Flächennutzungsplanes	10
A.5.1	Räumlicher Geltungsbereich	10
A.5.2	Nutzungsänderung	10
A.5.3	Immissionen	11
A.5.4	Flächenbilanz	11
A.6	Wesentliche Auswirkungen der Planung	11
A.6.1	Boden und Wasser	11
A.6.2	Verkehr und Lärm	11
A.6.3	Auswirkungen auf den Nahversorgungsstandort/Standortalternativen	12
B	Umweltbericht	16
B.1	Einleitung	16
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	16
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	17
B.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	19
B.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	19
B.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	22
B.3	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	26

B.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	26
B.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	26
B.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	27
B.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	27
B.6	Zusätzliche Angaben	27
B.6.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	27
B.6.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	28
B.6.3	Referenzliste mit Quellen	28
B.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	29
C	Rechtsgrundlagen	30
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	30

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Die Gemeinde Denkendorf verfolgt das Ziel, das Einzelhandelsangebot und die Nahversorgung im Gemeindegebiet zu sichern und weiterzuentwickeln. Anlass sind die aktuellen Bestrebungen eines Projektentwicklers, auf einem unbebauten Grundstück an der Hauptstraße einen Lebensmittelmarkt zu errichten.

Dafür wird ein Bebauungsplan aufgestellt, in dem ein Sonstiges Sondergebiet „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie ein Gewerbegebiet zur Umsetzung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes festgesetzt werden. Um eine möglichst konfliktfreie Zufahrt zum Gelände zu gewährleisten, soll zudem die Kreuzung der Hauptstraße mit der Zufahrt zur Autobahn ausgebaut werden (Ampelkreuzung).

A.2 Ziele und Zwecke

Die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt das Ziel, bisheriges landwirtschaftliches Kulturland und Verkehrsflächen für eine Bebauung nutzbar zu machen und damit den Erhalt bzw. die Erweiterung des örtlichen Angebots zu fördern. Zudem wird durch des bestehenden Verkehrsknotens eine Verbesserung der Verkehrssituation ermöglicht.

A.3 Ausgangssituation

A.3.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet befindet sich etwa 700 m nordöstlich des Ortskerns der Gemeinde Denkendorf.

Die Grundstücke Flst.-Nrn. 1475, 1475/1 und 1477, alle Gemarkung Denkendorf sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 123, 123/134, 417/19, 1475/2 und 1478, Gemarkung Denkendorf befinden sich teils in privatem und teils in gemeindlichem Eigentum.

A.3.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich im Osten die Autobahn A9 und im Süden die Hauptstraße als Verbindung von Ortskern und Autobahn. Während sich in nördlicher Richtung landwirtschaftlich genutzte Fläche befindet, ist in westlicher Richtung Bebauung in Form eines Wohngebietes. Abgegrenzt wird das Gebiet im Südwesten durch einen Rad- und Gehweg. Das Gelände steigt von Südwest nach Nordost an.

Das Plangebiet ist größtenteils als Acker ausgebildet und Richtung Süden flach geneigt. Nordöstlich der Planungsfläche bildet ein Gehölzsaum eine Abgrenzung zur anschließenden Autobahn A 9. Nordwestlich schließt die Planungsfläche an die offene Feldflur an, deren strukturelle Gegebenheiten dem Plangebiet gleichkommen.

Das Plangebiet wird derzeit im Wesentlichen als Intensivacker genutzt. Der nordöstlich angrenzende etwa 10 m breite Gehölzsaum schafft eine Abgrenzung zur dort verlaufenden Autobahn. Insgesamt kann die Vegetation als artenarm eingestuft werden, die stark durch anthropogenen Einfluss geprägt ist. Die Fläche wird von verschiedenen Tierarten, beispielsweise offenlandbrütenden Vogelarten, als Habitat genutzt. Südöstlich befindet sich angrenzend an

die Autobahnauffahrt sowie die St 2229 eine ruderalisierte Abstandsfläche mit vereinzelt auftretender Gehölzvegetation.

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

A.4 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.4.1 Übergeordnete Planungen

A.4.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

- In allen Teilräumen Bayerns sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (LEP 1.1.1, Ziel) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1, Grundsatz)
- Die räumliche Entwicklung Bayerns [...] in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (LEP 1.1.2, Ziel)
- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben. (LEP 1.2.6, Grundsatz)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1, Grundsätze)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...] (LEP 3.2, Ziel)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (LEP 3.3, Grundsatz)
- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (LEP 4.1.1, Ziel)
- Das regionale Verkehrsnetz und die regionale Verkehrsbedienung sollen in allen Teilräumen als Grundlage für leistungsfähige, bedarfsgerechte und barrierefreie Verbindungen und Angebote ausgestaltet werden. (LEP 4.1.2, Grundsatz)
- Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig
 - für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden (LEP 5.3.1, Ziel)

- Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. [...] (LEP 5.3.2, Ziel)
- Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (LEP 5.3.3, Ziel)

A.4.1.2 Regionalplan der Region Ingolstadt (10)

Der zu berücksichtigende Regionalplan „Region Ingolstadt“ vom 16. Mai 2013 mit seinen insgesamt 29 verbindlichen Änderungen (Stand: 28.06.2023), stellt die Gemeinde Denkendorf als Grundzentrum im Allgemeinen ländlichen Raum dar.

