

Marktgemeinde Wellheim



Landkreis Eichstätt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. XX "Dolmer"
für den Bereich des ehemaligen Bahnbetriebsgeländes,
südlich des Seniorenzentrums in Wellheim
Markt Wellheim**

Begründung
mit integriertem Umweltbericht

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurfsverfasser:
Architekturbüro Böhm
Architekten PartG mbB
Am Weinberg 21
85072 Eichstätt
Tel. 08421/907670
Fax. 08421/9076729

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1.0 Allgemeines

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

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

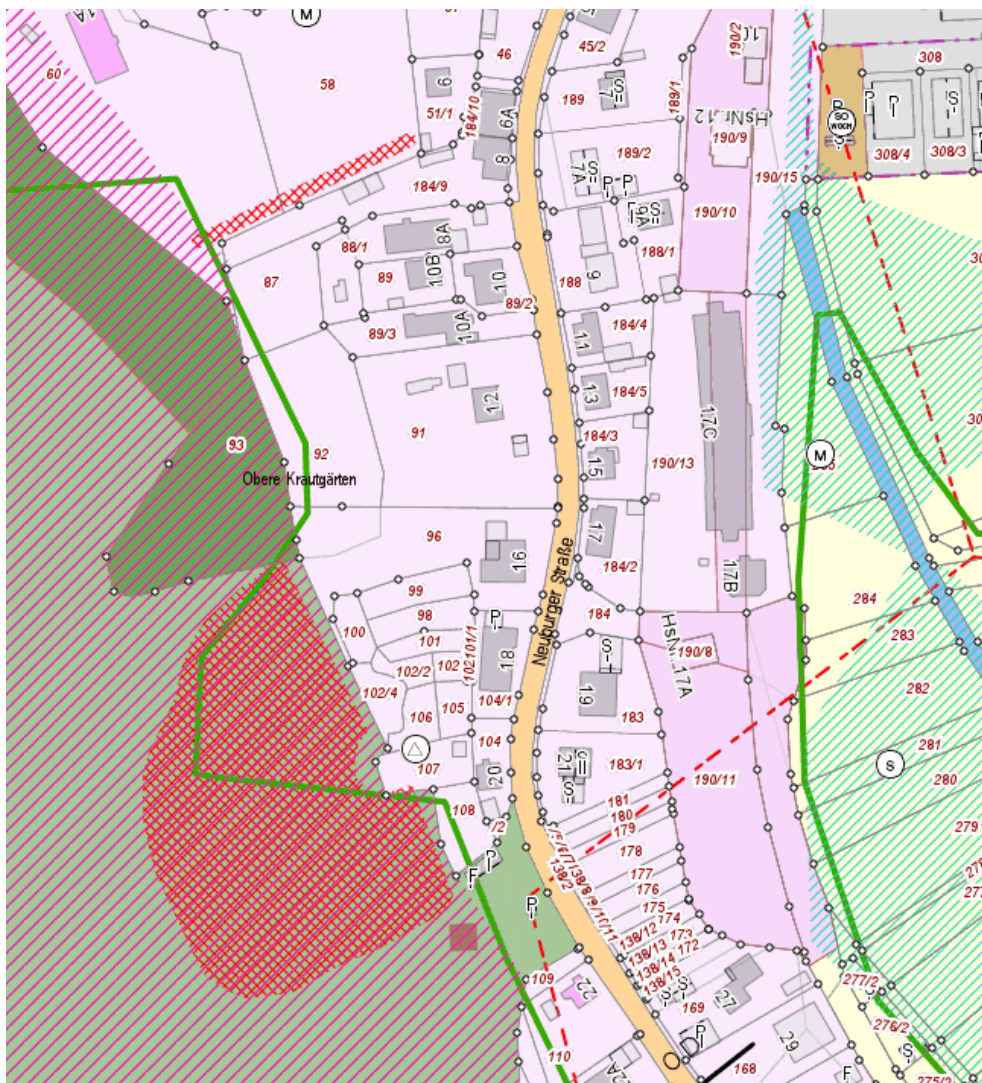
Die Aufstellung von Bauleitplänen wird von der Marktgemeinde Wellheim in eigener Verantwortung durchgeführt.

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

1.1 Anlass zur Aufstellung

- 1.1.1 Der Marktgemeinderat Wellheim hat in seiner Sitzung am 29.01.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XX „Dolmer“ für den Bereich des ehemaligen Bahnbetriebsgeländes südlich des Seniorenzentrums in Wellheim beschlossen.

Da im Gemeindeteil Wellheim keine andere Gewerbefläche zur Verfügung steht und Herr Dolmer einer Lagerhalle mit Lagerfläche und ein Wohnhaus mit Garage in unmittelbarer Nähe zu seinem bereits bestehenden Betriebsbereich auf der Flur Nummer 169 errichten will, soll mit der Ausweisung der Fläche als Mischgebietsfläche ein Bereich für die Errichtung dieser Gebäude bereit gestellt werden. Die Fläche soll als Mischgebiet ausgewiesen werden. Im Flächennutzungsplan war sie bisher als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, da die Gemeinde Wellheim hier ursprünglich den Bauhof errichten wollte.



Auszug aus dem FNP Wellheim

- 1.1.2 Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan (2.Änderung des Marktes Wellheim) und in der Fortschreibung des Bebauungsplanes (3.Änderung) als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Es soll in der endgültigen Fassung als Mischgebietsfläche dargestellt werden.
- 1.1.3 Die topographisch günstige Lage zur Staatsstraße 2047 (Neuburger Straße) und die günstige Lage zu den Versorgungsträgern Wasser, Strom und die vorhandene Topographie begründen die Auswahl des Gebietes „Dolmer“ für vorstehende Bauleitplanung.
- 1.1.4 Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Wellheim, westlich der Staatsstraße ST 2047 (Neuburger Straße).
Im Norden grenzt das Planungsgebiet an das Seniorenzentrum in Wellheim an, im Westen an die vorhandene Mischgebietsbebauung längs zur Staatsstraße, im Osten an die freie Flur und im Süden geht das Plangebiet in das bestehende Mischgebiet über.
Die Zufahrt zum Plangebiet soll über die Flurnummer 184 und die Flurnummer 169 an die Staatsstraße angeschlossen werden.

