

# GEMEINDE ETTRINGEN



**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN mit  
GRÜNORDNUNGSPLAN**

**"SONDERGEBIET RAIFFEISENMARKT"**

## **UMWELTBERICHT**

Dipl. Ing. (Univ.) H. Rösel, Landschaftsarchitekt,  
Brunnener Str. 12, 86511 Schmiechen

Schmiechen, den 18.10.2021

## Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung .....	2
1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	2
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	3
2 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	3
3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	4
3.1 Schutzgut Boden.....	4
3.2 Schutzgut Wasser .....	5
3.3 Schutzgut Klima/ Luft.....	6
3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	6
3.5 Schutzgut Landschaft .....	7
3.6 Schutzgut Mensch .....	8
3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	8
4 Nullvariante/Alternative Planungsmöglichkeiten .....	9
5 Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter .....	9
6 Kompensationsmaßnahmen .....	10
6.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung .....	10
6.2 Kompensationskonzept .....	11
7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	11
8 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	12

## 1 Einleitung

Der hier gegenständlichen vorhabenbezogene Bebauungsplan (BP) der Gemeinde Ettringen hat die Ausweisung eines Sondergebietes zur Errichtung eines Raiffeisenmarktes am östlichen Rand der Ortslage von Ettringen zum Gegenstand. Der Markt soll einen Verbrauchermarkt, ein Düngemittel- und Getreidelager und ein Stückgutlager umfassen. So soll die Versorgung von Ettringen mit regionalen Produkten verbessert und überwiegend regionalen Landwirten die Vermarktung ihrer Produkte und die Beschaffung von landwirtschaftlichen Gütern ermöglicht werden.

Nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB) hat die Kommune dem Entwurf eines neuen Bauleitplans im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizulegen, die neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Plans auch - als gesonderten Teil - einen Umweltbericht enthält. In diesem werden die durch die (strategische) Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind in § 1 (6) Nr. 7 sowie in § 1a BauGB benannt; u. a. handelt es sich hierbei um die Auswirkungen des Plans auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt.

### 1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Das überplante Gebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteiles Ettringen und wird bislang als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es ist weitestgehend eben, mit einer minimalen, der Richtung des Wertachtales entsprechenden Neigung nach Norden.

Der Umgriff beträgt ca. 1,45 ha und erstreckt sich zwischen der alten, mit Großgehölzen eingegrünter Straßentrasse der Augsburgener Str. im Westen (und daran westlich anschließend der Papierfabrik) im Westen und sowie der Staatsstraße 2015 im Osten. Östlich jenseits der Staatsstraße grenzt die freie Landschaft mit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen an, nach Süden die Augsburgener Straße und dahinter das Gut Ostettringen.

Der überplante Bereich wird als Sondergebietes „Raiffeisenmarkt“ zur Ansiedlung eines Raiffeisenmarktes mit Verbrauchermarkt, Düngemittellager/ Getreidelager und Stückgutlager typisiert. Zur städtebaulichen Einpassung werden Festsetzungen zu Gebäudehöhen und Geschossigkeit getroffen und eine Eingrünung des Areals vorgesehen.

Konkret umfaßt das Gebiet den südlichen Teil der Fl.Nr. 3199 der Gemarkung Ettringen.

Es ergeben sich folgende Flächendimensionen (ca.- Maße):

gesamter Geltungsbereich:	14.500m <sup>2</sup>
SO-Flächen	11.600m <sup>2</sup>
Ortsrandeingrünung (Nord):	900 m <sup>2</sup>
sonstige priv. Grünflächen:	2.000 m <sup>2</sup>

Für die Gemeinde Ettringen existiert ein wirksamer Flächennutzungsplan, in dem die überplante Fläche derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist. Eine Umwidmung zum Sondergebiet wird mittels der parallel durchgeführten 7.

FNP-Änderung vorgenommen, um den BP aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können.

## **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung**

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen zu beachten, so das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetzgebung, die Wassergesetze und die Immissionsschutzgesetzgebung, jeweils mit den entsprechenden Verordnungen. Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler herangezogen. Weiterhin sind die Bodenschutz- und Abfallgesetzgebungen einschlägig.