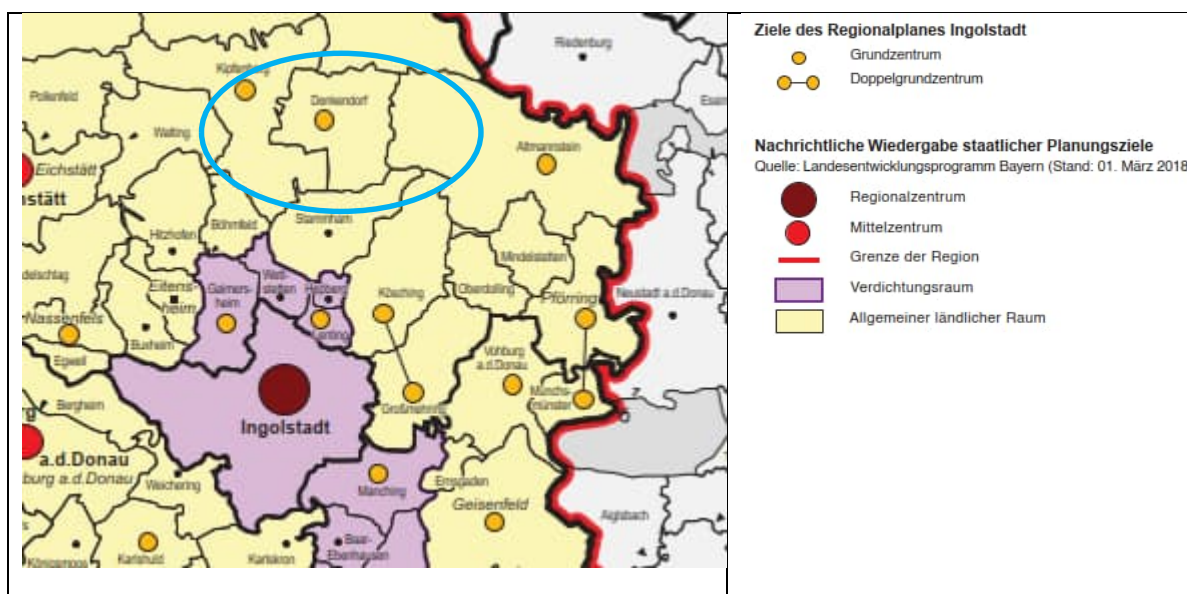


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan 10 „Ingolstadt“ Karte 1 Raumstruktur (2022) o. Maßstab

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung relevant:

Es ist anzustreben, dass sich die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln. (2.2.1 G)

In den Grundzentren der Region sollen die grundzentralen Versorgungseinrichtungen gesichert und bedarfsgerecht entwickelt werden. (2.1.3.1 G)

Die Erreichbarkeit grundzentraler Einrichtungen innerhalb des jeweiligen Nahbereiches soll durch eine leistungsfähige, zumindest zumutbare Anbindung an den ÖPNV sichergestellt werden. Entsprechendes gilt für die höherzentralen Einrichtungen in deren jeweiligem Versorgungsbereich. (2.1.3.3)

Die grundzentralen Einrichtungen sind in den zentralen Orten in der Regel an geeigneten Standorten in den Siedlungs- und Versorgungskernen gebündelt vorzuhalten bzw. zu

realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn geeignete Flächen bzw. dafür notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen. (2.1.3.4)

In den Gemeinden soll der Bereitstellung einer zukunftssicheren und wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfes der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen eingeräumt werden. (2.2.2 G)

- Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes soll in den Hauptorten jeder Gemeinde sichergestellt werden. (2.2.3 G)
- In allen Gemeinden sollen die Voraussetzungen für wohnortnahe Arbeitsplätze, insbesondere durch Kleingewerbe und Handwerksbetriebe, erhalten und geschaffen werden. (2.2.5)

A.4.1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die geplanten Märkte sind als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten. Die Planung fällt somit in den Anwendungsbereich der Ziele LEP 5.3: Lage im Raum (vgl. LEP 5.3.1), Lage in der Gemeinde (vgl. LEP 5.3.2) sowie zulässige Verkaufsflächen (vgl. LEP 5.3.3).

Gemäß Gem. LEP 5.3.1 (Z) dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Bei der Gemeinde Denkendorf handelt es sich um ein bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum und somit um einen Zentralen Ort im Sinne der Landes- und Regionalplanung. Das Vorhaben steht dem Ziel 5.3.1 somit nicht entgegen.

Gemäß LEP 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Laut Zielbegründung sind dies Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen, oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand der Gemeinde Denkendorf unmittelbar anschließend an eine Wohnbebauung und somit direkt an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang. Betrachtet man einen Umkreis von 500 m als fußläufigen Einzugsbereich wird etwa die Hälfte der Wohnbebauung des Hauptortes eingeschlossen. Bei einem Umkreis von 1000 m ist bereits nahezu die gesamte Bebauung im fußläufigen Einzugsbereich inbegriffen. Ein ausreichender fußläufiger Einzugsbereich kann somit als gegeben angesehen werden. Weiterhin wird die Gemeinde Denkendorf durch den ÖPNV angefahren. Die Bushaltestelle Meierhofstraße liegt im Ortszentrum des Hauptortes in einer Entfernung von ca. 400 m. Die Haltestelle wird von mehreren Buslinien bedient. Weitere Haltestellen befinden sich im Hauptort südlich an der Hauptstraße sowie an der Schönbrunner Straße. Darüber hinaus verteilen sich im Hauptort 10 Haltestellen des VGI-Flexibuses (Rufbustaxi). Eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist damit gegeben. Das Vorhaben steht dem Ziel 5.3.2 nicht entgegen.

Gemäß Ziel 5.3.3 LEP (Zulässige Verkaufsflächen) dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. In Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern entsprechen die festgesetzten Verkaufsflächen den Zielen der Landesplanung.

Abschließend kann festgehalten werden, dass das geplante Vorhaben mit den landesplanerischen Vorgaben gemäß 5.3.1 bis 5.3.3 LEP in Einklang steht.

A.4.1.4 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Denkendorf verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1982. Dieser stellt das Plangebiet zum Teil als landwirtschaftliches Kulturland und zum Teil als Verkehrsfläche dar. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Denkendorf wurde in der Folge 30 Mal geändert. Von diesen Änderungen blieb der geplante Geltungsbereich unberührt. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

A.4.2 Flächenmanagement der Gemeinde

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt, das den Bestimmungen der Landesentwicklung unterliegt. Grundsätzlich haben sich die Gemeinden bei der Entwicklung von Einzelhandelsflächen an die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms zu halten. Diese geben unter anderem vor, dass Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt werden müssen. Laut Zielbegründung sind dies Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen, oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

Ziel der Gemeinde ist grundsätzlich eine Nutzung von Innenentwicklungspotentialen voranzutreiben. Innenentwicklungspotenziale in einer entsprechenden Größenordnung zum wirtschaftlichen und zukunftsfähigen Betrieb von Märkten für die Nahversorgung stehen im Gemeindebereich nicht zur Verfügung. Bedingung für die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für die Nahversorgung ist zudem eine städtebaulich integrierte Lage mit erheblichen Wohnanteilen. Eine Errichtung in städtebaulich nicht integrierter Lage, wie beispielsweise Gewerbegebieten kann hierfür nicht in Betracht gezogen werden. Aus landesplanerischer Sicht wird eine verbrauchernahe Versorgung begrüßt und soll durch die vorliegende Planung zukunftssicher gestaltet werden.