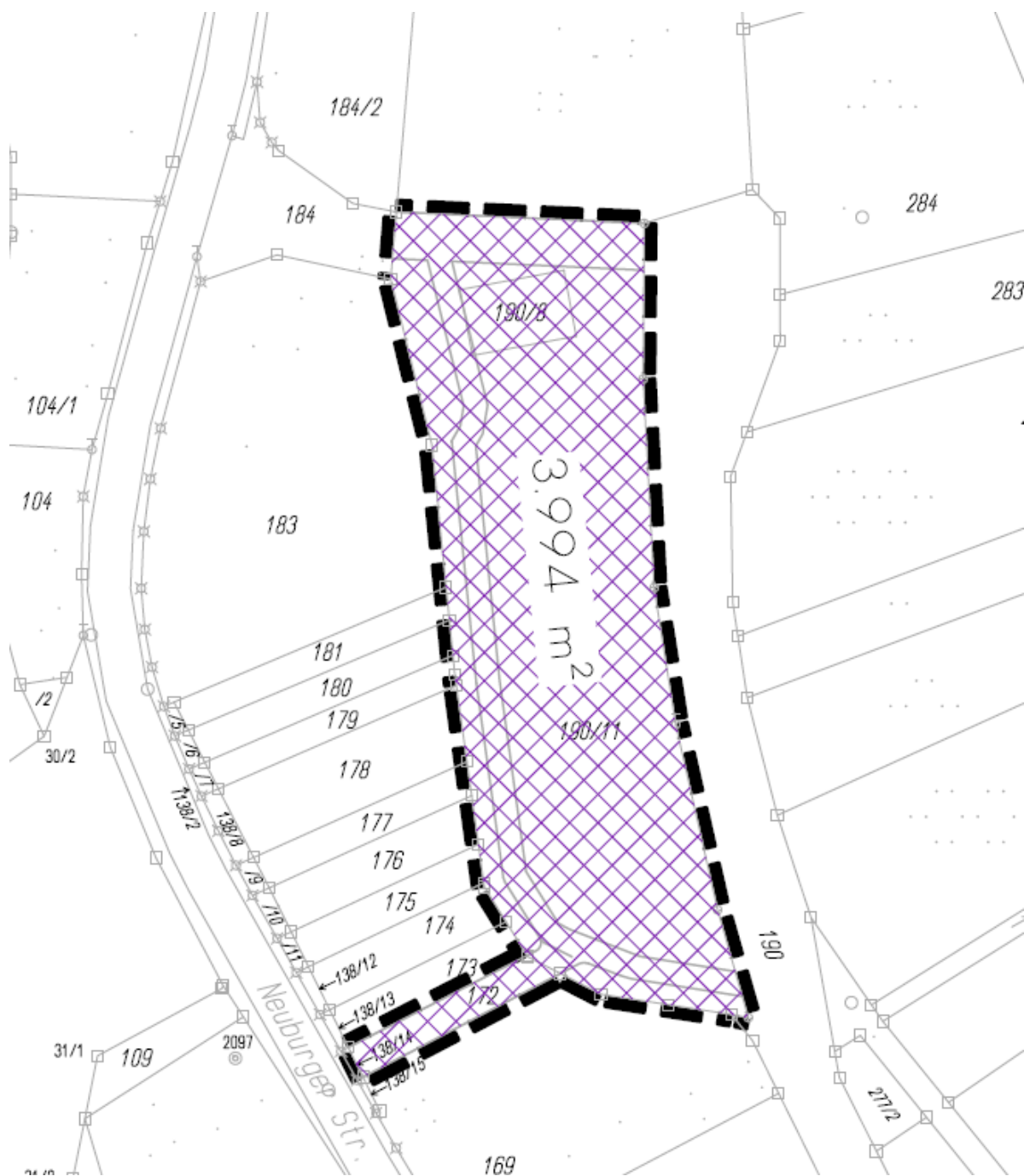
Durch die Eingrünung im östlichen Bereich, Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und einer vertretbaren Höhenentwicklung wird Rücksicht auf die örtliche Situation genommen.



1.1.5 Geltungsbereich: Das Bebauungsplangebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden: Durch die Grundstücke Flur Nr. 190/13 und 284, Gemarkung Wellheim
 Im Osten: Durch die Flur Nummern 190 der Gemarkung Wellheim
 Im Süden: Durch die Flurnummern 190 Restfläche, 169 und 170 der Gemarkung Wellheim
 Im Westen: Durch die Flurnummer 138/2 (Gehweg) sowie Flurnummern 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183 und 184 der Gemarkung Wellheim

Der Planbereich beinhaltet folgende Grundstücke:
 Fl. Nr. 190/8, 190/11 und 172 der Gemarkung Wellheim.



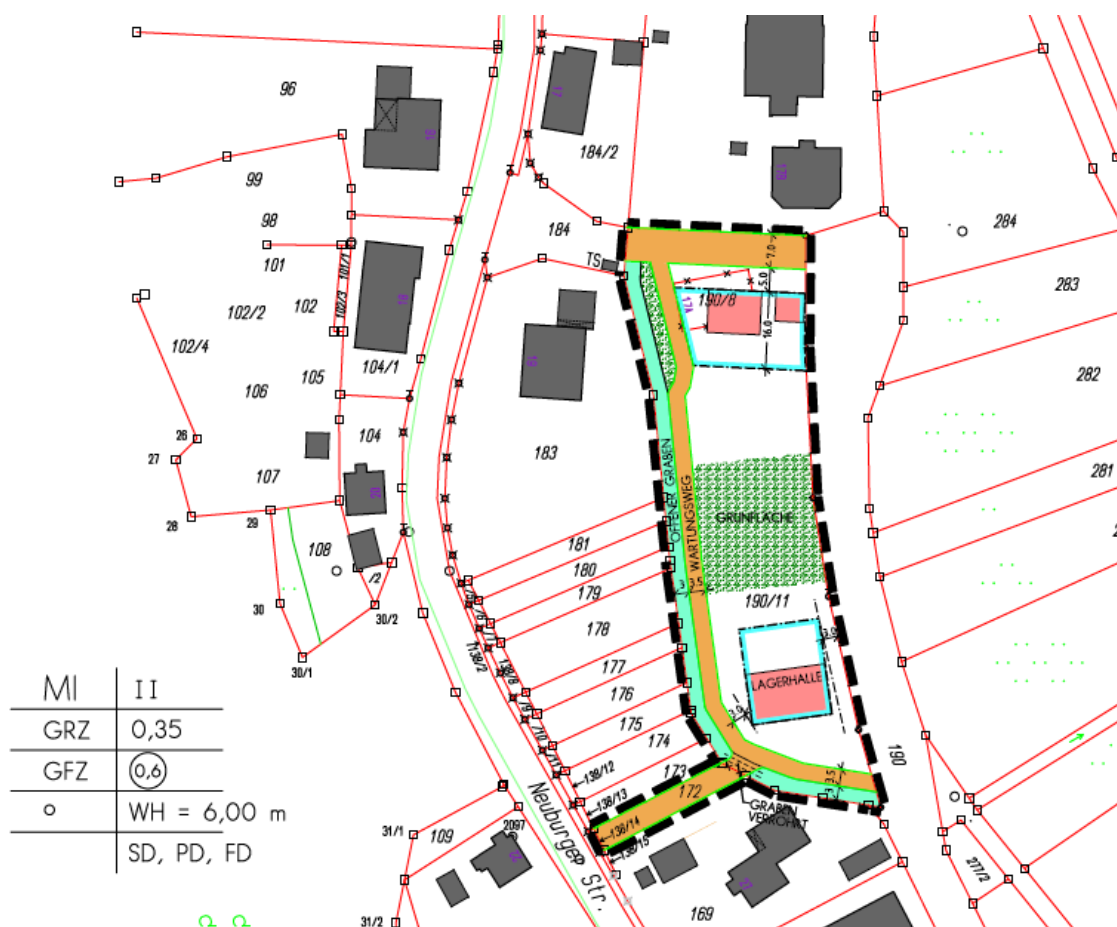
Fläche Geltungsbereich

- 1.1.6 Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das bestehende Ortsnetz der Marktgemeinde Wellheim sichergestellt.
- 1.1.7 Die im nördlichen Grundstücksbereich der Flurnummer 190 vorhandenen Parkplätze sollen auf der Ostseite der Flurnummer 190 als öffentliche Parkplätze um verlegt werden. Das Oberflächenwasser und das von den Dachflächen abfließende und sich auf den Grundstücken sammelnde Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück gesammelt werden. Straßen- und Oberflächenwasser wird den öffentlichen Grünflächen zugeleitet und versickert. Der vorhandene offene Graben wird erhalten, parallel zum offenen Graben wird ein Wartungsweg mit einer Breite von 3,5 m angelegt.

- 1.1.8 Eine wirksame Müllbeseitigung ist in Wellheim vorhanden.
- 1.1.9 Kirchliche und sonstige kulturelle Einrichtungen erfahren durch die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. XX „Dolmer“ als Mischgebiet keinerlei Veränderungen.

1.2 Vorhandene Festsetzungen

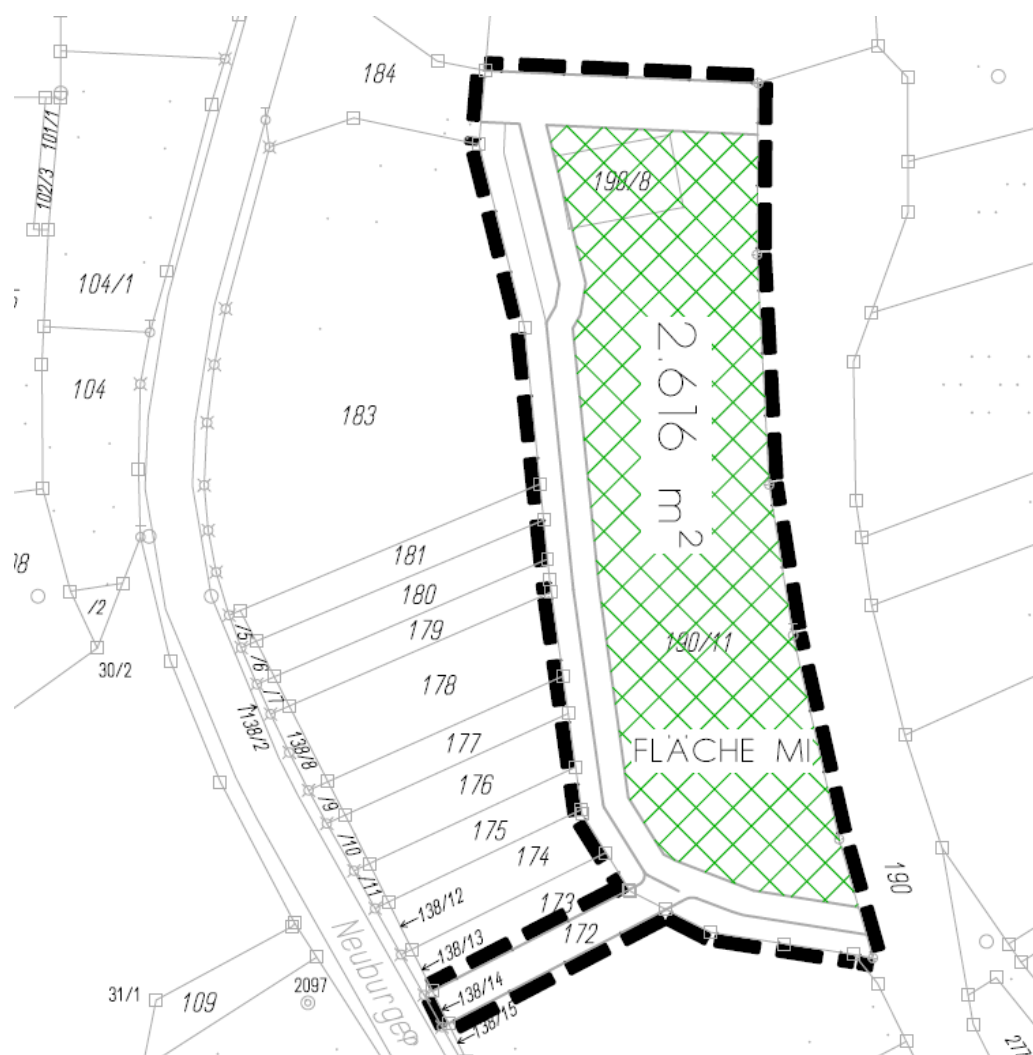
Vorliegende Bauleitplanung wird im Bebauungsplan Nr. XX „Dolmer“ als „Mischgebiet“ (M) festgeschrieben.



Bebauungsplan Nr. XX „Dolmer“, südlich des Seniorenzentrums

1.3 Städtebauliche Daten

Die Nutzung erfolgt als „Mischgebiet“ nach § 6 der Baunutzungsverordnung.



Auf dem 0,40 ha großen Brutto-Bauland steht nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens eine Mischgebietsfläche von 2616 m² zur Verfügung.



Auszug aus dem Regionalplan

1.4 Städtebauliche Grundsätze

Als Eckwerte städtebaulicher Gestaltung können genannt werden:

- Beachtung der durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen städtebaulichen Daten und Berücksichtigung bei der Ausführung des Bebauungsplans
- Erhalt der bereits vorhandenen Gehölzbestände im Zentrum des Grundstückes Flur Nr. 190/11 und im nordwestlichen Bereich
- Einbringen von mindestens 0,60 m unbelastetem Bodenmaterial, damit eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze ausgeschlossen werden kann im Bereich von Nutzungen als Nutzgarten
- Erhalt und Ausbau des bestehenden Grabens im westlichen Bereich- Lebensraumverbessernde Maßnahmen im Bereich der verbleibenden Gehölzbestände durch Einbringung von Lesesteinen und Totholz
- Beachtung der Topographie, jedoch keine zu starke Höhenentwicklung zuzulassen
- keine generelle Überschüttung des vorhandenen Geländes mit 0,60 m unbelastetem Bodenmaterial
- Gute wirtschaftliche Anbindung des Fahrverkehrs an den überörtlichen Verkehr durch zwei Anschlüsse an die Staatsstraße 2047 (Neuburger Straße)
- Lagerfläche als wassergebundene Schotterrasenflächen ausführen

1.5 Beachtung der Belange des Naturschutzes:

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

Vollzug des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

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

Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a wird dahingehend ausgearbeitet, dass von dem bestehenden Auffüllhorizont zur Zeit **keine** Grundwassergefährdung ausgeht. Somit ist die Durchführung einer Detailerkundung aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht erforderlich. Die jetzt vorhandene Situation des Bebauungsplanes speziell in der Hinsicht auf die wasserrechtliche Situation (Wirkungspfad Boden-Grundwasser) und die Gefährdungsabschätzung des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze für gärtnerische Kulturen und Gärten wird an Hand der einschlägigen Untersuchungen nach Anhang 1 und Anhang 2 der BBodSchV erfolgen (Prüf- und Maßnahmenwerte). Nach Beendigung der Sanierungsmaßnahme sollte die Fläche eine unbelastete, humose Oberbodenschicht von mindestens 0,6 m und fertig gestellter Geländeoberkante im Bereich von Flächen, die einer gärtnerischen Nutzung zugeführt werden aufweisen. Bei entsprechender Würdigung der Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes und des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ist eine Bebauung sinnvoll bzw. möglich.

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

1.0 Einleitung



Luftbild des Plangebietes

1.a Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. XX „Dolmer“ für den Bereich des ehemaligen Bahnbetriebsgeländes südlich des Seniorenzentrums in Wellheim, Ortsteil Wellheim

Der Bebauungsplanbereich beinhaltet folgende Grundstücke:
 Fl.-Nr. 190 (Teilfläche), Fl. Nr. 190/8 und 172 der Gemarkung Wellheim.
 Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Wellheim derzeit noch als Allgemeingebietsfläche ausgewiesen. Die Ausweisung soll als Mischgebiet im Flächennutzungsplan nachgetragen werden.

1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan: Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden

Vorrangiges Ziel der Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. XX „Dolmer“ für den Bereich des ehemaligen Bahnbetriebsgeländes südlich des Seniorenzentrums in Wellheim ist, die ehemaligen Bahnbetriebsgeländeflächen als Mischgebiet auszuweisen, so dass das Gebiet für den Betrieb Dolmer genutzt werden kann. Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gebiete durch Umnutzung bereits bestehender Strukturen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die topographische Lage und die mögliche Erschließung durch bestehende Zufahrten zur Staatsstraßen 2047 hat die Marktgemeinde Wellheim veranlasst, das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX „Dolmer“ als Mischgebiet aufzunehmen, da hier in Bezug auf die Infrastruktur bereits umfangreiche Investitionen getätigt wurden und eine Klärung der bestehenden Altlastenstruktur erfolgen soll.

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme und Bewertung:

Da die Fläche des Baugebietes Nr. XX „Dolmer“ nur die Flurnummern 190/8 ,172 und 190/11 umfasst und Teilflächen bereits bebaut sind, ist eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Landschaft, Boden, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter nur in geringem Umfang erforderlich, hauptsächlich die vorhandenen Verunreinigungen des Bodens sollen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes durch eine entsprechende Vorgehensweise geklärt werden.

Nach Abstimmung mit der Marktgemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Eichstätt reicht für die artenschutzrechtliche Beurteilung des Vorhabens eine Relevanzprüfung aus. Zu beurteilen ist, ob Belange gemäß Art. 12, 13 und 16 der FFH-Richtlinie (92/43/EWG; relevant sind die Arten nach Anhang IV), nach Art. 5 und 9 der Vogelschutzrichtlinie (2009/147/EG) sowie gemäß BNatSchG mit Stand vom 18. August 2021 berührt sind.

2.a.1 Schutzgut Mensch:

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

Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die westlich, nördlich und südlich angrenzenden Dorfgebietsflächen betroffen. Das Plangebiet stellt aufgrund seiner vormaligen Nutzung als Bahnbetriebsgelände kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzenden Mischgebietsnutzungen dar. Lärmbelastung durch die in unmittelbarer Nähe liegende Staatsstraße ist für die angrenzenden Bereiche bis heute von prägender Bedeutung. Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines mit Gestrüpp bewachsenen ehemaligen Bahngeländebereiches von geringer Bedeutung. Aufgrund der städtebaulichen Situation weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch keine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf, sofern die vorhandenen Bodenverunreinigungen entsprechend der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt (Wirkungspfad Boden-Grundwasser) und des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Wirkungspfad Boden-Naturpflanze und indirekt Boden-Mensch) abgearbeitet werden.

Bewertung:

Da im zukünftigen Gebiet des Bebauungsplanes nur eine Lagerhalle mit Freiflächen und ein Wohngebäude mit Doppelgarage errichtet werden darf, kann davon ausgegangen werden, dass keine zusätzlichen Vorkehrungen im Bereich Immissionsschutz erforderlich sind.

Abwasserentsorgung:

Das geplante Wohnhaus im Baugebiet kann an den bestehenden Kanalanschluss angeschlossen werden. Die geplante Lagerhalle benötigt keinen Abwasseranschluss, aber auch hier würde ein Anschluss an das Bestandssystem der Kanalleitungen erfolgen. Das Oberflächenwasser kann dem vorhandenen Graben zugeführt werden oder entsprechend, wenn es die Rahmenbedingungen ergeben, im Untergrund versickert werden.

Bewertung:

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

2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Das Plangebiet „Dolmer“ erhält im Mittelbereich eine Grünfläche, die Fläche ist bereits jetzt entsprechend begrünt. Der auf dem Gebiet teilweise vorhandene Müll wird entfernt.

Lebensraumverbessernde Maßnahmen im Bereich der verbleibenden Gehölzbestände durch Einbringung von Lesesteinen und Totholz werden die Flächen auf.

Die gesamte Fläche, die nicht bebaut wird, wird durch die Auf- und Einbringung von mindestens 0,60 m unbelastetem Bodenmaterial ausgefüllt, damit eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze ausgeschlossen werden kann.

Bewertung:

Durch die Erhaltung der Grünfläche und lebensraumverbessernde Maßnahmen wird sich im Plangebiet der Lebensraum für zahlreiche Tierarten nachhaltig verbessern. Mit der Baugebietsentwicklung zeichnet sich eine erhebliche Veränderung, aber auch die Chance zur Aufwertung der ehemaligen Betriebsgelände-Fläche der Deutschen Bahn ab, sowie die Chance zur Aufwertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Nach den Ermittlungen ist im definierten Bearbeitungsgebiet unter Einbindung potenzieller Vorkommen mit sechs dem untersuchten Gelände direkt und randlich angrenzend zuordbaren Vogelarten zu rechnen. Es handelt sich gemäß LfU online jeweils um drei sogenannte „Allerweltsarten“ bzw. wertgebende Spezies (mit teils Rote-Liste-Status). Sie können alle von einer detaillierten artenschutzrechtlichen Analyse vorab ausgeschlossen werden.

Für das Bauprojekt sind zur Vermeidung und Minderung direkter sowie mittelbarer Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen von Arten der FFH- und Vogelschutzrichtlinie an sich keine Maßnahmen relevant. Vorsorglich sollte die Entfernung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Relevant ist vorliegend die Zeitspanne von Anfang März bis Ende September. Bei vorab Realisierung der Maßnahme sollten bauliche Tätigkeiten innerhalb der Fortpflanzungsperiode der Vögel unterbleiben.

2.a.3 Schutzgut Luft und Klima:

Durch die bereits vorhandene umgebende Mischbebauung und die nun zu erweiternde Fläche für die Mischgebietsfläche wird die Luftqualität nur minimal beeinflusst, da nur ein Wohnhaus und eine Lagerhalle angesiedelt werden sollen, die keinerlei Immissionen abgeben. Die Bepflanzung im östlichen Bereich und die Erhaltung der vorhandenen Grünfläche gleicht diese Beeinträchtigung aus. Die Fläche liegt am Rande des regionalen Grünzug „Wellheimer Trockental mit oberem

Schuttertal“. Dieser stellt einen Schwerpunkt des regionalen Biotopverbundes dar. Durch die großzügige Grünfläche im anschließenden östlichen Talbereich wird die Funktion des regionalen Grünzuges nicht beeinflusst.

2.a.4 Schutzgut Landschaft:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. XX „Dolmer“ mit seiner Eingrünung im Randbereich sowie innerhalb des Bebauungsplanes beeinträchtigen das Landschaftsbild nur geringfügig.

2.a.5 Schutzgut Boden:

Um die Bodenverunreinigungen auf dem ehemaligen DB-Betriebsgelände in Wellheim (Altlastenverdachtsflächen) und sonstige Untergrundverunreinigungen feststellen zu können, wurden im Auftrag der Marktgemeinde Wellheim Bodensondierungen vorgenommen. Diese orientierende Altlastenuntersuchung mit Gutachten vom 12.12.2006 ist Grundlage für die weitere Vorgehensweise. Die orientierende Altlastenuntersuchung auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Deutschen Bahn wurde durch das Institut für Umweltschutz, Wasser, Altlasten und Geotechnik GmbH (Ifuwa) durchgeführt

In Abhängigkeit der dabei gewonnenen Erkenntnisse sind die erforderlichen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr mit dem Markt Wellheim und den beteiligten Behörden festzulegen.

Unabhängig davon lässt sich bereits jetzt festhalten, dass im Falle der Baulandfreimachung ein Großteil der Auffüllungen als Z2- und Z3-Material nach LAGA einzustufen ist und folglich erhebliche Mehrkosten für die Wiederverwertung bzw. Entsorgung des Aushubes nach sich ziehen wird.

Im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, der Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Eichstätt und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird eine Behandlung des Geländes entsprechend den abgegebenen Stellungnahmen vorgenommen.

Der Marktgemeinde Wellheim entstehen durch diese Nachfolgelasten keine Kosten. Aufgrund der festgestellten H1 und H2-Wertüberschreitungen sowie Stufe 1-Wertüberschreitung wird eine Detaillierung der Altlasten nur in den bodeneingreifenden Erdarbeiten für notwendig gehalten.

Bewertung:

Es liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes sehr detaillierte Hinweise auf Bodenveränderungen vor, die lediglich im Bereich von Erdarbeiten weiter zu untersuchen sind.

Die im Zuge der orientierenden Altlastenerkundung bekannten Bereiche werden nur im Bereich der Flächen, in denen Bodeneingriffe vorgenommen werden, durch entsprechende Maßnahmen gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt behandelt.

Gegenüber dem derzeitigen Zustand sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sämtliche bereits jetzt vorhandenen Auffüllungen erhalten bleiben. Durch die mit den geplanten Festsetzungen ermöglichte Neubebauung könnte erreicht werden, dass Flächen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes nur im Bereich der tatsächlich bebauten Flächen ausgebaut und entsorgt werden.

Das Schutzgut Boden wird damit zwar erheblich durch die Planung beeinflusst, allerdings mit der vorgesehenen Vorgehensweise entsprechend der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt wird die Altlastenproblematik geklärt.

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt (Wirkungspfad Boden-Grundwasser):

Von dem Auffüllungshorizont geht zur Zeit **keine** Grundwassergefährdung aus. Somit ist die Durchführung einer weiteren Detailerkundung aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht erforderlich.

Jedoch sind bei der Umnutzung des Grundstückes in ein Mischgebiet folgende Bedingungen einzuhalten:

- Jeder Bauherr hat sein Bauvorhaben vor Baubeginn beim Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt anzuzeigen.
- Die Erdaushubarbeiten sind durch einen unabhängigen und qualifizierten Gutachter baubegleitend zu überwachen. Das dabei auffällige Aushubmaterial ist zu separieren und einer dem Verwertungs-/Entsorgungsweg entsprechenden Deklarationsanalytik zu unterziehen. Anschließend kann das Material entsprechend verwertet bzw. entsorgt werden.
- Die Erdarbeiten, die Zwischenlagerung sowie die Entsorgung bzw. Verwertung der Aushubmassen sind in einem ausführlichen Gutachten zu dokumentieren.
- Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwassersenkungen als notwendig erweisen, so sind diese im wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze und indirekt Boden-Mensch):

Es sollte eine Gefährdungsabschätzung des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze für gärtnerische Kulturen und Gärten anhand der einschlägigen Untersuchungen nach Anhang 1 und 2 der BBodSchV erfolgen (Prüf- und Maßnahmenwerte) durchgeführt werden.

Insbesondere wäre dabei zu beachten:

- In der Regel werden die Beprobungstiefen **0-0,30 m** und **0,30-0,60 m** unter Geländeoberkante (GOK) bezogen auf die aktuelle Geländeoberkante gewählt.
- Für jede Oberbodenmischprobe sind je Beprobungstiefe 15 bis 25 Einzelstiche vor-zunehmen. Die einzelnen Flurstücke werden getrennt beprobt. Bei Flurstücken über 5.000 m² sollten mindestens drei Teilflächen beprobt werden. Unter Umständen muss der im Vorfeld festgelegte Beprobungsplan den sich während der Untersuchungen ändernden Erkenntnissen angepasst werden.
- Analysenprogramm: Entsprechend den Vorgaben der BBodSchV wird folgen-des Analysenprogramm mit den zu berücksichtigenden Extraktionsverfahren vorgeschlagen (Prüf- und Maßnahmenwerte für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze):

1. Feststoffe - anorganische Analysenparameter:

Arsen (As) (KW) ¹⁾

Blei (Pb) (AN) ²⁾

Thallium (Tl) (AN) ²⁾

Cadmium (Cd) (AN) ²⁾

Quecksilber (Hg) (KW) ¹⁾

¹⁾ KW = Extraktion mit **Königswasser**

²⁾ AN = Extraktion mit **Ammoniumnitrat**

2. Feststoffe - organische Analysenparameter:

Benzo(a)pyren (PAK16)

MKW (nur in Bereichen mit eindeutigen Hinweisen auf MKW (Teer))

- Zusätzlich sind auch der pH-Wert, der Humusgehalt und die Bodenart (Fingerprobe) zu bestimmen.

Alternative:

Alternativ kann durch das Auf- bzw. Einbringen von mindestens 0,60 m unbelastetem Bodenmaterial eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze ausgeschlossen werden.

Im Fall einer Sanierungsmaßnahme (z.B. Bodenaustausch) auf dem ehemaligen DB-Betriebsgelände weisen wir im Vorfeld einer solchen Maßnahme auf die Vorgaben des § 12 BBodSchV hin.

Dort wird u.a. angegeben, dass bei landwirtschaftlicher und in diesem Sinne auch gartenbaulicher Folgenutzung in Haus- bzw. Nutzgärten die Schadstoffgehalte in der entstandenen durchwurzelbaren Bodenschicht 70 Prozent der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV nicht überschreiten dürfen.

Nach Beendigung der Sanierungsmaßnahme sollte die Fläche eine unbelastete, humose Oberbodenschicht von mindestens 0,60 m u. fertiggestellter GOK aufweisen.

2.a.6 Schutzgut Wasser:

Das Wasserleitvermögen, das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der grundstücksgegebenen Vorbedingungen in dem vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als sehr problematisch einzustufen. Nach Aussage der orientierenden Altlastenerkundung liegen in den Auffüllzonen von 0,5 bis 1,8 m unter Geländeoberkante H2-Wertüberschreitungen vor, eine Detailerkundung wird allerdings nur in den Bereichen, in denen Erdarbeiten durchgeführt werden, vorgenommen.

Durch das Auf- bzw. Einbringen von mindestens 0,6 m unbelastetem Bodenmaterial kann eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze ausgeschlossen werden. Dies gilt für Flächen, die einer gärtnerischen Nutzung zugeführt werden.

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

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



Auszug aus dem Bayernviewer Denkmal

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

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

Bewertung:

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

2.a.8 Wechselwirkungen

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

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

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung durch die neue Mischgebietsfläche	x
Pflanzen	Chance zur Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Sanierung der Altlasten im Bereich von Erdarbeiten und Einbringung von 0,6 m unbelastetem Bodenmaterial, Erhalt der vorhandenen Eingrünung im Mittelbereich des Bebauungsplanes	x
Tiere	Schaffung von neuen Lebensräumen durch Sanierung der Altlastenverdachtsflächen im Bereich von bebauten Bereichen und im begrünten Bereich im Zentrum des Mischgebietes Lebensraumverbessernde Maßnahmen im Bereich der verbleibenden Gehölzbestände	x
Landschaft	Eingrünung des westlichen Bereiches zur freien Landschaft	x
Boden	Wiederherstellung des Verlustes der Bodenfunktion durch Einbringung einer Schicht aus unbelastetem Bodenmaterial zur Abdeckung der vorhandenen bekannten Altlastenverdachtsflächen.	xxx
Wasser	Abdeckung der gärtnerisch genutzten Altlastenverdachtsflächen durch eine 0,6 m starke unbelastete Bodenmaterialschiicht.	xxx
Klima	Veränderung des Kleinklimas durch die Bebauung, Verbesserung durch die Erdauffüllung und Eingrünung und Verdunstung und Einbringung des Oberflächenwassers in den Naturhaushalt, größtmögliche Erhaltung des regionalen Grünzuges.	x
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	x
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.	xx

x = nicht erheblich, * = wenig erheblich, xx = erheblich

2.b Prognose

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die bestehende Situation der Altlastenverdachtsflächen saniert, beseitigt und aufgewertet werden.

Insbesondere besteht bei der Verwirklichung der Planung die Möglichkeit, zentriert im Ortsteil Wellheim an einer Stelle Flächen für ein Mischgebiet auszuweisen und bestehende Infrastrukturen zu nutzen.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtzustandekommen der Planung bleibt das Gelände nach wie vor als Schuttabladeplatz und Altlastenverdachtsfläche bestehen.

Eine ortsnahe Errichtung einer Lagerhalle für den ortsansässigen Betriebe der Fa. Dolmer im Ortsteil Wellheim wäre allerdings dann nicht gegeben, so dass sich dieser Betrieb anderweitig außerhalb des Gemeindegebietes eine Lagerfläche suchen oder wegziehen müsste.

Die bereits vorhandenen Infrastrukturen der Fa. Dolmer könnten nicht im Rahmen der Möglichkeiten genutzt werden.

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

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

2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

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

- Berücksichtigung des regionalen Grünzuges
- Wiederherstellung und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens unter Berücksichtigung der vorhandenen Bodenverunreinigung
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsausweisung.

2.c.2 Schutzgut Mensch

Auf der Grundlage der bereits vorhandenen Mischgebietsflächen ist eine Anlage des Mischgebietes möglich, wenn wie bisher, Maßnahmen zur Eingrünung und speziell im Hinblick auf die Oberflächenentwässerung festgesetzt werden. Aufgrund der städtebaulichen Ausgangslage durch die Nähe zur Staatsstraße und die nur zugelassene Bebauung mit einem Wohnhaus und einer Lagerhalle wird die Problematik von Schallimmissionen nicht verändert.