Den Anforderungen an das im Landesentwicklungsprogramm (LEP) festgelegte Ziel des schonenden und sparsamen Umgangs mit der Fläche und der Nutzung von vorhandenen Potentialen wird durch die Ausweisung in einer sozusagen Restfläche zwischen den Gewerbeflächen der Papierfabrik und der Staatsstraße 2015 entsprochen. Die Planung sieht eine optimale Ausnutzung der Fläche für den vorgesehenen Zweck vor, was ebenfalls einem sparsamen Flächenverbrauch dient. Im Übrigen ordnet das LEP Ettringen dem ländlichen Raum zu, der als eigenständiger und gleichwertiger Lebens- und Arbeitsraum bewahrt und im Sinn einer nachhaltigen Raumentwicklung weiterentwickelt werden soll.

Aufgrund der ausschließlichen Nutzung des Vorhabensgebietes im Rahmen des Raiffeisenmarktes mit zugehörigen Lager- und Siloflächen, der geringen Verkaufszahlen und des typischen Sortiments für einen Raiffeisenmarkt ist weder von einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration noch von einem Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LEP auszugehen.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor; so befindet sich der Geltungsbereich z.B. nicht in einem landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiet (Regionalplan Region Donau-Iller Karte 3).

Durch die parallel laufende 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan aus diesem entwickelt.

## **2 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen nach Schutzgütern erfolgt verbal argumentativ; dabei werden vier Erheblichkeitsstufen der negativen Umweltauswirkungen unterschieden (keine, gering, mittel, hoch).

In Anlehnung an Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr<sup>1</sup> wird auf Grund der Vorbelastungen durch die benachbarte Gewerbenutzung, die Staatsstraße und die bestehende landwirtschaftliche Intensivnutzung von maximal 200 m Effektdistanz ab Außengrenze Plangebiet ausgegangen. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs orientiert sich am Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ergänzte Fassung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003). Technische Schwierigkeiten traten nicht auf.

---

<sup>1</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS); Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr; 2010

### 3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Der Betrachtung liegen die folgenden voraussichtlichen Betriebsabläufe und Frequenzierungen zu Grunde:

Anzahl Kunden pro Tag (Raiffeisenmarkt/Düngemittellager/Getreidelager)

- für den Raiffeisenmarkt: ca. 150 / Tag
- für Düngemittel- u. Stückgutlager: ca. 30/ Tag
- für Getreidelager: ca. 10/ Tag

Düngemittellager:

- Anlieferung von Düngemittel in LKW-Ladungen bis 25 to
- Beschickung über des Annahmehbereich in einem einmaligen Entladevorgang bis zu einer Gesamtkapazität/Umschlag von 4000 to
- Auslieferung des Düngemittels über Traktoren von 1-20 to (Durchschnitt 5 to)
- Verladung aus den Lagerboxen über Staplerverkehr auf Fahrzeuge die auf der mittleren Waage stehen

Getreidelager:

- Anlieferung von Getreide über Traktoren und LKW von 10-25 to
- Beschickung über den geschlossenen Annahmehbereich in einem einmaligen Entladevorgang bis zu einer Gesamtkapazität/Umschlag von 8000 to
- Auslieferung des Getreides über Traktoren und LKW von 10-25 to  
Traktoren ca. 1000 to  
LKWs ca. 7000 to
- Verladung im geschlossenen Annahme- und Verladebereich

Öffnungszeiten Raiffeisenmarkt/ Düngemittellager/ Getreidelager

- Raiffeisenmarkt: Mo-Sa 8:00-18:00 Uhr
- Düngemittel/Getreide: Mo-Sa 8:00-18:00 Uhr
- Saisonbedingt von Juli/August 6:00-23:00 Uhr

Anlieferungen während der Tagzeit (6:00 – 22:00 Uhr):

- Raiffeisenmarkt: 2 Anlieferungen mit LKW
- Düngemittel : 2 Anlieferungen mit LKW
- Getreidelager: Hauptsächlich in der Saison von Juli-September  
gute Witterung: 10-15/ Tag  
ansonsten: 2-6/ Tag, Anlieferung mit LKW oder Traktoren

#### 3.1 Schutzgut Boden

##### Beschreibung

Vorherrschend kommen im Eingriffsgebiet sehr humusreiche Pararendzinen aus carbonatreichem Schotter vor. Die Böden eignen sich sowohl für Acker- als auch für Grünlandnutzung, ihre Durchlässigkeit ist hoch bis sehr hoch, die Sorptionskapazität gering bis mittel und das Filtervermögen entsprechend sehr gering bis gering. Eine Erosionsanfälligkeit durch Niederschläge besteht reliefbedingt nicht, bei Trockenheit kann es zu Winderosion kommen.