Unbebaute Gewerbegebiete sind für die geplante Nutzung dagegen nicht geeignet. Dazu zählen auch die noch unbebauten Flächen in den Gewerbegebieten „Am Limes BA I“ und „Am Limes BA II“. Diese Flächen sind aufgrund ihrer verkehrsgünstigen und vom Ort durch die Autobahn getrennten Lage für beispielsweise produzierendes Gewerbe mit hohen Emissionen geeignet. Weiterhin sind Einzelhandelsnutzungen gemäß den Festsetzungen der beiden Bebauungspläne sinnvollerweise ausgeschlossen, um unzulässige Einzelhandelsagglomerationen zu verhindern.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung stellt in Teilbereichen des Plangebietes gewerbliche Bauflächen mit einer Emissionsbeschränkung dar. Hier wird über den parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit eines kleinflächigen Einzelhandelbetriebes (Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m²) begründet. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zu dieser Nutzung, sodass andere Gewerbenutzungen (ohne Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht zulässig sind).

Die Ausweisung wird als vertretbar erachtet.

A.4.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Altmühltal“ (NP-00016). Das Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““ (LSG-00565.01) liegt etwa 290 östlich sowie etwa 480 m westlich.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Arnsberger Leite“ (NSG-00271.01) befindet sich etwa 5,9 km westlich des Planungsgebietes.

Mehrere amtlich kartierten Biotope befinden sich über 300 m vom Planungsgebiet entfernt.

Weitere Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Überschwemmungsgebiete) befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

A.4.4 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete.

A.4.5 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.5 Änderung des Flächennutzungsplanes

A.5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderungsfläche mit einer Gesamtfläche von **ungefähr 2,57 ha**, umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 1475, 1475/1 und 1477, alle Gemarkung Denkendorf sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 123, 123/134, 417/19, 1475/2 und 1478, alle Gmkg. Denkendorf.

A.5.2 Nutzungsänderung

Die wesentliche Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Darstellung einer Sonderbaufläche sowie von gewerblicher Baufläche anstelle einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Im Bereich des bestehenden Verkehrsknoten (Auffahrt zur Autobahn) wird die Verkehrsfläche erweitert.

Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung ist eine gewerbliche Nutzung im Änderungsbe-
 reich nur emissionsbeschränkt möglich. Die konkreten Anforderungen sind dabei im Rahmen
 der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

Mit der Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan sollen die Voraussetzungen für
 die Errichtung von Nahversorgungsangeboten vorbereitet werden.

Die Darstellung in der Flächennutzungsplanänderung entspricht dem Grad der Generalisie-
 rung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans. Eine Darstellung von untergeordneten
 Verkehrsflächen und eingrünenden Strukturen erscheint nicht zweckmäßig, da diese auch in
 der rechtsverbindlichen Fassung des Flächennutzungsplanes nicht dargestellt werden.

A.5.3 Immissionen

Auf den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung können Emissionen von der an-
 grenzenden Staatsstraße und von der Autobahn (Lärm-, Staub- und Abgaseinwirkungen) so-
 wie von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (Lärm-, Geruchs- und Stau-
 beinwirkungen) einwirken.

A.5.4 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Sonderbaufläche	16.590 m ²	64,5 %
Gewerbliche Baufläche	3.840 m ²	14,9 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	5.277 m ²	20,5 %
Fläche gesamt	25.708 m²	100 %

A.6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

A.6.1 Boden und Wasser

Durch eine Bebauung im Plangebiet kommt es zu einer Versiegelung von bisher unbebauter
 Bodenoberfläche. Infolgedessen entstehen Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaus-
 halt, da der Boden in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher- und
 Transportmedium nicht mehr erfüllt, die Bodenneubildung zum Erliegen kommt, die Nieder-
 schlagsversickerung und Grundwasserneubildung reduziert werden. Die Auswirkungen auf
 Boden und Wasserhaushalt werden durch die grünordnerischen Maßnahmen sowie wasser-
 durchlässige Versiegelungen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung verringert.

A.6.2 Verkehr und Lärm

Infolge der Bebauung im Plangebiet kann es zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens
 kommen. Das Plangebiet wird durch eine Zufahrt von der Hauptstraße erschlossen. Die An-
 lage der Ampelkreuzung ist Teil der verbindlichen Bauleitplanung, um negative Auswirkungen
 auf den Verkehrsfluss zu verhindern.

Infolge der Bebauung im geplanten Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ kann es zu erhöhten Immissionen kommen. Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung sind nicht zu erwarten. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um den Schutz der angrenzenden Wohnbebauung zu sichern.

Die Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse bei Realisierung der Sonderbaufläche/gewerblichen Baufläche ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen und erscheint grundsätzlich umsetzbar.

A.6.3 Auswirkungen auf den Nahversorgungsstandort/Standortalternativen

Durch das geplante Vorhaben wird ein neuer Nahversorgungsstandort, angrenzend an den Hauptort Denkendorf geplant. Damit können Änderungen in der bestehende Nahversorgungssituation in Denkendorf einhergehen.

Geprüft und erwogen wurde ein auch aus der Öffentlichkeit geforderter Bestandserhalt und Ausbau des bestehenden Fachmarktzentrum durch beispielsweise einen Drogeriemarkt. Dabei sind jedoch zunächst die von der Gemeinde zwingend zu beachtenden landesplanerischen Vorgaben zu betrachten, die insbesondere eine Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen bei Anpassung der Märkte an geänderte Kundenbedürfnisse verhindern können.