2.c.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

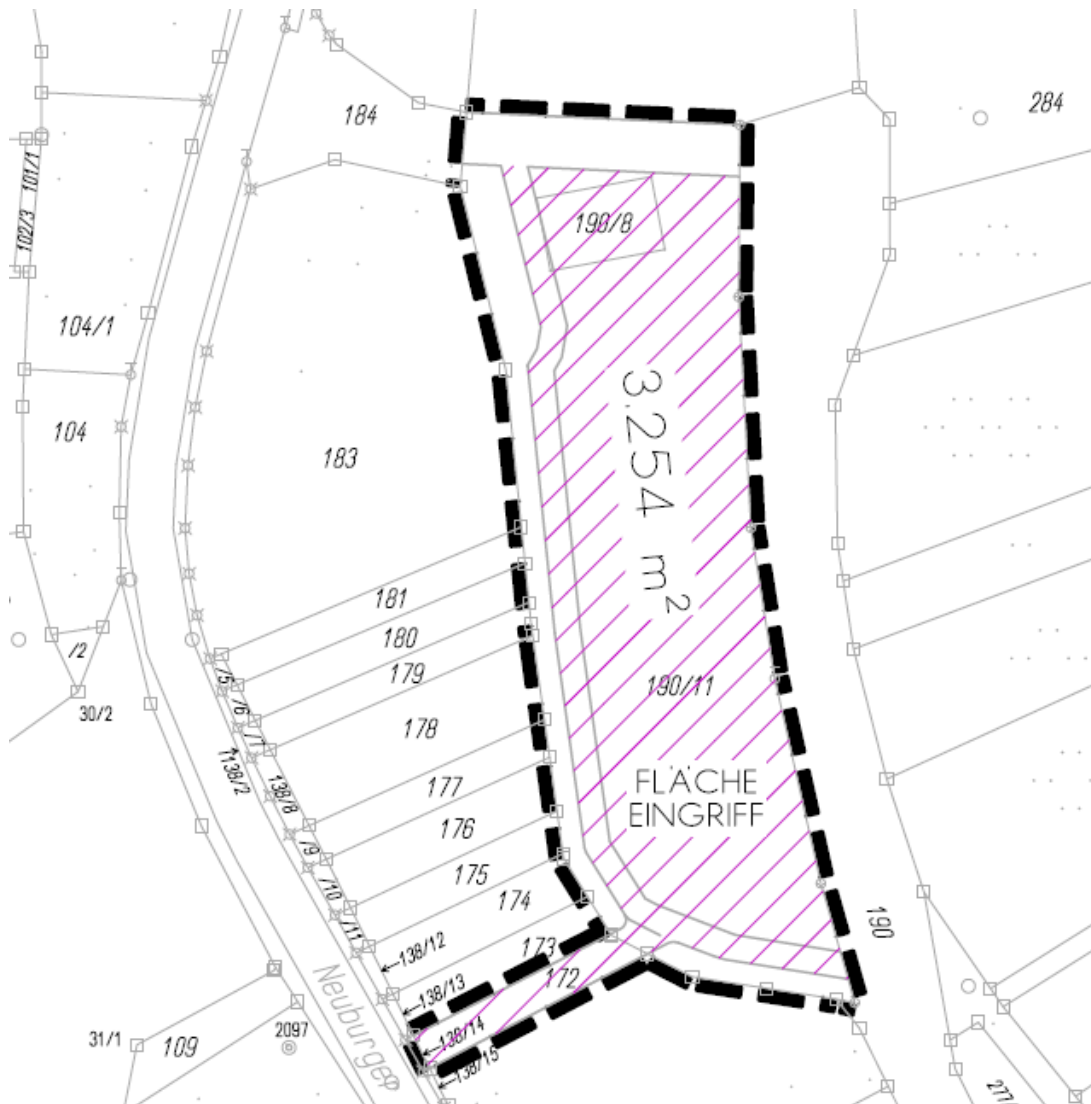
Zur teilweisen Erhaltung wertvoller Bestände, Minimierung der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt als auch zur Erzielung einer angepassten Einbindung der Bebauung in das Ortsbild sollen sich ökologische und grüngestalterische Leitgedanken in der Planung und Ausführung niederschlagen.

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Teilabtrag der verunreinigten Flächen nur im Bereich von Bauflächen unter Beibehaltung der vorhandenen Grünbereiche mit Auffüllung mit unbelastetem Bodenmaterial bei Nutzung der Flächen
- Erhalt des offenen Grabens mit Anlage einer entsprechenden Wegesituation zur Pflege
- Anpflanzen von Standort gerechten heimischen Bäumen und Sträuchern
- Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen im Zentralbereich des Mischgebietes
- Lebensraumverbessernde Maßnahmen im Bereich der verbleibenden Gehölzbestände durch Einbringung von Lesesteinen und Totholz

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

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



Zur rechtssicheren und einheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003) herangezogen.

Anhand der Vorgaben einer Checkliste des Leitfadens ist im vorliegenden Fall das Regelverfahren anzuwenden.

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Teilschritt 1a: Ermitteln der Eingriffsfläche

Die Eingriffsfläche beträgt damit **3254 m²**.

Teilschritt 1b: Einordnen der Teilflächen in die Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Eingriffsfläche stellt sich diesbezüglich wie folgt dar:

3254 m² bisheriger Ortsrandbereich mit eingewachsenen Grünstrukturen (Gebiete mittlerer Bedeutung, Kategorie II)

Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 Einordnung des Vorhabens in Flächen mit niedrigem bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B).

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
Nach Abb. 7 des Leitfadens „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“:

- a) **3254 m²** Kategorie II Typ B
 bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen
 · Kompensationsfaktor 0,5 bis 0,8
 Lebensraumverbessernde Maßnahmen im Bereich der verbleibenden Gehölzbestände durch Einbringung von Lesesteinen und Totholz
 · Heranzuziehender Kompensationsfaktor: **0,5**
 · Erforderliche Kompensationsfläche: **3254 m² x 0,5 = 1627 m²**

Kompensationsbedarf gesamt: 1627 m²

Begründung des angesetzten Kompensationsfaktors:

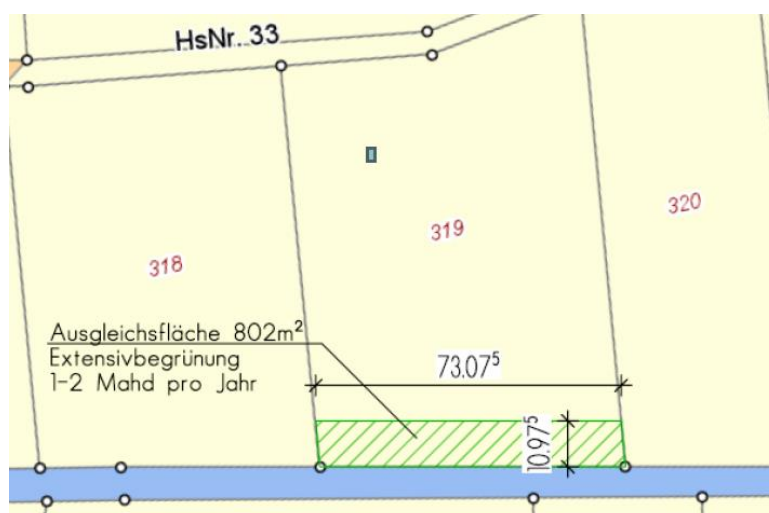
Bei der quantitativen Bilanzierung nach den Vorgaben des Leitfadens wurde innerhalb der Spanne der Kompensationsfaktoren für die Flächen der Kategorie II ein Faktor im unteren der Spanne der Kompensationsfaktoren herangezogen. Angesichts der Lebensraumverbessernde Maßnahmen im Bereich der verbleibenden Gehölzbestände durch Einbringung von Lesesteinen und Totholz ist die Heranziehung eines Faktors von 0,5 gerechtfertigt. Die Vermeidungsmaßnahmen umfassen zum einen die vorhandenen Grünmaßnahmen (Erhaltung des Gehölzbestandes beim Graben, private Pflanzflächen). Die zentrale Grünfläche wird gestalterisch und ökologisch aufgewertet. Die Entwässerung im Trennsystem trägt ebenfalls in erheblichem Maße zur Eingriffsvermeidung bei. Insofern ist der angesetzte Kompensationsfaktor im vorliegenden Fall angemessen.

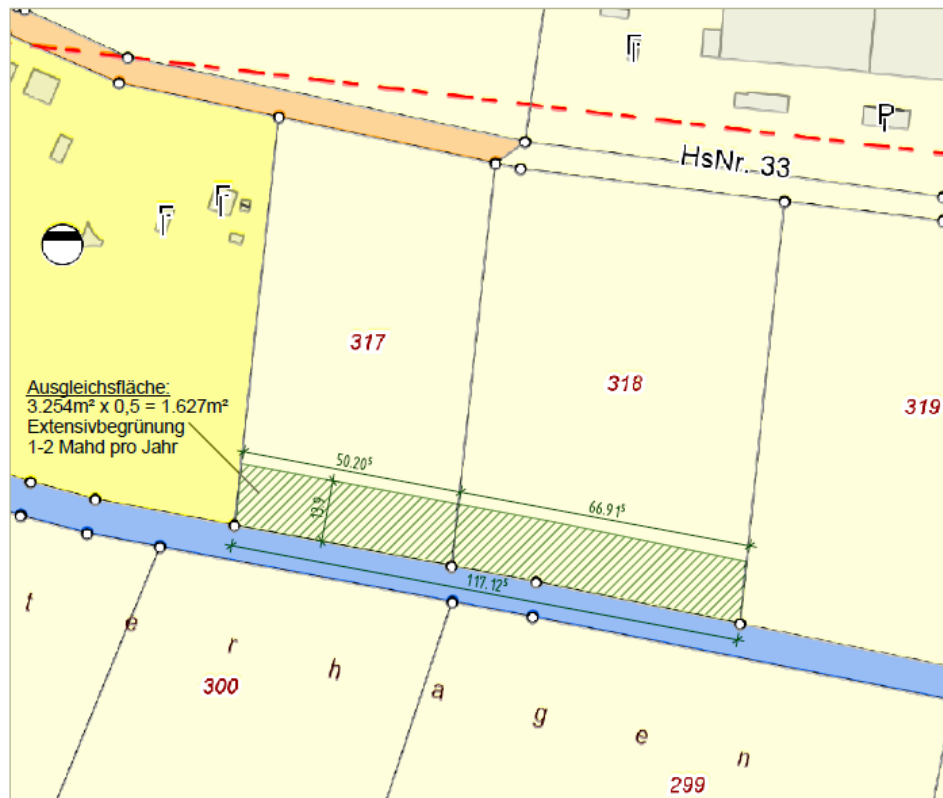
Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleich in einem Umfang von **1627 m²** wird wie folgt nachgewiesen:

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen im Bereich der Flur-Nr 317 und 318 der Gemarkung Wellheim

Auf der Flur Nr. 319 wird bereits für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Pollenfeld „Forster/Missalla“ OT Preith eine Ausgleichsfläche nachgewiesen





Mit den Maßnahmen, deren Umfang dem erforderlichen Kompensationsbedarf entspricht, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausreichend kompensiert werden.

2.e **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Durch die bereits vorhandenen Erschließungssysteme für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. XX „Dolmer“ der Marktgemeinde Wellheim sind Alternativen zum Standort nicht gegeben. Außerdem soll hier eine Erweiterung für die Fa. Dolmer, die in unmittelbarer Nähe bereits entsprechende Flächen nutzt, geschaffen werden.

3. **Zusätzliche Angaben**

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

Bei der hier vorliegenden Baugebietsausweisung handelt es sich um eine Vorhabenbezogene Angebotsplanung, bei der sich die vorhandenen Nutzungen gravierend ändern. Die Auswirkungen auf die Umwelt, speziell auf das Schutzgut Boden und Wasser, können, wenn die Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt (Wirkungspfad Boden-Grundwasser) und des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze und indirekt Boden-Mensch) umgesetzt werden, einer Lösung zugeführt werden. Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, sowie sämtliche noch zu erbringenden Leistungen hat die Gemeinde zu überwachen. Zur Beurteilung potentieller Bodenverunreinigungen im Planbereich wo Erdarbeiten durchgeführt werden, sind im Rahmen der Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes

bereits entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten, so dass eine Umsetzung auch im Zusammenhang mit den vorhandenen Altlasten und deren Sanierung im Rahmen des Verfahrens gegeben ist.

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

3.b Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit den Festsetzungen **des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX „Dolmer“** für den Bereich des ehemaligen Bahnbetriebsgeländes südlich des Seniorenzentrums in Wellheim sind durch die Umsetzung der Stellungnahmen des Wasserrwirtschafsamtes Ingolstadt und des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten im Bereich der Altlastenverdachtsflächen der Marktgemeinde Wellheim entsprechend der vorgesehenen Vorgehensweise nur geringe bis mittlere Umweltbelastungen verbunden. Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen werden insgesamt betrachtet keine nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt werden.

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

Es ist darauf hinzuarbeiten, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen gegeben sind.

3.c Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Bei der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX „Dolmer“ für den ehemaligen Bahnbetriebsgeländebereich südlich des Seniorenzentrums in Wellheim handelt es sich um eine sogenannte Angebotsplanung, bei der sich die vorhandene Nutzung für den größten Bereich der bereits ehemals als Bahngelände genutzten Flächen ändert. Für die Restflächen wird neues Baurecht geschaffen. Die Auswirkungen auf die Umwelt mit den neu festgesetzten Bauflächen entsprechend der vorgesehenen Vorgehensweise können als gering eingeschätzt werden, da die konkrete Nutzung und ihre möglichen Belastungen für die Umwelt aufgrund der vorgesehenen Altlastenüberarbeitung überschaubar sind.

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

Eichstätt, 23.05.2024

Wellheim, 23.05.2024

.....
Josef Böhm, Architekt

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