##### Auswirkungen

Ein Eingriff wie die geplanten Baumaßnahmen bewirkt per definitionem eine Beeinträchtigung des bestehenden gewachsenen und belebten Bodenprofils, baubedingt durch mechanische Eingriffe bei der Bautätigkeit, betriebsbedingt durch

die Fundamentierung der Gebäude und Anlagen und durch Versiegelung des Bodens. Diese grundsätzliche Problematik ist nicht zu vermeiden, der Mensch lebt von der Nutzung seiner Umwelt, und in unserer hochtechnisierten Gesellschaft heißt das auch von entsprechender Gebäudeinfrastruktur.

Die Böden sind durch ihre hohe bis sehr hohe Durchlässigkeit und ihr geringes bis sehr geringes Filtervermögen gegenüber Immissionen durchaus empfindlich; entsprechend ist allgemein und besonders während der Betriebsphase (Lagerung von Düngemitteln) auf sorgfältigen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu achten.

### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Die Beeinträchtigung des gewachsenen Bodenprofils durch Überbauung ist als negative Auswirkung von mittlerer Erheblichkeit anzusehen. Wegen der hohen bis sehr hohen Durchlässigkeit des Bodens und seinem geringen bis sehr geringen Filtervermögen ist das Risiko des Eintrags wassergefährdender Substanzen in das Grundwasser eher hoch, insbesondere beim vorgesehenen Umgang mit z.B. Düngemitteln; trotz Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung durch Agrochemikalien ist das Vorhaben diesbezüglich als hoch erheblich zu werten.

## **3.2 Schutzgut Wasser**

### **Beschreibung Grundwasser**

Wie bereits erwähnt bieten die Pararendzinen nur sehr wenig Schutz für das Grundwasser, das für sich grundsätzlich höchste Wertigkeit in Anspruch nehmen kann. Auf Grund der hohen Schutzwürdigkeit des Grundwassers sind die einschlägigen diesbezüglichen Maßnahmen jedenfalls mit höchster Sorgfalt zu beachten.

Der Grundwasserflurabstand liegt nach aktuellem Kenntnisstand bei etwa 4 m, was gerade auf Grund der hohen Durchlässigkeit der Böden eine nicht allzu üppi-ge Filterstrecke für etwaige Schadstoffe zur Folge hat.

### **Beschreibung Oberflächenwasser**

Etwa 500 m im Westen und vom Vorhabensgebiet durch die bestehende Gewerbenutzung der Papierfabrik abgeschirmt fließt die Wertach nach Norden.

Das Plangebiet selbst befindet sich weder in Überschwemmungsgebieten noch im wassersensiblen Bereich, so daß diesbezüglich keine unmittelbare Empfindlichkeit gegeben ist.

### **Auswirkungen**

Ein möglicher Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch Agrochemikalien wird durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung verhindert. Dafür besteht die Gefahr des Austritts wassergefährdender Substanzen im Zusammenhang mit Maschineneinsatz während des Baus und auch während des Betriebs (Düngemittel-lagerung!), wogegen der BP allerdings einschlägige Vorkehrungen trifft (s.u. 5).

Die Versiegelung durch die Gebäude und Erschließungsflächen vermindert die Grundwasserneubildung und erhöht den Oberflächenabfluß. Durch die vorgesehene dezentrale Versickerung der unverschmutzt anfallenden Abflüsse von den versiegelten Flächen wird dieser Effekt jedoch gemildert.

### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind insgesamt als mittel einzustufen.

### **3.3 Schutzgut Klima/ Luft**

#### **Beschreibung**

Die Fläche hat wegen ihrer Siedlungsnähe theoretisch eine kleinklimatischen Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet und, wegen der bestehenden Ackernutzung allerdings stark eingeschränkt, als klimatische Ausgleichsfläche und ist daher im Bezug auf das Schutzgut Klima/ Luft von mittlerer Empfindlichkeit. Was die Kaltluftneubildung angeht, so fließt diese allerdings reliefbedingt nach Norden ab und damit von der Ortslage weg.

Grundsätzlich könnte und kann das Wertachtal als Frischluftkorridor fungieren, ist aber hier durch die Anlagen der Papierfabrik bereits unterbrochen. Über diese Unterbrechung reicht das hier gegenständliche Vorhaben nicht hinaus.

#### **Auswirkungen**

Durch Gebäude und Erschließungsflächen werden die im Bestand geringe Funktion der Kaltluftneubildung und die sehr geringe klimatische Ausgleichsfunktion beeinträchtigt. Die im Rahmen der vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen festgesetzte Bepflanzung mildert diesen Effekt etwas ab.

Bestehende Frischluftkorridore werden durch das Vorhaben nicht zusätzlich unterbrochen.

#### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Die negativen Umweltauswirkungen sind, nicht zuletzt wegen der schwachen Ausprägung der entsprechenden Flächenfunktionen und der im Gesamtzusammenhang geringen Flächendimension, als gering einzustufen.

### **3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

#### **Beschreibung**

Die ökologischen Funktionseinheiten des unmittelbaren Eingriffes beschränken sich auf landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen; im Wirkraum befinden sich außerdem die Ortslage von Ostettringen, die Gewerbeflächen der Papierfabrik, die gut eingegrünte, jetzt überwiegend landwirtschaftlich genutzte alte Trasse der Augsburger Straße, die Staatsstraße ST 2025 und die Kreisstraße MN 30, zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit sehr spärlichen Straßenbegleitgehölzen.

Die ökologische Wertigkeit des Vorhabensgebietes ist als gering einzustufen, die des Wirkraumes durch die starke anthropogene Überprägung ebenfalls, mit Ausnahme der Gehölze entlang der alten Augsburger Straße, die von mittlerer Wertigkeit sind und im nördlichen Bereich als amtliches Biotop 7830-0035 „Hecke nahe Straße Ettringen – Hiltenfingen“ geführt wird.

Von Norden nähert sich ein schmaler Appendix des LSG-00460.01 „Wertachauen im Landkreis Unterallgäu“ bis auf etwa 150 m dem Vorhabensgebiet, wobei sich das Areal komplett im Gelände der Papierfabrik befindet und von dieser überbaut ist, also wohl eher ein verwaltungstechnisches Relikt darstellt. Weitere amtlich kartierte Biotope oder naturschutzfachlich geschützte Flächen/ Objekte befinden sich nicht im Wirkraum des Vorhabens; das östlich gelegene Wiesnbrüterschutzgebiet „Wertachtal bei Gennach“ befindet sich mit mindestens 300 m Abstand zum Vorhaben außerhalb des Wirkraumes.

## **Artenschutz**

Auf eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde auf Grund der geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit des Gebietes verzichtet. Intensiv genutzte Ackerflächen sind, was artenschutzrechtlich relevante Arten angeht, nur von der Artengruppe der im Offenland bodenbrütenden Vögel nutzbar, weitere artenschutzrechtlich relevante Arten sind habitatbedingt nicht zu erwarten. Im Vorhabensgebiet mindert die starke Isolation durch umlaufende Straßen, Gewerbe- und landwirtschaftliche Intensivnutzung die Habitatqualität zusätzlich.

Was nun die Bodenbrüter angeht, so halten sie zu aufgehenden Strukturen wie Gehölzen und Gebäuden im Allgemeinen mindestens 100 m Abstand, wodurch wegen der Gehölz- und Gebäudekulisse im Westen das Vorhabensgebiet als Brutrevier entfällt. Lediglich eine Funktion als Nahrungshabitat für bodenbrütende und kulturfolgende Arten sowie für Fledermäuse wird in einem gewissen Umfang gegeben sein; die bei einer Ortsbegehung durch die uNb am 18.08.21 festgestellten zahlreichen Rauchschnalben dürften auch hier einzuordnen sein. Diese Funktion wird durch das Vorhaben zwar beeinträchtigt, dies ist im ökologischen Gesamtzusammenhang aber auf Grund der relativ geringen Flächendimension, der guten Verfügbarkeit gleicher Nahrungshabitate in unmittelbarer Nachbarschaft und der den Effekt abmildernden Eingrünungsmaßnahmen mit Sicherheit vernachlässigbar. Im Übrigen sind Eingriffe in reine Nahrungshabitate artenschutzrechtlich ohnehin nur in Ausnahmefällen relevant. In Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder in Leitstrukturen für Fledermäuse greift das Vorhaben jedenfalls nicht ein.

Auf Grund der bestehenden Vorbelastung durch die wesentlich höhere und zusätzlich durch ihren Dampfausstoß optisch höchst wirksame Papierfabrik sind durch das Vorhaben auch keine zusätzlichen Irritationen von eventuell das Wiesenbrütergebiet anliegenden Wiesenbrütern anzunehmen.

Von der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben ist nicht auszugehen.

## **Auswirkungen**

Im unmittelbaren Eingriffsbereich gehen geringwertige Biotopflächen verloren. Die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen im Norden und Osten dürften dies aber deutlich abmildern.

## **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Es sind im Vergleich zum Ist-Zustand nur geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt sowie biologische Vielfalt zu erwarten.

## **3.5 Schutzgut Landschaft**

### **Beschreibung**

Das Landschaftsbild des Vorhabensgebietes ist von dem annähernd in Nord-Süd-Richtung verlaufenden, landwirtschaftlich genutzten und weitgehend ausgeräumten Tal der Wertach mit einem schmalen zentralen Auwaldgürtel entlang des Flusses und den im Osten und Westen flankierenden Hügeln geprägt, im Westen hier mit relativ dichter Bewaldung.

Das geplante Sondergebiet arrondiert die rund 40 ha umfassenden bestehenden Gewerbeflächen der Papierfabrik mit landschaftsästhetisch eher unwesentlichen 1,45 ha im Südosten.

## **Auswirkungen**

Das geplante Gewerbegebiet hat also zwar einen nach Osten nicht unerheblichen landschaftsästhetischen Wirkraum bis in das ca. 3 km entfernte Gennach, wird sich aber in diese Richtung vor der deutlich höheren Kulisse der Papierfabriklandschaftsästhetisch so gut wie gar nicht auswirken, die optische Dimension der bestehenden Gewerbebebauung nach Osten nicht erhöhen. Die vorgesehene Eingrünung im Südosten und die geplante Eingrünung der Staatstraße östlich vor dem Vorhaben mildern zusätzlich ab.

Von Westen ist das Vorhabensgebiet eben wegen der Papierfabrik nicht einsehbar, nach Norden und Süden bindet die vorgesehene Eingrünung das Areal in die Landschaft ein.

## **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Angesichts der landschaftsästhetischen Vorbelastungen durch die bestehenden Gewerbebauten und wegen der Eingrünungsmaßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

## **3.6 Schutzgut Mensch**

### **Beschreibung**

Der Wirkraum ist durch die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung und die Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbeflächen und die angrenzenden Straßen für eine Freizeit- und Erholungsnutzung nicht geeignet und damit diesbezüglich als unempfindlich einzustufen.

Die vorgesehene Sondergebietsnutzung ist weitgehend unempfindlich gegenüber Emissionen der umgebenden Gewerbe- und landwirtschaftlichen Nutzung; umgekehrt dürften auch die bestehenden Nutzungen gegenüber Immissionen aus dem geplanten Sondergebiet wenig empfindlich sein. Betriebsleiterwohnungen, aus denen sich diesbezüglich eine gewisse Empfindlichkeit ergeben könnte, sind nicht vorgesehen

### **Auswirkungen**

Die bereits nicht gegebene Erholungseignung im Bereich der Erweiterungsfläche wird durch das Vorhaben theoretisch weiter eingeschränkt, praktisch wird dies aber vernachlässigbar sein.

Immissionsschutzrechtlich haben sich, auch im Zuge des 1. Verfahrens, keine negativen Auswirkungen des Verfahrens ergeben.

### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Es sind keine negativen Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut zu erwarten.

## **3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### **Beschreibung**

Südlich der Ortszufahrt vom Kreisverkehr nach Ettringen, also dem Planungsgebiet südwestlich benachbart, stehen einige Gebäude des Gutes Ostettringen unter Denkmalschutz. Weitere Denkmäler oder Bodendenkmäler sind im Vorhabensgebiet und seinem Wirkraum nicht bekannt.

## **Auswirkungen**

Direkte Auswirkungen des Vorhabens auf die Denkmäler sind nicht zu erwarten. Da die einzelnen Gebäude in den gut eingegrünten Bestand integriert und nicht oder nur schwer vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind, entstehen auch keine indirekten Auswirkungen etwa in Form einer eingeschränkten Fernwirkung.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz).

## **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten..

## **3.8 Wechselwirkungen**

Sich in ihrer Auswirkung auf die Umwelt negativ verstärkende Wechselwirkungen der Planung sind gegenwärtig nicht bekannt.

## **4 Nullvariante/Alternative Planungsmöglichkeiten**

Bei Nichtdurchführung der Planung sind oben genannte negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Allerdings wäre die Gemeinde Ettringen dann in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung durchaus eingeschränkt; dem Entwicklungsziel des LEP liefe dies explizit zuwider.

Dem Vorhaben ging eine ausführliche überörtliche Standortsuche durch den Vorhabensträger voraus, bei der sich der gefundene Standort als am geeignetsten herauskristallisierte. Da die Ausweisung im Anschluß an bestehende Gewerbeflächen und zwischen den technischen Linien von Verkehrsstraßen erfolgt und vergleichbare Flächen im Hinblick auf Größe, Erreichbarkeit und Verfügbarkeit nicht zur Verfügung stehen, außerdem die von Wohngebieten und anderen schutzwürdigen Nutzungen abgewandte Lage mögliche Einflüsse auf solche Gebiete verhindert, unterblieb eine zusätzliche Alternativenprüfung der Standortfrage seitens der Gemeinde.

Ziel ist es, die Weiterentwicklung des Ortes zu sichern, indem für Verbraucher die Versorgung mit regionalen Produkten in einem attraktiven, gut erreichbaren Verbrauchermarkt verbessert wird und überwiegend regionalen Landwirten und anderen Lieferanten sowohl die Vermarktung ihrer Produkte als auch die Beschaffung landwirtschaftlicher Güter ermöglicht wird.

Aus diesen Gründen hat sich die Gemeinde entschieden, die vorliegende Planung am gewählten Standort vorzunehmen.

## **5 Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

### **Schutzgut Boden**

Unter 5.1 der Satzung wird die Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes festgesetzt.

Zur Schonung des Bodenlebens sind befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze ect. zu minimieren und mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu gestalten, wo dies mit dem Gewerbebetrieb verträglich ist (Satzung 5.2).

### **Schutzgut Wasser**

Die Versiegelung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge begrenzt (Satzung 5.2).

Laut Satzung 7.1.1 ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern, Versickerungsanlagen sind nach den einschlägigen Regeln der Technik zu bemessen und zu errichten, u.a. nach den DWA-Arbeitsblättern M 153 und A 138.

Der Umgang mit verschmutztem Niederschlagswasser (Satzung 7.1.2), Abwasser von abwasserintensiven Betrieben (Satzung 7.2) und wassergefährdenden Stoffen (Satzung 7.3) wird optimiert.

Auf weitere wasserrechtliche Aspekte wird in den Hinweisen verwiesen.

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

Im Geltungsbereich liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Unter Satzung 5.3 bis 5.5 werden ausführliche Regelungen zur Grünordnung getroffen.

Ein naturschutzfachliches Kompensationskonzept wird in 6 ausformuliert.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Gewerbegebiet erhält zur freien Landschaft hin eine angemessenen Eingrünung (Satzung 5.4).

### **Schutzgut Mensch**

In den Hinweisen werden für den Menschen belastungsfreie Baumaterialien empfohlen.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

In den Hinweisen wird auf denkmalschutzrechtliche Aspekte verwiesen.

## **6 Kompensationsmaßnahmen**

### **6.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**

§ 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verlangt nach dem Verursacherprinzip, daß unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen sind. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für eine konkrete Maßnahme kommt in Bayern der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ergänzende Fassung“ (BayStMLU 03) zur Anwendung. Dabei wird die Eingriffsfläche einer Kategorie zugeordnet und je nach Eingriffsschwere ein Kompensationsfaktor zugeteilt, mit dem die Eingriffsfläche zu multiplizieren ist. So ergibt sich der rechnerische Kompensationsbedarf.

Es ergeben sich folgende Flächendimensionen (ca.- Maße):

Geltungsbereich:	14.500 m <sup>2</sup>
davon auszugleichen (Bau- und Erschließungsflächen ohne Eingrünung):	11.600 m <sup>2</sup>

Vor der Bebauung ist das zu betrachtende Eingriffsgebiet (landwirtschaftliche Fläche, Straßenrandstreifen) in die Kategorie I einzustufen.

Durch die Planung wird ein hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad erreicht, so daß die geplante Nutzung in der Eingriffsschwere dem Typ A zuzuordnen ist.

Kategorie I, Eingriff Typ A entspricht Kompensationsfaktor 0,6

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung	Kompensationsfaktor 0,3 – 0,6: <b>11.600 m<sup>2</sup> auszugleichende Fläche, Faktor 0,6</b>	Kompensationsfaktor 0,2 – 0,5:
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung	Kompensationsfaktor 0,8 – 1,0:	Kompensationsfaktor 0,5 – 0,8:

Es ergibt sich so der folgende rechnerische Kompensationsbedarf:

$$11.600 \text{ m}^2 \times 0,6 = 6.960 \text{ m}^2$$

## 6.2 Kompensationskonzept

Die berechneten 6.960 m<sup>2</sup> Kompensationsbedarf werden über Maßnahmen auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 625 Gemarkung Lamerdingen, die sich im Eigentum des Vorhabensträgers befindet, erbracht. Die konkreten Maßnahmen sind in einem eigenen Pflege- und Entwicklungsplan festgelegt, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist; Entwicklungsziel ist extensives Grünland, das mit der bestehenden wertvollen Gehölzstruktur im Nordteil des Grundstückes einen naturschutzfachlich hochwertigen Biotopkomplex bilden wird.

## 7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Bebauungsgebiet ist bezüglich negativer Umweltauswirkungen zu beobachten, spezielle Monitoringmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

## 8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Um den Bau eines für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Gemeinde Ettringen wichtigen Raiffeisenmarktes zu ermöglichen, wird am östlichen Rand des Orts- teils Ettringen eine bestehende landwirtschaftliche Nutzfläche von rund 1,45 ha mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Sondergebiet ausgewie- sen.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. U.a. durch eine angemessenen Eingrünung und die Versickerung von anfallendem Regenwasser werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Die nachstehende Tabelle faßt die Ergebnisse der Umwelterheblichkeit zusammen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	hoch (3)
Wasser	mittel (2)
Klima/ Luft	gering (1)
Tiere und Pflanzen, biol. Vielfalt	gering (1)
Landschaft	keine (0)
Mensch	keine (0)
Kultur- und Sachgüter	keine (0)

Die Überprüfung von Planungsalternativen durch den Vorhabensträger im Vorfeld hat das hier gegenständliche Plangebiet als am besten geeignet ergeben.

Dennoch stellt der Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Zum Ausgleich der zu erwartenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen entsteht ein Kompensationsflächenbedarf von 6.960 m<sup>2</sup>, der über Maßnahmen auf einer Teil- fläche der Fl.Nr. 625 Gemarkung Lamerdingen abgegolten wird. Die konkreten Maßnahmen sind in einem Pflege- und Entwicklungsplan festgelegt, der Bestand- teil des Bebauungsplanes ist; Entwicklungsziel ist extensives Grünland.

Das Monitoring sieht eine Beobachtung des Bebauungsgebietes bezüglich nega- tiver Umweltauswirkungen vor.