Die Gemeinden müssen sich bei der Entwicklung von Einzelhandelsflächen an die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms halten. Diese geben unter anderem vor, dass Einzelhandelsgroßprojekte (ab 800 m² Verkaufsfläche) für die Nahversorgung an städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt werden müssen. Laut Zielbegründung des Landesentwicklungsprogramms sind dies Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen, oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

Diese Vorgaben können durch das bestehende Fachmarktzentrum nicht erfüllt werden, da es weder innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen noch direkt angrenzend liegt. Ein zukunftsfähiger Ausbau des Fachmarktzentums an der Römersäule ist entsprechend nicht möglich und steht damit dem Ziel der Gemeinde entgegen, die wohnortnahe Versorgung der Bürger im Gemeindegebiet zu sichern und zu ergänzen.

Die für das Vorhaben angefertigte Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung bescheinigt dem bestehenden Fachmarktzentrum Umsatzverluste, die insbesondere den bestehenden Rewe-Markt betreffen. Aus Sicht des Gutachters ist dabei nicht von einer grundsätzlichen Gefährdungslage auszugehen. In Kombination mit den bereits bestehenden trading-down-Prozess des Standortes ist eine Aufgabe des Rewe-Marktes und darauf folgend auch der weiteren Läden nicht ausgeschlossen. Eine weitere Auswirkungsanalyse wurde im Auftrag des Betreibers des Fachmarktzentrum An der Römersäule durch das Büro CIMA angefertigt und liegt der Gemeinde vor. Das Gutachten geht von einem unweigerlichen Verlust des Fachmarktzentums aus und sieht darin eine nicht zulässige Schädigung eines zentralen Versorgungsbereich. Aus rein städtebaulicher Sicht kann eine Schädigung eines zentralen

Versorgungsbereichs verneint werden, da es sich bei dem bestehenden Standort aufgrund seiner dezentralen Lage nicht um einen, aus städtebaulicher und landesplanerischer Sicht, schutzwürdigen Standortbereich handelt. Dennoch wäre eine Aufgabe der gesamten Standortlage natürlich mit wirtschaftlichen Folgen für den Investor und die Betreiber verbunden. Grundsätzlich sind die Belange der Wirtschaft im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen, sodass sich die gemeindlichen Standortentscheidungen natürlich auch auf die Wettbewerbssituation der betroffenen wirtschaftlichen Betriebe auswirken können. Ein einzelner Gewerbetreibender hat jedoch aus rechtlicher Sicht insbes. keinen Anspruch darauf, dass eine vorhandene Wettbewerbssituation nicht verschlechtert wird, noch ist ein dahingehendes Interesse schutzwürdig, weil mit neuer Konkurrenz ständig gerechnet werden muss. Das schließt zwar nicht aus, dass in begründeten Einzelfällen die Interessen eines vorhandenen konkreten Betriebs in die Bauleitplanung einbezogen werden können, das Städtebaurecht darf aber nicht als Steuerungsinstrument zur Beeinflussung der Marktverhältnisse missbraucht werden; es muss sich „wettbewerbsneutral“ verhalten. Es wäre bspw. sachfremd, wenn die Gemeinde mit ihrer Planung anstelle der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung unmittelbar den Wettbewerbsschutz des ortsansässigen Handels verfolgen würde.

Die Aufgabe des bestehenden Fachmarktzentrums ginge auch mit einem Verlust der dortigen Arbeitsplätze einher. Diese können durch die Arbeitsplätze im geplanten Vorhaben neu geschaffen werden. Weitere Arbeitsplätze würden durch eine gewerbliche Nachnutzung der Fläche entstehen.

Aus städtebaulicher Sicht wäre bei einer Aufgabe des bestehenden Fachmarktzentrums eine rein gewerbliche Nutzung wünschenswert. Dies könnte beispielsweise ein produzierendes Gewerbe oder auch ein Logistikbetrieb sein. Ein längerer Leerstand des Grundstücks kann aufgrund der Standortvorteile durch die Lage des Gewerbegebietes in Autobahnnähe nicht erwartet werden. Letztlich gibt es von Seiten Grundstückseigentümers bereits Planungen zur Errichtung eines Autohofes.

Grundsätzlich wäre eine Ansiedlung von Betrieben zur Nahversorgung im Zentrum des Ortskerns wünschenswert. Ausreichend große Flächen für einen wirtschaftlichen Betrieb von Märkten für den Lebensmitteleinzelhandel sind in Ortskernen jedoch häufig nicht gegeben. Derzeit befinden sich im Ortskern von Denkendorf zur Nahversorgung durch Lebensmittel eine Bäckerei mit angeschlossenem Edeka-Markt und eine Metzgerei. Bis vor Kurzem bestand ein weiterer Edeka-Markt mit Bäckerei in der Ortsmitte. Diese wurde kürzlich geschlossen, da erforderliche Erweiterungsflächen für einen wirtschaftlichen Betrieb aufgrund der umgebenden Bebauung nicht zur Verfügung stehen und der Mietvertrag ausgelaufen ist. Die Verkaufsflächen des Edekas würden durch die Ansiedlung im geplanten Vorhaben im Hauptort verbleiben.

Die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung betrachtet auch die zu erwartenden Umsatzverteilungen aus den bestehenden Strukturen in der Ortsmitte. Diese betragen gemäß Gutachten weniger als 0,1 % und damit weit unterhalb der Abwägungsschwelle der Unverträglichkeit von ca. 10 %. Dies ist auf die besonderen Strukturen und den daraus resultierenden Kundenstamm zurückzuführen. Beispielsweise hat der Sipl-Markt auch bisher in direkter Konkurrenzlage mit dem kürzlich geschlossenen Edeka-Markt, der ebenfalls einen Bäcker beinhaltet hatte, bestehen können. Er befindet sich direkt im Ortszentrum in unmittelbarer Nähe zum Seniorenzentrum aber auch in fußläufiger Entfernung zu einem Großteil der

Gemeinde Denkendorf

Flächennutzungsplan, 31. Änderung, geänderter Entwurf vom 20.10.2025

Begründung mit Umweltbericht

Wohngebäude, die außerhalb des fußläufigen Bereichs des geplanten Vorhabens liegen. Eine Aufgabe des bestehenden Edeka Sipl einschließlich der Bäckerei ist durch den Betreiber nicht geplant. Eine Grundversorgung ist damit auch weiterhin in der direkten Ortsmitte vorhanden. Von Seiten des Gemeinderates wurde vom Vorhabenträger gefordert, zu prüfen, inwieweit zum Erhalt der innerörtlichen Strukturen beigetragen werden kann. Hierzu bekräftigt die Betreiberin des bestehenden Edeka/Bäckerei Sipl den eigenen Wunsch, das Geschäft im Ortskern auch zukünftig zu erhalten. Aufgrund der geteilten Nutzung des Geschäftes mit Bäckerei, Edeka und Poststelle, dem bestehenden Kundenstamm und der zentralen Lage im Ortskern Denkendorfs wird dies aus Betreibersicht auch für möglich erachtet.

Der Standort des geplanten Vorhabens erfüllt die einzuhaltenden theoretischen Vorgaben der Landesplanung und ist damit für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich geeignet. Es handelt sich um einen Standort direkt angrenzend an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang, der über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügt. Aus Sicht der Regierung von Oberbayern sind diese Vorgaben erfüllt. Hinsichtlich der Fußläufigkeit wird in der Landesplanung keine einheitliche Definition vorgegeben. Aus gerichtlichen Entscheidungen kann eine Fußläufigkeit je nach Gebietslage zwischen 500 und 1.000 m angesetzt werden. Die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung setzt einen fußläufigen Einzugsbereich von 800 Metern an, indem rd. 1.080 Einwohner leben. Damit können rd. 50 % der Einwohner des Hauptortes den Standort fußläufig erreichen. Insbesondere hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit wird dieser Ansatz aus Sicht der Gemeinde kritisch betrachtet, wobei auch bei einer Entfernung von 400 m ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich gegeben ist, der für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts nachgewiesen werden muss. Aus Sicht der Gemeinde kann der Standort daher zumindest als (gerade noch städtebaulich) integriert eingestuft werden.

Das ISEK der Gemeinde Denkendorf trifft grundsätzliche Aussagen zur Versorgung in der Ortsmitte Denkendorf und empfiehlt Maßnahmen zur Stärkung und Aufwertung der Ortsmitte, darunter auch die Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes.

Die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung beinhaltet entsprechend der Empfehlungen des ISEKs ein Einzelhandelskonzept, gegliedert in ein Standort- und ein Sortimentskonzept. Hierin wird empfohlen, einen zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte auszuweisen. Die Ortsmitte wird dabei entlang der Hauptstraße verortet und beinhaltet den Bereich vom Rathaus bis zum geplanten Ansiedlungsvorhaben. Ziel ist es, damit die Ortsmitte einschließlich dem geplanten Vorhaben als zentralen Nahversorgungsstandort der Gemeinde zu etablieren und für alle Bewohner langfristig eine verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten. Gemäß Einzelhandelskonzept weist die Ortsmitte Denkendorfs heute eine geringe Handelsdichte auf. Eine Anpassung an aktuelle Kundenbedürfnisse macht die Veränderung des Anbieters Edeka notwendig. Am bestehenden Standort des bereits geschlossenen Edeka-Marktes war eine Etablierung eines modernen Einkaufsstandortes mit großflächigen Handelsformaten aufgrund der Flächenverfügbarkeit sowie der verkehrlichen Anbindung nicht möglich. Die Ortsmitte erfüllt aus Sicht des Gutachters deshalb derzeit nicht die Ausstattung für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs. Durch das geplante Vorhaben würde sich dies aus Sicht des Gutachters ändern. Empfehlung des Standortkonzeptes ist dabei die klassischen innerstädtischen Nutzungen neben kleinflächigen Handelsformaten zur

Grundversorgung (Lebensmittelhandwerk, Apotheken) in der Ortsmitte zu konzentrieren und ergänzend die umfassende Nahversorgung durch das Ansiedlungsvorhaben sicherzustellen, um so einen multifunktionalen Nahversorgungsstandort zu schaffen.

B Umweltbericht

B.1 Einleitung

Der Geltungsbereich umfasst einen teilweise versiegelten, etwa 2,57 ha großen Bereich nordöstlich des Ortskerns von Denkendorf unmittelbar am Hauptweg.

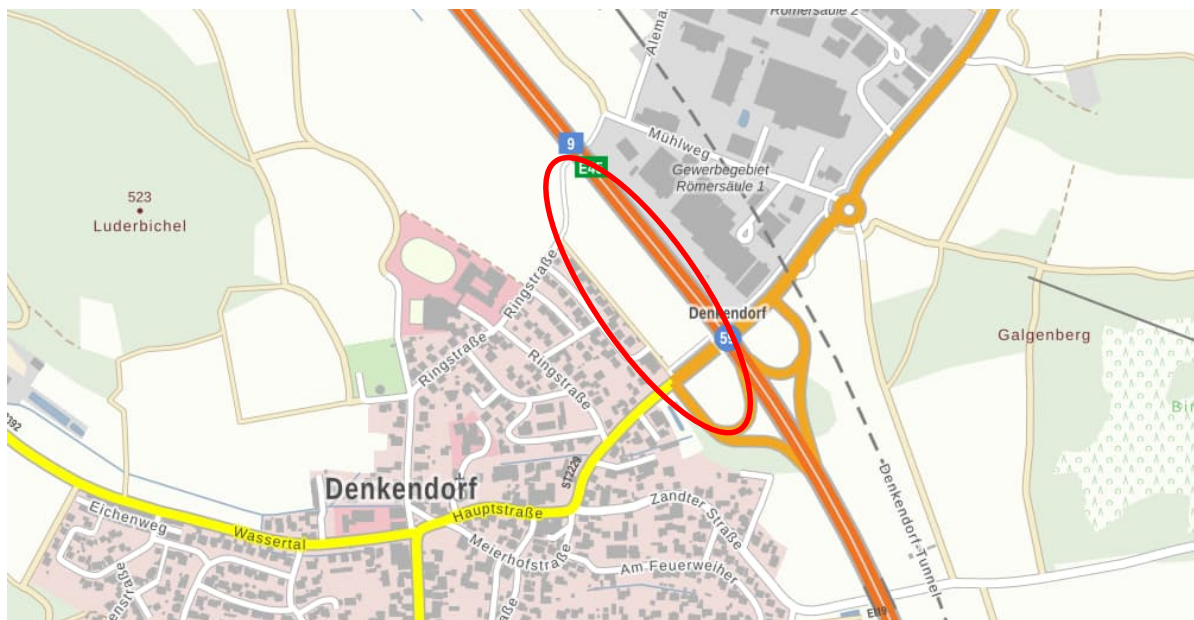


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Webkarte des BayernAtlas mit Lage des Plangebietes (rote Umrandung) (Stand 28.06.19)

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Anlass der Flächennutzungsplanänderung ist die Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung in der Gemeinde Denkendorf durch die Ausweisung eines neuen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ und eines neuen Gewerbegebietes.

Die Änderungsfläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Denkendorf als landwirtschaftliche Fläche, im Süden als Verkehrsfläche und teilweise als Grünfläche dargestellt. Da sich eine geplante Nutzung nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln lässt, ist dessen Änderung erforderlich.

Für die Flächennutzungsplanänderung ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Für die Änderung des Flächennutzungsplans sind die planungsrelevanten Ziele aus folgenden Fachgesetzen, jeweils in der aktuellen Fassung, zu beachten:

- BauGB
 insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
 - Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht
 - Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
 - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
- BNatSchG
 insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz)
 sowie
BayNatSchG
 Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)
 - konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
 - Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
- BImSchG
 insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
 - Wahl eines vorbelasteten Standortes, an dem sich die zusätzlichen Lärmbelastungen nur geringfügig auswirken
- BBodSchG
 insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
 - Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen
- WHG
 insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)

sowie

Bayerisches Wassergesetz

- Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
- Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- BayDschG
 - Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
 - Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete

Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete innerhalb oder im Umfeld des Planungsgebietes. Eine Beeinträchtigung ist auch in Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete mit anderen Plänen oder Projekten unwahrscheinlich.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“ (7132-371) und das Vogelschutzgebiet „Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“ (7132-471) befinden sich etwa 3,6 km nordwestlich des Plangebietes. Es befindet sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und wird daher nicht durch die Planung berührt.

B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete

Die Änderungsfläche liegt im Naturpark „Altmühltal“ (NP-00016). Das Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““ (LSG-00565.01) liegt etwa 290 östlich sowie etwa 480 m westlich.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Arnsberger Leite“ (NSG-00271.01) befindet sich etwa 5,9 km westlich des Planungsgebietes.

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich vorhanden.

Des Weiteren befinden sich folgende amtlich kartierte Biotope im räumlich-funktionalen Kontext des Planungsgebietes:

- „Hecken und Feldgehölze in der Gemeinde Denkendorf“ (7034-0114-015) etwa 320 m nordöstlich
- „Hecken, Gebüsche, Feldgehölze und aufgelassene Böschungen und Ranken um Denkendorf, Gelbelsee und Altenberg“ (7034-0110-014) 350 m nordwestlich
- „Hecken, Gebüsche, Feldgehölze und aufgelassene Böschungen und Ranken um Denkendorf, Gelbelsee und Altenberg“ (7034-0110-013) 360 m nordwestlich

Weitere Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Überschwemmungsgebiete) befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Region Ingolstadt (10)

Die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern und des Regionalplanes Ingolstadt (10) sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap. A.4.1.1 und Kap. A.4.1.2) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt. Besonders zu beachten ist das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet (Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege), das nur wenige 100 Meter vom Vorhabenraum entfernt ist.

B.1.2.5 Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich nach dem ABSP des Landkreises Eichstätt innerhalb der naturräumlichen Einheit „Hochfläche der Südlichen Frankenalb“ (082-A). Es liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes.

B.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

B.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

B.2.1.1 Fläche

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,54 ha. Sie ist größtenteils unversiegelt und wird als Intensivacker genutzt. Südlich durchquert die St 2229 mit Autobahnauffahrt zur A 9 das Plangebiet. Die Randbereiche der Verkehrsflächen sind als Grünfläche mit Gehölzaufwuchs ausgebildet.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

B.2.1.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Fläche: Das Planungsgebiet wird derzeit im Wesentlichen als Intensivacker genutzt. Vereinzelt kann mit dem Vorkommen von Ackerwildkräutern gerechnet werden, insbesondere in den Randbereichen. Insgesamt wird die Vegetation im Planungsgebiet als artenarm eingestuft, die stark durch anthropogenen Einfluss geprägt ist. Südlich der St 2229 befindet sich im Bereich des Abstandsgrüns vereinzelt Buschvegetation mit ruderalisiertem Altgrasbestand.

Fauna: Für die landwirtschaftliche Nutzfläche im Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen liegen derzeit keine detaillierten faunistischen Hinweise vor.

Das Planungsgebiet kann im Bereich des Ackers als Nahrungshabitat für verschiedene Feldvogelarten (z.B. Feldlerche, Spechtarten und Greifvogelarten) genutzt werden. Als

Bruthabitat ist das Gebiet durch die angrenzende A 9 und die gewerbliche Nutzung in der Nachbarschaft nur bedingt geeignet.

Der Planungsraum wird von mehreren Seiten durch bestehende Siedlungsgebiete, Gebäude und Straßen begrenzt. Daher ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfaltern zu rechnen. Darüber hinaus können typische, heimische Tiere der Feldflur, wie beispielsweise Füchse, verschiedene Greifvögel, Krähen sowie Feld- und Wühlmäuse im Untersuchungsgebiet vorkommen.

Vorbelastungen: Durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsgebieten, zur Straße und zur Autobahn bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut. Aufgrund der Verkehrsstraßen kommt es zu Störungen in Form von Lärm, Vibrationen und Schadstoffeinträgen, die sich auf die Tier- und Pflanzenwelt im Planungsraum auswirken können. Zudem wird die Flora und Fauna im Planungsgebiet durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.1.3 Boden

Die geologische Einheit des Geltungsbereichs ist dem Malm (Weißer Jura) zuzuordnen. Dieser setzt sich aus Mergel-, Kalk- u. Dolomitstein zusammen. Als Bodentyp herrscht im südlichen Planungsgebiet fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley aus Lehm (Deckschicht) über Lehm bis Ton (Molasse) vor, im Norden überwiegt fast ausschließlich Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein).

Der Boden ist durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Beispielsweise führt das Befahren mit schwerem Gerät zu Verdichtungen. Auch der Einsatz von Dünger und Pestiziden wirkt sich auf den Bodenhaushalt aus. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen durch die intensive Bewirtschaftung teilweise eingeschränkt sind.

Die Planungsfläche weist eine Geländeneigung Richtung Süden hin auf. Die Bodenbewirtschaftung findet in gleicher Richtung statt, sodass es bei Starkregenereignissen zur Abschwemmung von Bodenmaterial kommen kann.

Im Bereich der Verkehrsflächen sind durch den hohen Versiegelungsgrad nahezu alle Bodenfunktionen eingeschränkt.

Weiterhin kommt es zu Schadstoffemissionen (Reifenabrieb, Streusalz, etc.) insbesondere durch den Verkehr auf der benachbart befindlichen Autobahn A 9, die in das Planungsgebiet eingetragen werden. Zudem kann das im Winter auf den umliegenden Straßen verteilte Streusalz, z. B. über Sprühnebel, in das Planungsgebiet eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.1.4 Wasser

Im Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden

Der Grundwasserleiter konnte bei der Ausführung der Bohrarbeiten im Februar 2019 bis zur erbohrten Endteufe nicht angeschnitten werden. Jedoch wurden in unterschiedlichen Tiefen Stauwasserstände gelotet. Da im Untersuchungsbereich bindige, wasserstauende Böden anstehen, kann es nach Niederschlägen zu einem Aufstau von Sickerwasser bis Geländeoberkante kommen. Der Bemessungswasserstand wird daher auf GOK festgelegt. (vgl. Baugrunduntersuchung, Krauss & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG). Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im räumlich funktionalen Kontext des Planungsgebietes vorhanden.

Durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung kann es zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Von den umliegenden Straßen kann das im Winter verteilte Streusalz z. B. über Sprühnebel in den Änderungsbereich eingetragen werden. Die Versiegelung im Bereich der Verkehrsflächen führen zur Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.1.5 Luft und Klima

Über den großen, vegetationsbedeckten Ackerflächen kann sich in geringem Maße Kaltluft bilden, und über die geringe Neigung Richtung Süden in das thermisch belastete Siedlungsgebiet von Denkendorf abfließen. Aufgrund der geringen Gebietsgröße und der Umschließung der Fläche durch temperaturbeeinflussende anthropogene Nutzungen ist der Effekt gering. Für die Frischluftproduktion spielen die Ackerflächen innerhalb des Änderungsbereichs kaum eine Rolle.

Eine Vorbelastung besteht durch den temporären Eintrag von Staub sowie Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung.

Durch die Nähe zur Autobahn A 9, zum Gewerbegebiet im Norden sowie zur *Hauptstraße* sind lufthygienische Vorbelastungen im Planungsgebiet vorhanden. Des Weiteren führen die Verkehrsflächen zur Erhöhung der Temperatur im Plangebiet und somit zur Veränderung des Mikroklimas.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.1.6 Landschaft

Über den großen, vegetationsbedeckten Ackerflächen kann sich in geringem Maße Kaltluft bilden, und über die geringe Neigung Richtung Süden in das thermisch belastete Siedlungsgebiet von Denkendorf abfließen. Aufgrund der geringen Gebietsgröße und der Umschließung der Fläche durch temperaturbeeinflussende anthropogene Nutzungen ist der Effekt gering. Für die Frischluftproduktion spielen die Ackerflächen im Vorhabenraum kaum eine Rolle.

Eine Vorbelastung besteht durch den temporären Eintrag von Staub sowie Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung.

Durch die Nähe zur Autobahn A 9, zum Gewerbegebiet im Norden sowie zur *Hauptstraße* sind lufthygienische Vorbelastungen im Planungsgebiet vorhanden. Des Weiteren führen die

Verkehrsflächen zur Erhöhung der Temperatur im Plangebiet und somit zur Veränderung des Mikroklimas.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Bereich der Änderungsfläche. Außerdem sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

B.2.1.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Für die landschaftsgebundene Erholung ist die Änderungsfläche nicht geeignet. Die durch die Autobahn A 9 verursachten Lärm- und Luftschadstoffemissionen wirken sich in hohem Grade auf die Erholungseignung im Planungsgebiet aus. Die anschließenden Wege im Nordwesten und Südosten können für Spaziergänge genutzt werden, die Ackerfläche ist nicht betretbar. Weitere Vorbelastungen bestehen durch den Eintrag von Staub-, Lärm- und Luftschadstoff- sowie eventuell Geruchsemissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und den Verkehr auf der *Hauptstraße*.

Der Planungsraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.1.9 Wechselwirkungen

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

B.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

B.2.2.1 Wirkfaktoren

Mit der Planung gehen Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i BauGB einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem die Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB. Diese Wirkungsbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethöden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

B.2.2.2 Fläche

Die bauliche Entwicklung findet auf einer vorbelasteten Fläche statt, die bereits teilweise versiegelt ist. Durch die Darstellung einer landwirtschaftlichen Fläche als Sondergebiet und Gewerbegebiet kann in unversiegelten Bereichen die Versiegelung zunehmen.

Die Flächenversiegelung verursacht verschiedene Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die in den nachfolgenden Kapiteln beim jeweiligen Schutzgut erläutert werden.

B.2.2.3 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei Realisierung der Planung und der Umnutzung des Ackers zum Sondergebiet sowie Gewerbegebiet geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren. Auch die Erweiterung des Straßenraums führt zu Verlusten vorhandener Vegetation. Durch die Bebauung ist die Beseitigung bisheriger Habitatstrukturen wahrscheinlich. Die vorkommenden Arten finden jedoch in der anschließenden offenen Feldflur Ersatzlebensräume.

Durch den entstehenden Betriebslärm des Sondergebietes und Gewerbegebietes kann es zu Beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Die Durchgrünung des Änderungsbereiches kann eine Minderung der Eingriffe in das Schutzgut bewirken. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.2.2.4 Boden

Gewachsener und belebter Boden ist in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar. Der geplante Versiegelungsgrad des Sondergebietes sowie Gewerbegebietes ist als hoch einzustufen. Durch die Versiegelung und Überformung des Bodens sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben. Der Verlust der Bodenfunktionen ist zu erwarten.

Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige Nutzung bereits anthropogen überprägt. Durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit geringeren Stoffeinträgen durch Düngemittel und Pestizide/Herbizide zu rechnen.

Werden bei Erdarbeiten Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Die Planung hat erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

B.2.2.5 Wasser

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Die geplante Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie zu einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Durch Umnutzung der Fläche wird die Belastung des Grundwassers aufgrund von Stoffeinträgen aus der landwirtschaftlichen Nutzung verringert.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.2.2.6 Luft und Klima

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zur Veränderung des Mikroklimas.

Das erhöhte Verkehrsaufkommen auf der Fläche sowie die Emissionen aus dem Sondergebiet sowie Gewerbegebiet führen zur Steigerung von Geruchs- und Schadstoffemissionen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.2.2.7 Landschaft

Da der Änderungsbereich nicht in Gebiete eingreift, die für das Landschaftserleben von wesentlicher Bedeutung sind, kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut, auch wenn es durch die Ausweitung der bebauten Ortslage zu einer Veränderung des Landschaftsbildes kommt.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.2.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Änderungsbereich sind voraussichtlich keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter direkt betroffen. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

Die Planung führt voraussichtlich zu keinem Eingriff in das Schutzgut.

B.2.2.9 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Von der Änderungsplanung ist kein bedeutsamer Erholungsraum betroffen. Die Ausweisung eines Sondergebietes sowie eines Gewerbegebietes zur Sicherung der Nahversorgung in der Gemeinde wirkt sich positiv auf das Schutzgut aus. Durch das geplante Sondergebiet ist mit einem höheren An- und Abfahrtsverkehr zu rechnen, der Lärm- sowie Luftschadstoffemissionen verursacht.

B.3 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde die Änderungsplanung nicht durchgeführt werden, würden die Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans als landwirtschaftliche Fläche, Verkehrsfläche und Grünfläche weiterhin bestehen. Die derzeitigen Nutzungen als landwirtschaftliche Fläche und als Verkehrsfläche würden fortgesetzt werden.

Der Bedarf an Einzelhandelsmärkten zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung würde weiterhin fortbestehen. Es müsste ein alternativer Standort zur Realisierung der Planung herangezogen werden, dessen Inanspruchnahme zu geringeren, aber auch zu höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen würde.

B.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

B.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Gebietes im Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet auf einer bereits vorbelasteten Fläche benachbart zur Autobahn. Das Gebiet kann gut erschlossen werden.

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits in den vorhergehenden Kapiteln genannt wurden, zusammengefasst.

Tabelle 1: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sparsamer Gebrauch der Fläche // verdichtete und somit flächensparende Bauweise
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 1.10. bis 29.02. (§ 39 BNatSchG) ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes/Pflanzung von einheimischen Gehölzen ▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen ▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum ▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen ▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung ▪ Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung/ Verwendung versickerungsfähiger Beläge ▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dach- und Fassadenbegrünung
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets ▪ Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen

B.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist durch die Ausweisung eines neuen Baugebietes mit erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt und die Landschaft i.S.v. § 14 BNatSchG zu rechnen, die durch weiterführende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden müssen.

Der Kompensationsbedarf wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt.

B.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Änderungsbereich schließt an vorhandene Siedlungsbebauung an und liegt direkt an der St 2229. Aufgrund der direkten Angrenzung zur Autobahn A 9 und der intensiven Landwirtschaft ist der Bereich vorbelastet. Es sind gute Voraussetzungen für die städtebauliche Einbindung und die infrastrukturelle Erschließung gegeben. Somit wurden keine Standortalternativen geprüft.

B.6 Zusätzliche Angaben

B.6.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Für die Bewertung der Umweltbelange wurden online verfügbare Datenquellen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt herangezogen. Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 2: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten, ▪ Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden ▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen ▪ Baugrundeignung ▪ Versiegelungsgrad ▪ Vorhandensein von Altlasten

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern ▪ Flurabstand zum Grundwasser ▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung ▪ Schadstoffeinträge
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Emissionen, Luftqualität ▪ Frischluftzufuhr und -transport, ▪ Kaltluftproduktion und -transport ▪ Einflüsse auf Mikroklima
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, ▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärm- und Geruchsemissionen ▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen ▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

B.6.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Für die Bauleitplanung standen im Wesentlichen gute, aktuelle Daten und Planungsgrundlagen zur Verfügung, sodass die Abschätzung der Umweltauswirkungen durch die Änderung ohne Probleme möglich war. Lediglich zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds liegen keine detaillierten Informationen vor.

B.6.3 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Tabelle 3: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 10.07.19 ▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 28.06.19] ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). http://fisnat.bayern.de/finweb/ [Zugriff: 28.06.19]
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 28.06.19]
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 28.06.19] ▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 28.06.19]

Umweltbelang	Quelle
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 10.07.19 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Topograohische Karte. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=tk&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 28.06.19]
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 10.07.19 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 28.06.19] ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122. [Zugriff: 28.06.19]
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 10.07.19 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 28.06.19]
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 28.06.19]
sonstige Quellen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. https://geoportal.bayern.de/energie-atlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 28.06.19] ▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 28.06.19] ▪ MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag) ▪ SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406

B.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zur 31. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Denkendorf beschreibt und bewertet den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen durch die Änderung. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die Auswirkungen auf die Kultur- und Sachgüter sind als nicht erheblich anzusehen. Die Belastung für das Schutzgut Landschaft ist als gering und für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit als gering bis mittel einzustufen. Eine mittlere Erheblichkeit besteht bei den Schutzgütern Wasser, Luft und Klima sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Die höchste Auswirkung hat die Planung auf das Schutzgut Boden.

Die Bodenversiegelung stellt den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus.

Insgesamt wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes deutlich zunehmen. Es entsteht im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251).

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan 10 „Ingolstadt“ Karte 1 Raumstruktur (2022) o. Maßstab	7
Abbildung 2: Ausschnitt aus der Webkarte des BayernAtlas mit Lage des Plangebietes (rote Umrandung) (Stand 28.06.19)	16
Abbildung 3: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen	25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen26
Tabelle 2: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....27
Tabelle 3: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen28