

MARKT INCHENHOFEN

9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

„WOHNBAUFLÄCHE WESTLICH DER HAGENAUSTRASSE“

Fl.-Nr. 184, 185, 186, 187, 188, 188/1, 189 TF, 189/5 TF, 189/8, 189/9, 189/10 TF, Gmkg. Inchenhofen und Fl.-Nr. 2305 TF, Gmkg. Sainbach

UMWELTBERICHT NACH § 2 ABS. 4 UND §§ 2A UND 4C BAUGB

FASSUNG VOM 17.07.2025

gem. Feststellungsbeschluss vom 27.07.2026

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.bugger-landschaftsarchitekten.de



INHALT

1	INHALT UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	3
2	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)	4
2.2	Regionalplan Region Augsburg (9) (RP)	6
2.3	Arten und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Aichach-Friedberg (2007)	7
2.4	Landschaftsplanung Markt Inchenhofen	8
3	METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG	9
4	BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT	10
4.1	Geologie, Boden und Wasser	10
4.2	Klima und Luft	12
4.3	Arten und Biotope	12
4.4	Orts- und Landschaftsbild	14
4.5	Schutzgut Mensch	14
4.6	Kultur- und Sachgüter	15
5	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	15
5.1	Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	15
5.2	Prognose bei Durchführung der Planung	15
5.3	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	16
6	STANDORTALTERNATIVEN	16
7	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)	17
8	HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN	17
9	ZUSAMMENFASSUNG	18
10	LITERATUR / QUELLENANGABEN	20



1 INHALT UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Der Markt Inchenhofen beabsichtigt westlich der Hagenaustraße eine Wohnbaufläche zu entwickeln. Zielsetzung der Gemeinde ist bezahlbares Bauland für die Bürger vor Ort zur Verfügung zu stellen und die bestehende Nachfrage zu decken.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Inchenhofen aus dem Jahr 1994 sind an dieser Stelle bereits Wohnbauflächen im Umfang von ca. 0,36 ha dargestellt, die mit der 9. Änderung um ca. 1,89 ha erweitert werden sollen. Die Flächen befinden sich zum Teil im Eigentum der Gemeinde. Die restlichen Grundstücke können von der Gemeinde erworben werden.

Mit den wichtigsten Fachbehörden aus dem Landratsamt Aichach-Friedberg sowie der Regierung von Schwaben hatte die Gemeinde bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens Kontakt. Dabei wurden keine Einwände zu der geplanten Wohnbaufläche westlich der Hagenaustraße geäußert.

Im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.09.2020 war westlich der Hagenaustraße schon eine Wohnbaufläche im Umfang von ca. 0,84 ha vorgesehen.

Parallel zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 21 „Westlich der Hagenaustraße“ aufgestellt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes schafft der Markt Inchenhofen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Wohnbaufläche.

Der Änderungsbereich (insgesamt ca. 2,67 ha, davon ca. 1,89 ha Wohnbauflächen) befindet sich im Südwesten des Hauptorts Inchenhofen westlich der Hagenaustraße. Er umfasst die Flurstücke Fl.-Nr. 184, 185, 186, 187, 188, 188/1, 189 TF, 189/5 TF, 189/8, 189/9, 189/10 TF, Gmkg. Inchenhofen und Fl.-Nr. 2305 TF, Gmkg. Sainbach, die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 13.09.1994 als Flächen für die Landwirtschaft bzw. Ortsrandeingrünung dargestellt sind. Im Osten und Norden schließt die Fläche an die bestehende Wohnbebauung an, im Westen grenzt eine Waldfläche an, südlich findet landwirtschaftliche Nutzung statt.

Im Einzelnen erfolgen folgende Änderungen:

- Umwidmung von ca. 17.707 m² Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen
- Umwidmung von ca. 1.225 m² Grünflächen (Ortsrandeingrünung) in Wohnbauflächen
- Umwidmung von ca. 4.268 m² Flächen für die Landwirtschaft in Grünflächen/ Ortsrandeingrünung
- Umwidmung von ca. 3.213 m² Flächen für die Landwirtschaft in Verkehrsflächen
- Umwidmung von ca. 270 m² Grünflächen (Ortsrandeingrünung) in Verkehrsflächen

2 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

Im Folgenden werden die wichtigsten Ziele übergeordneter Planungen und einschlägiger Fachgesetze wiedergegeben und ihre Berücksichtigung bei der Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans greift der Markt Inchenhofen die folgenden Grundsätze aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) auf und schafft die Voraussetzung für deren Umsetzung:

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
 - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
 - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen*
- genutzt werden.*

(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung,*
- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen,*

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, (...)

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume aus-gerichtet werden.

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

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

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

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn (...)

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

- Mit der Wohnbaufläche soll bezahlbares Bauland für die Bürger vor Ort zur Verfügung gestellt werden.

- Die Erschließung erfolgt flächensparend und ressourcenschonend u. a. durch Ausbau eines vorhandenen Feldweges.
- Die Wohnbaufläche befindet sich in fußläufiger Entfernung des Ortskerns von Inchenhofen.
- Die Wohnbaufläche fügt sich an die umgebende Bebauung an.
- Gemäß Gemeindeentwicklungskonzept mit Vitalitätscheck bestehen zwar Innenentwicklungspotentiale (klassische Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke, Hofstellen, leerstehende Wohngebäude), die jedoch derzeit großteils nicht verfügbar sind. Deshalb ist der Markt Inchenhofen auf Bauflächen im Anschluss an die bestehende Bebauung angewiesen, um den Bedarf decken zu können.
- Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat sich der Markt Inchenhofen zuletzt in der Gemeinderatssitzung am 24.10.2023 mit der geplanten Siedlungsentwicklung befasst. Dabei wurde u. a. beschlossen, Flächen, die sich in absehbarer Zeit nicht realisieren lassen -wie die im Vorentwurf vom 29.09.2020 dargestellten Wohnbauflächen östlich des Antoniusweges (ca. 1,86 ha) und südlich der Mozartstraße (ca. 1,11 ha)- zurückzunehmen. Dafür soll die jetzt entwickelbare Fläche westlich der Hagenaustraße (ca. 1,89 ha) neu im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden. Die künftigen Bauflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde bzw. werden von der Gemeinde erworben und können damit auch kurzfristig dem bestehenden Bedarf zugeführt werden. Damit steht einer Rücknahme von ca. 2,97 ha eine Neudarstellung von ca. 1,89 ha gegenüber.
- Der Wohnbaulandbedarf und die Innenentwicklungspotentiale sind ausführlich in der Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (Kapitel 2) dargestellt.

2.2 Regionalplan Region Augsburg (9) (RP)

Der Regionalplan der Region Augsburg (9) – Gesamtfortschreibung (2007) trifft folgende allgemeine das Planungsgebiet betreffende Aussagen.

BI 1 Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen

1.1 (G) Es ist anzustreben, die natürlichen Lebensgrundlagen bei der Entwicklung der Region in den einzelnen Teilräumen, (...) zu erhalten und in ihren Ausgleichs- und Wohlfahrtsfunktionen zu stärken.

BI 2 Sicherung der Landschaft

Die Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 1044, Gmkg. Oberbachern am Brandbühlbach liegt im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Bachtäler im Donau-Isar-Hügelland und in der Aindlinger Terrassentreppe (17)“:

2.1 (B) Im Tertiär-Hügelland (Donau-Isar-Hügelland) und in der Aindlinger Terrassenlandschaft sind die attraktiven Gebiete die oft grünlandgenutzten Bachtäler mit streckenweise stark mäandrierenden Gewässerabschnitten. Die Fluss- und Bachläufe wie Paar, Ecknach und kleine Paar mit ihren Feuchtwiesen stellen auch ökologisch die wertvollsten Bereiche in dieser Landschaft dar. Dabei sind die feuchten Talgründe, Wiesentälchen und ortsnahe Bachauen z.T. einem erheblichen Siedlungsdruck ausgesetzt. Die Talflanken, meist die Osthänge, sind oftmals ziemlich steil und gehölzbestanden. In Einzelfällen, wie an den Hängen der kleinen Paar und deren Nebenbäche nördlich von Holzheim haben sich interessante Sandmagerrasenflächen erhalten. Von diesen exponierten Hanglagen aus bieten sich gute Aussichtspunkte an. Die Fließgewässer sowie die begleitenden Altwässer, Feuchtgebiets- und Heidereste können das Grundgerüst für ein Biotopverbundsystem darstellen.

2.3.2 (Z) Auf die Entwicklung eines Biotopverbundsystems soll (...) durch Verknüpfung bestehender Feucht- und Trockenbiotope und deren Neuschaffung sowie durch die Neuanlage standortgerechter Mischwaldparzellen hingewirkt werden.



B V 1 Siedlungsstruktur

1.1 (G) *Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen gering gehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden.*

1.3 (Z) *Terrassenränder, Leiten, exponierte Hanglagen, Waldränder, landschaftlich bedeutsame Talauen, ökologisch wertvolle Uferbereiche von Bächen und Stillgewässern und sonstige - das Landschaftsbild bestimmende – Freiflächen (...) sollen von einer Siedlungstätigkeit freigehalten werden.*

1.5 (Z) *Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.*

Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

- Die Wohnbaufläche fügt sich an die umgebende Bebauung an.
- Gemäß Gemeindeentwicklungskonzept mit Vitalitätscheck bestehen zwar Innenentwicklungspotentiale (klassische Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke, Hofstellen, leerstehende Wohngebäude), die jedoch derzeit großteils nicht verfügbar sind. Deshalb ist der Markt Inchenhofen auf Bauflächen im Anschluss an die bestehende Bebauung angewiesen, um den Bedarf decken zu können.
- Es werden keine Landschaftsbild bestimmende Freiflächen verwendet.

2.3 Arten und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Aichach-Friedberg (2007)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Bayern für den Landkreis Aichach-Friedberg trifft im Planungsgebiet bzw. in dessen Umfeld folgende Aussagen:

Schutzgebietsbestand

Keine Schutzgebiete im Planungsgebiet vorhanden.

Schwerpunkt des Naturschutzes

Keine Schwerpunkte des Naturschutzes im Planungsgebiet vorhanden.

Feuchtgebiete/ Gewässer:

Keine Feuchtgebiete oder Gewässer im Planungsgebiet vorhanden.

Südlich des Planungsgebiets *wassersensibler Bereich* entlang des Wiesenbachs:

- *Entwicklung kleinerer Bäche und ihrer Talräume zu funktionsfähigen Lebensräumen und Verbundachsen für Organismen der Gewässer und Feuchtgebiete.*
- *Beachtung einer an die (Grund-) Wasserverhältnisse angepassten Nutzung, um das Schadensrisiko durch mögliche Überschwemmungen und/oder zeitweilig hohe Grundwasserstände zu verringern.*

Trockenstandorte:

Das Planungsgebiet liegt in einem Gebiet, das als Bereich zur „Wiederherstellung eines für Trockenstandorte typischen Arten- und Lebensraumspektrums“ gekennzeichnet ist:



- *Erhalt und Wiederherstellung von Agrotopen (Ranken, Raine etc.) im landwirtschaftlich intensiv genutzten Hügelland; Einbindung naturschutzbedeutsamer Trockenstandorte und Abbaustellen*

Wälder und Gehölze:

Das Planungsgebiet befindet sich hinsichtlich „Optimierung und Neuschaffung des Biotopsverbunds“ in einem Gebiet für:

- *Entwicklung vernetzter Gehölzstrukturen im Hügelland vor:*
 - *Neuanlage von Hecken, Feldgehölzen und Streuobstwiesen in der Feldflur*
 - *Vorsehen von ca. 2 m breiten Säumen/ Pufferzonen an Hecken und Feldgehölzen*
 - *Abstimmung mit Zielen des Arten- und Biotopschutzes auf Offenland-Lebensräumen*

Zielarten (Beispiele): Neuntöter, Dorngrasmücke

Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

- Im ABSP als hochwertiger / bedeutender Bestand gekennzeichnete Lebensräume / Artenvorkommen werden von der Planung nicht berührt.
- Die Zielsetzungen des ABSP bleiben unberührt bzw. die Potenziale bleiben weitgehend erhalten.

2.4 Landschaftsplanung Markt Inchenhofen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Inchenhofen 1994 ist im Änderungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft und Ortsrandeingrünung dargestellt.

Das im Flächennutzungsplan von 1994 enthaltene Wasserschutzgebiet wurde mittlerweile aufgehoben.

Im Südosten wird der Änderungsbereich von einer Richtfunkverbindung gequert. Die elektrische Freileitung mit Schutzstreifen im Südosten des Planungsgebietes ist nicht mehr vorhanden.

Westlich schließt Wald an, östlich und nördlich Wohnbauflächen, südlich weitere Flächen für die Landwirtschaft, westlich verläuft gem. FNP 1994 eine Trasse für eine mögliche Ortsumfahrung.

Eine Umfahrung ist im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.09.2020 sowie im aktuellen Entwurf nicht mehr vorgesehen. Da sowohl eine West- als auch eine Ostumfahrung hohes Konfliktpotential aufweisen, favorisiert die Marktgemeinde Inchenhofen hierfür langfristig eine gemeindeübergreifende Lösung.

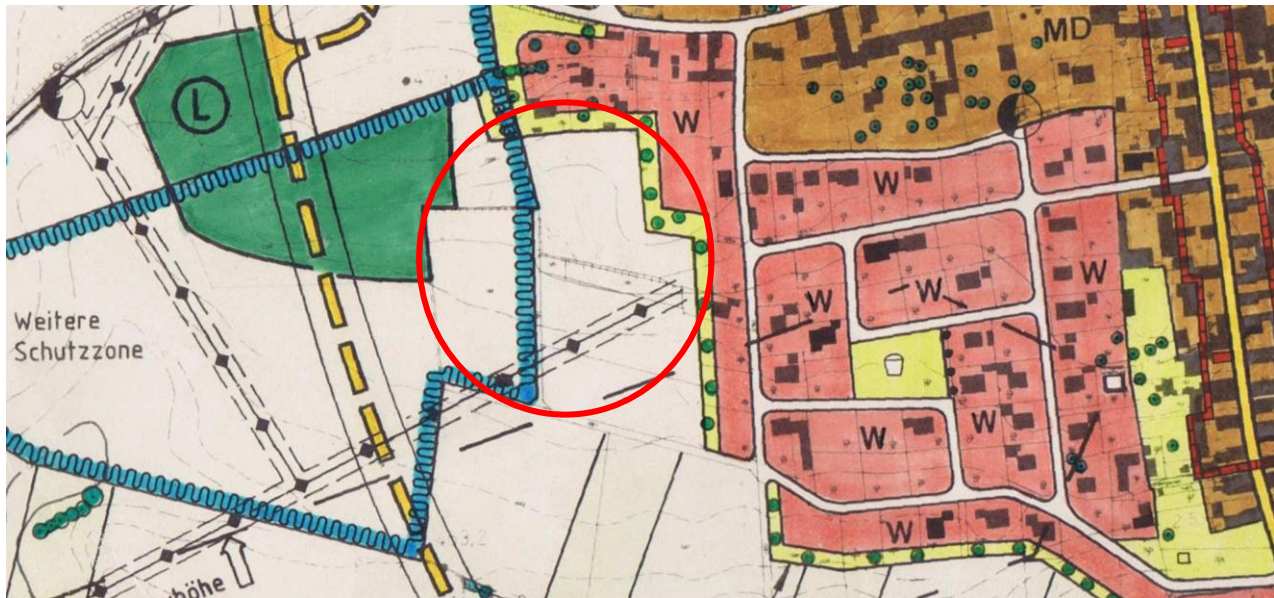


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 13.09.1994. Der rote Kreis markiert ungefähr den Bereich der geplanten Wohnbaufläche westlich der Hagenaustraße

Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

- Von der Erweiterung sind keine im FNP als bedeutende Bestandsstrukturen gekennzeichnete Landschaftsbestandteile betroffen.

3 METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG

In der vorliegenden Umweltprüfung erfolgt eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können. Als Grundlage für die Bestandsaufnahme dienen die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms, des Regionalplanes, des Flächennutzungsplanes des Marktes Inchenhofen, das ABSP des Landkreises Aichach-Friedberg, die thematisch relevanten Karten des BayernAtlas und des UmweltAtlas sowie eine Ortsbegehung des überplanten Gebiets.

Für weitergehende Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphasen ist auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan zu verweisen.

4 BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT

4.1 Geologie, Boden und Wasser

Gemäß der digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegt im Planungsgebiet folgende Geologie vor:

Geologische Einheit	Fluviatile Untere Serie (Abschnitt 3; OSM), Sand
Gesteinsbeschreibung	Fein- bis Mittelsand, Glimmer führend; u. a. "Oberbernbacher Sand"
Supergroupe oder Äquivalent	Falten- oder Vorlandmolasse
Gruppe oder Äquivalent	Obere Süßwassermolasse
Formation oder Äquivalent	Fluviatile Untere Serie
System	Tertiär
Serie	Miozän

Im Änderungsbereich herrscht gem. Übersichtsbodenkarte von Bayern (1:25.000) folgender Bodentyp vor:

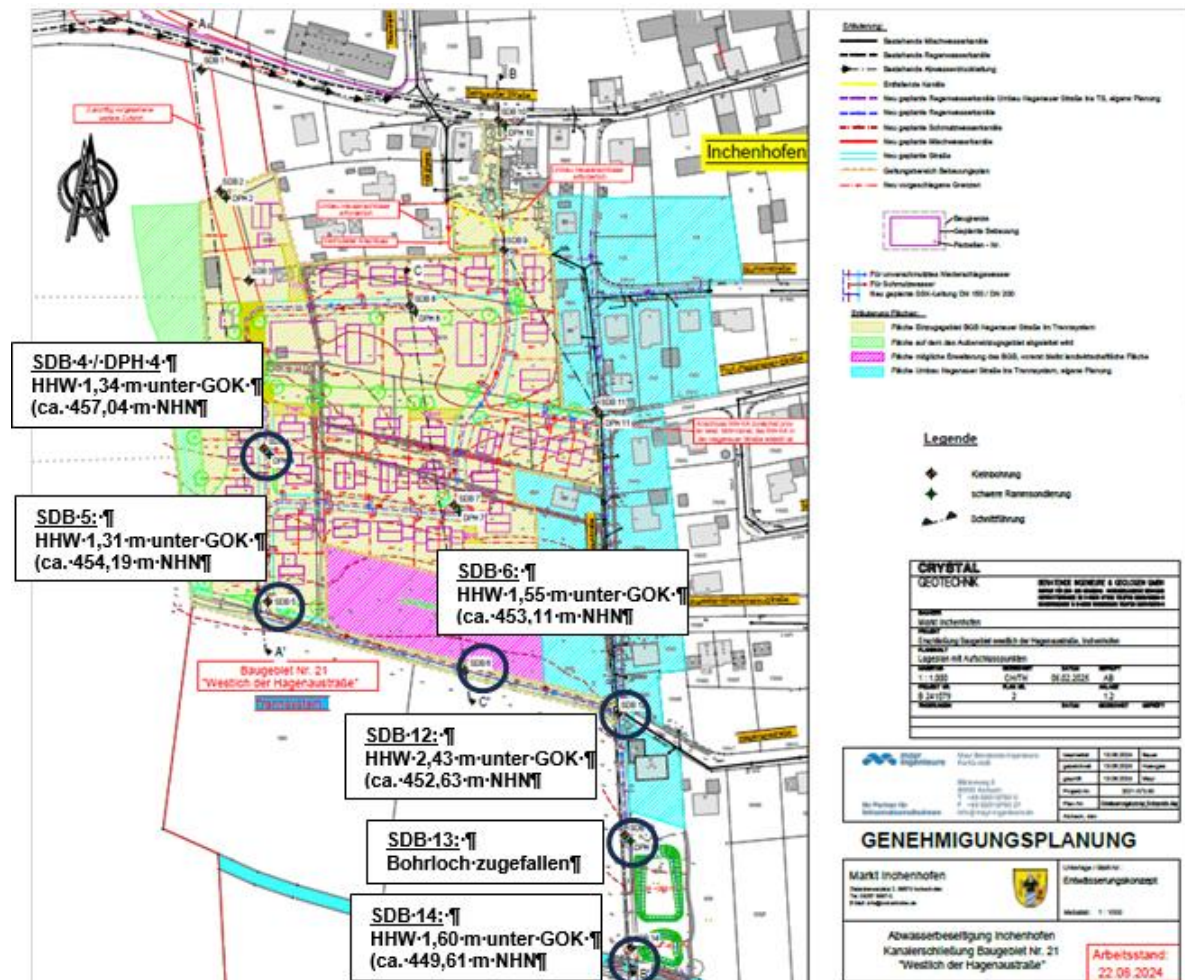
- 46: Fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus (kiesführendem) Rein-sand (Molasse oder gering verbreitet Terrassenablagerung), gering verbreitet mit flacher Flugsanddecke
 - Ökologischer Feuchtegrad: mäßig trocken, in ausgesetzten Lagen bis trocken, bei Wasserzufluss über versickerungshemmenden Schichten im tieferen Untergrund mäßig frisch, z. T. mäßig grundfrisch
 - Durchlässigkeit: sehr hoch
 - Sorptionskapazität: gering
 - Filtervermögen: sehr gering bis gering
 - Erosionsanfälligkeit: gering, bei Ackernutzung Schutzmaßnahmen ab 18 % Hangneigung erforderlich

Das Risiko des Stoffeintrages in Boden und Grundwasser ist aufgrund der Durchlässigkeit und des Filtervermögens der Braunerde hoch.

Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens wird gem. Bodenfunktionskarte von Bayern (1:25.000) mit gering (Spanne Bodenschätzung 28 – 40) bzw. im südlichen Bereich mit mittel (Spanne Bodenschätzung (41 -60) angegeben.

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ca. 120 m südlich der geplanten Wohnbaufläche verläuft der Wiesenbach. Die grundwasserbeeinflussten Böden am Wiesenbach sind gem. Bayerischem Landesamt für Umwelt als wassersensibel eingestuft (76a: Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Sand (Talsediment)). Hier ist mit hoch anstehendem Grundwasser und/ oder zeitweiser Überflutung zu rechnen.

Nach der standortkundlichen Bodenkarte wäre im Planungsgebiet kein hoher Grundwasserspiegel zu erwarten. Gemäß Baugrundgutachten Crystal Geotechnik (17.02.2025) liegt jedoch im Südteil des Gebiets ein hoher Grundwasserstand vor. Hier wurde bei Bohrungen im Rahmen der Erkundungsarbeiten im Oktober 2024 ein Grundwasserspiegel bei ca. 1,31 bis 2,43 m unter Gelände festgestellt. Laut den Grundwassergleichen des UmweltAtlas Geologie ist in dem Bereich der gemittelte Grundwasserspiegel bei ca. 10 m unter Gelände zu erwarten. Das widerspricht dem gemessenen Grundwasserspiegel, der deutlich höher liegt.



Planbeilage Baugrundgutachten mit Markierung der Bohrungen, bei denen ein hoher Grundwasserstand festgestellt wurde

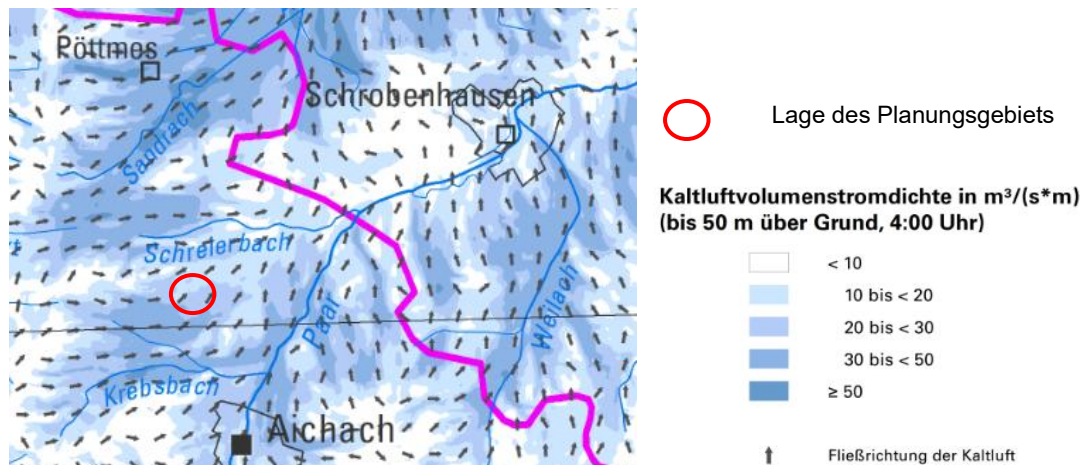
Zudem können oberhalb von bindigeren Bereichen gem. Baugrundgutachten Crystal Geotechnik (17.02.2025) oberflächennahe Schichtwässer oberhalb des Grundwassers witterungsabhängig in allen Bereichen vorkommen.

Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse bzw. des hohen Grundwasserstands im Südteil gem. Baugrundgutachten Crystal Geotechnik (17.02.2025) nur begrenzt möglich. Deshalb soll bei Bedarf ein Regenrückhaltebecken oder alternativ eine entsprechend größere Dimensionierung des Kanals vorgesehen werden. Die genaue Ausführung ist noch zu klären.

4.2 Klima und Luft

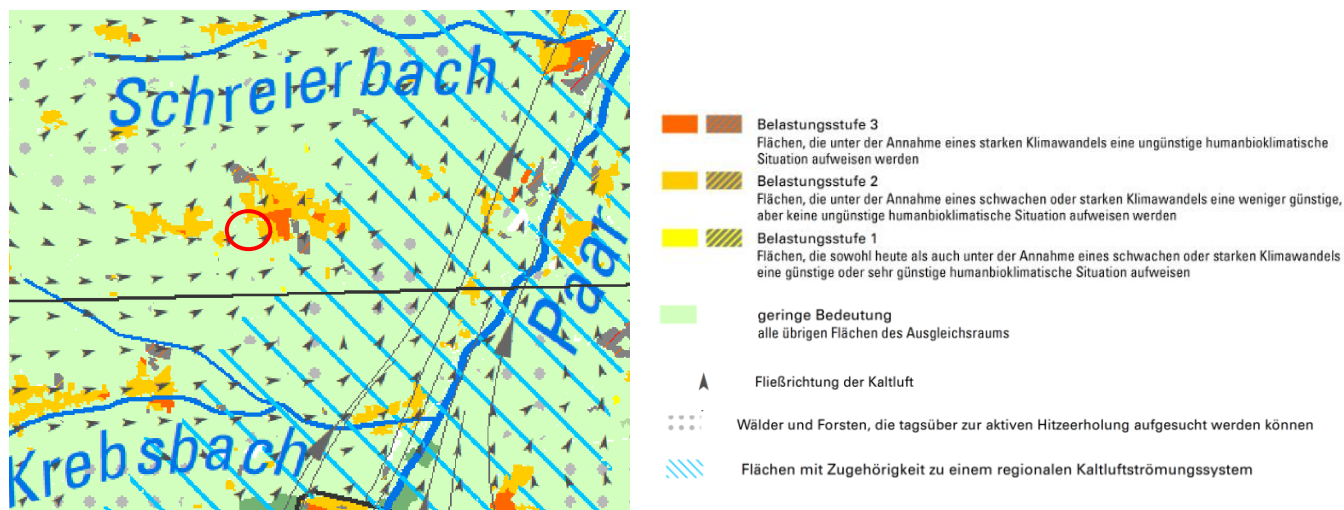
Der Änderungsbereich liegt in einem Bereich mit höherer Kaltluftvolumenstromdichte und ist als Kaltluftproduktionsfläche gekennzeichnet. Die Fließrichtung der Kaltluft verläuft nach Nordosten (siehe Abbildung 2).

Abbildung 2: Unmaßstäblicher Ausschnitt der Schutzkarte Klima/Luft nächtlicher Kaltluftvolumenstrom (Bestandssituation). Kaltluftproduktion und Fließrichtung der Kaltluft im Bereich Markt Inchenhofen (LfU, 2022).



Die Luftqualität im Planungsgebiet ist nicht negativ beeinflusst und weist eine geringe Bedeutung als Ausgleichsraum (Nachtsituation) auf (siehe Abbildung 3).

Abbildung 3: Unmaßstäblicher Ausschnitt der Schutzkarte Klima/Luft Planungshinweiskarte im Bereich Markt Inchenhofen (LfU, 2022).



Aufgrund der Kleinflächigkeit des Planungsgebiets und der ländlich geprägten Umgebung ergeben sich keine wesentlichen klimatischen Auswirkungen.

4.3 Arten und Biotope

Der Änderungsbereich wird derzeit größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im Bereich von Fl.-Nr. 186, Gmkg. Inchenhofen im Osten des Planungsgebietes bestehen einzelne Gehölze.

Auf Fl.-Nr. 2305, Gmkg. Sainbach im Nordwesten bestehen Hütten und einzelne Gehölze.

Im Änderungsbereich sind keine Biotop der Biotopkartierung und keine Schutzgebiete vorhanden. Das nächstgelegene Biotop befindet sich ca. 75 m nördlich (Biotop-Nr. 7432-0070-009 „Heckenstrukturen westlich Inchenhofen“).

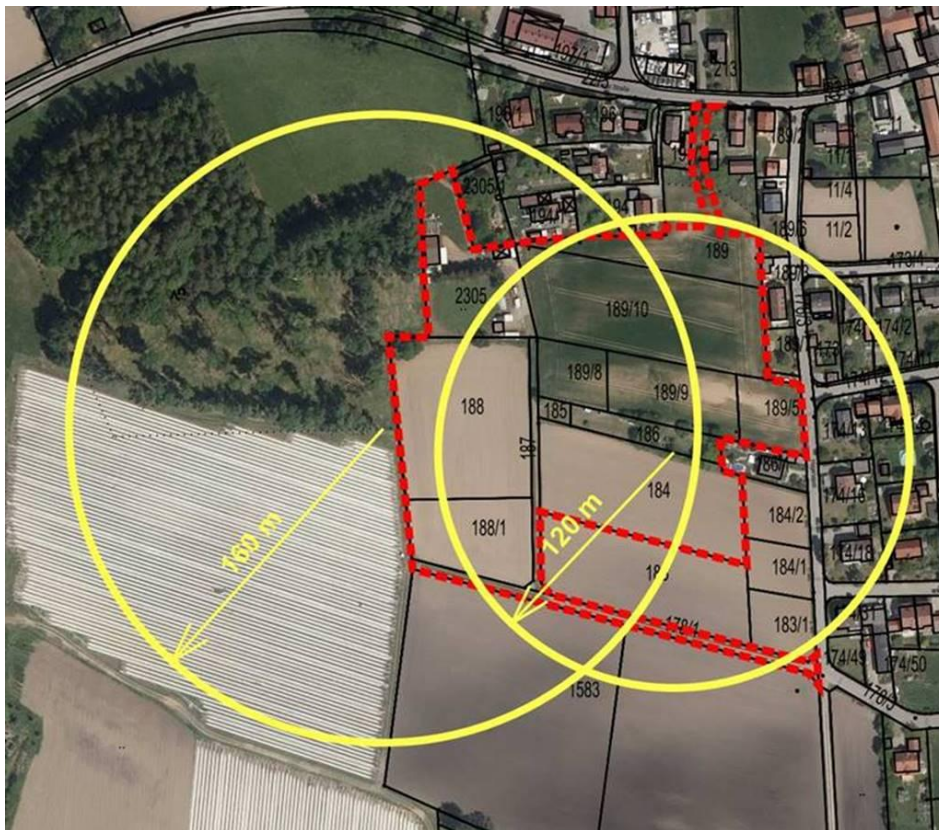
Gem. Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Aichach-Friedberg ist ein Vorkommen von Feldlerchen auf den Offenland-Flächen im und um das Planungsgebiet nicht auszuschließen. Weiterhin stellt ein besonnter, sandiger Ranken auf Fl.-Nr. 185 und 186 einen möglichen Lebensraum für Wildbienen und Zauneidechsen dar.

Zu den planungsrelevanten Arten Feldlerche, Zauneidechse und Wildbienen fanden im Jahr 2025 Bestandsaufnahmen durch das Büro Brugger statt. (vgl. Bericht Bestandsaufnahme planungsrelevanter Tierarten, Brugger Landschaftsarchitekten, September 2025)

Für die Ackerflächen im Gebiet liegt durch die vorherrschende Intensivnutzung keine naturschutzfachliche oder artenschutzrechtliche Relevanz vor. Vertikalstrukturen in den vorhandenen Siedlungsbereichen und Gehölzbeständen stellen Ansatzplätze für Prädatoren dar. Deshalb wird das Umfeld von Bodenbrütern gemieden.

Gemäß Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 22.02.2023 zur Maßnahmenfestlegung für die **Feldlerche** im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist bei Feldlerchenhabitaten von folgenden Abständen zu Vertikalstrukturen auszugehen:

- Einzelbäume, Feldhecken: > 50 m
- Baumreihen, Baumhecken, Feldgehölze: > 120 m
- geschlossene Gehölzkulisse: > 160 m



Geobasisdaten: Copyright Bay. Vermessungsverwaltung, www.geodaten.bayern.de

Im vorliegenden Gebiet ist das Vorhandensein von Feldlerchenhabitaten deshalb unwahrscheinlich. Bei drei Begehungen im Zeitraum April bis Mai 2025 durch das Büro Brugger konnten keine Feldlerchen festgestellt werden. Ergänzend teilte die UNB in einer E-Mail vom 08.04.2025 mit, dass auch bei einer eigenen Begehung Anfang April keine Feldlerchen festgestellt wurden.

Auf dem gärtnerisch genutzten Grundstück auf Fl.-Nr. 185 und 186 befinden sich entlang eines sandigen Ranken mehrere Ablagerungen von steinreichem Material und Totholz. Diese stellen einen potenziellen Lebensraum für u. a. **Zauneidechsen** dar. Im Zuge der Bestandsaufnahmen von April bis Mai und auch bei einer zusätzlichen Begehung Anfang September konnten keine Zauneidechsen festgestellt werden. Die sandige Böschung weist stellenweise Potenzial für **Wildbienen** auf, an vielen Stellen ist sie jedoch sehr dicht mit Hochstauden bewachsen. Ein direktes Anfliegen von Erdlöchern, wie es oft an solchen Böschungen stattfindet, war während der Begehungen nicht zu beobachten.

Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG (Schädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Tötungs- oder Verletzungsverbot oder das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) sind aufgrund der örtlichen Situation nicht zu erwarten.

Um den Wegfall potentieller Lebensräume von Zauneidechsen und Wildbienen zu kompensieren, empfiehlt der „Bericht Bestandsaufnahme planungsrelevanter Tierarten“, Brugger Landschaftsarchitekten, September 2025 die Umsetzung entsprechender Maßnahmen für den Artenschutz auf den geplanten Grünflächen.

4.4 Orts- und Landschaftsbild

Der Änderungsbereich ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Im Bereich von Fl.-Nr. 186, Gmkg. Inchenhofen im Osten des Planungsgebietes bestehen einzelne Gehölze.

Auf Fl.-Nr. 2305, Gmkg. Sainbach im Nordwesten bestehen Hütten und einzelne Gehölze.

Im Süden des Geltungsbereiches verläuft ein Feldweg (Fl.-Nr. 178/1, Gmkg. Inchenhofen).

Östlich und nördlich des Planungsgebietes besteht Wohnbebauung, im Westen grenzt eine Waldfläche an, südlich findet landwirtschaftliche Nutzung statt.

Östlich des Planungsgebiets verläuft die Hagenaustraße, nördlich die Sainbacher Straße.

Das Gebiet fällt von ca. 473 m ü. NHN im Nordwesten auf ca. 455 m ü. NHN im Süden.

4.5 Schutzgut Mensch

Die Fläche selbst weist aufgrund der vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils keine Bedeutung für Freizeit und Erholung auf. Fl.-Nr. 185 und 186 werden gärtnerisch genutzt.

Derzeit sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte bekannt.

Gemäß Landratsamt Aichach-Friedberg, Immissionsschutz, 25.03.2025 sind auf Bebauungsplanebene mögliche Lärmimmissionen des südwestlich gelegenen Arnhofer Stadels zu beachten. Auf Grundlage der bestehenden schalltechnischen Untersuchungen, Stellungnahmen und schalltechnischer Messungen zum Arnhofer Stadl (2002 bis 2012) ist davon auszugehen, dass es zu keinen unüberwindbaren Konflikten kommt, nachdem die Abstände weiterhin deutlich größer sind als zu den bestehenden Immissionsorten in westlicher Richtung des Arnhofer Stadels. (vgl. Landratsamt Aichach-Friedberg, Immissionsschutz, 25.03.2025)

4.6 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt.

5 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

5.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft weiterhin Bestand hat.

5.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Umwidmung von ca. 2,67 ha Flächen für die Landwirtschaft bzw. Ortsrandeingrünung in eine Wohnbaufläche (ca. 1,89 ha) einschl. Erschließung (ca. 0,35 ha) mit umgebenden Grünflächen (ca. 0,43 ha).

Neben der Änderung des Flächennutzungsplanes stellt der Markt Inchenhofen auch einen Bebauungsplan auf. Es ist davon auszugehen, dass die Wohnbaufläche zügig realisiert wird und die Fläche nicht mehr für eine landwirtschaftliche Produktion zur Verfügung steht. Maßnahmen zum schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen und zur Gestaltung der Grünflächen sind Gegenstand des Bebauungsplanes.

Schutzgüter Boden und Wasser

Mit der Nutzung als Wohnbaufläche gehen eine Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie eine Versiegelung einher. Die vorgesehene Überbauung des bereits anthropogen überprägten Bodens wird einen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und einen erhöhten Abfluss von Oberflächenwasser bewirken. Soweit möglich soll Niederschlagswasser innerhalb der Baugrundstücke abgeleitet und zurückgehalten werden, um Veränderungen des natürlichen Wasserkreislaufs und der Grundwasserneubildung auf das notwendige Maß zu beschränken. Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse bzw. des hohen Grundwasserstands im Südteil gem. Baugrundgutachten Crystal Geotechnik (17.02.2025) nur begrenzt möglich. Deshalb soll bei Bedarf ein Regenrückhaltebecken oder alternativ eine entsprechend größere Dimensionierung des Kanals vorgesehen werden.

Schutzgut Klima und Luft

Durch die Versiegelung im Bereich der geplanten Wohnbaufläche findet eine schnellere Erwärmung statt, was Auswirkungen auf das dortige Kleinklima bewirkt. Ausgleichend wirken die vorgesehenen Grünstrukturen. Die Kaltluftproduktion und deren Abfluss wird reduziert. Durch die Lage -umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen- hat dies lediglich eine untergeordnete Bedeutung und keine Auswirkungen auf Siedlungsflächen.

Schutzgut Arten und Biotope

Im Änderungsbereich werden für die künftige Wohnbaunutzung vorwiegend ackerbaulich bewirtschaftete Flächen herangezogen. Das damit verlorengehende Lebensraumpotential ist relativ gering. Vertikalstrukturen in den vorhandenen Siedlungsbereichen und Gehölzbeständen stellen Ansatzplätze für Prädatoren dar. Deshalb wird das Umfeld von Bodenbrütern wie der Feldlerche gemieden. Lediglich im Bereich des gärtnerisch genutzten Grundstücks Fl.-Nr. 185 und 186 bestehen potentielle Lebensraumstrukturen für Zauneidechsen und Wildbienen. Um den Wegfall dieser potentiellen Lebensräume zu kompensieren, werden auf Bebauungsplanebene entsprechende Maßnahmen für den Artenschutz auf den geplanten Grünflächen vorgesehen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die künftige Wohnbaufläche erstreckt sich hauptsächlich auf landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Die geplanten Grünstrukturen ermöglichen eine Ein- und Durchgrünung.

Schutzgut Mensch

Derzeit sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte bekannt.

Gemäß Landratsamt Aichach-Friedberg, Immissionsschutz, 25.03.2025 sind auf Bebauungsplanebene mögliche Lärmimmissionen des südwestlich gelegenen Arnhofer Stadels zu beachten. Auf Grundlage der bestehenden schalltechnischen Untersuchungen, Stellungnahmen und schalltechnischer Messungen zum Arnhofer Stadl (2002 bis 2012) ist davon auszugehen, dass es zu keinen unüberwindbaren Konflikten kommt, nachdem die Abstände weiterhin deutlich größer sind als zu den bestehenden Immissionsorten in westlicher Richtung des Arnhofer Stadels. (vgl. Landratsamt Aichach-Friedberg, Immissionsschutz, 25.03.2025)

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind im Änderungsumgriff nicht bekannt.

5.3 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

- Inanspruchnahme von hauptsächlich intensiv ackerbaulich genutzten Flächen
- Erschließung durch Ausbau des bestehenden Feldwegs (Fl.-Nr. 178/1, Gmkg. Inchenhofen) und dadurch Begrenzung der Inanspruchnahme von weiteren Flächen für die Erschließung
- Keine Beanspruchung von naturschutzfachlich wertvollen Bereichen
- Einbindung in die Landschaft durch umfassende Eingrünung und Durchgrünung mit Vegetationsstrukturen
- Kompensation des Wegfalls potentieller Lebensraumstrukturen von Wildbienen und Zauneidechsen durch Maßnahmen für den Artenschutz auf den geplanten Grünflächen (vgl. Bebauungsplan; Bericht Bestandsaufnahme planungsrelevanter Tierarten, Brugger Landschaftsarchitekten, September 2025)
- Weitere Konkretisierungen der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgen auf Ebene des Bebauungsplanes

Ausgleichsmaßnahmen

Bei einer Bebauung der Flächen infolge des Bebauungsplanes Nr. 21 "Westlich der Hagenaustraße" werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese und die erforderlichen Flächen werden auf der Ebene des Bebauungsplans detailliert geregelt.

Für die Eingriffe setzt der Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 1044, Gmkg. Oberbachern fest.

6 STANDORTALTERNATIVEN

Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet liegt im Hauptort Inchenhofen. Hier bestehen die Schulen, Sportstätten und Einrichtungen für die Kinderbetreuung.

Mit den bestehenden Innenentwicklungspotentialen (klassische Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke, Hofstellen, leerstehende Wohngebäude) könnte der Bedarf an Wohnbauflächen gem. Gemeindeentwicklungskonzept des Marktes Inchenhofen rein theoretisch gedeckt werden. Allerdings steht der Großteil der Flächen im Innenbereich derzeit nicht zur Verfügung. Im Rahmen des Vitalitätschecks hat der Markt Inchenhofen auch Instrumente zur Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale wie Entwicklung einer Kommunikationsstrategie zur Bewusstseinsbildung (z. B. durch regelmäßige Eigentümeransprachen, Informationskampagnen) und Schaffung von finanziellen Anreizen (z. B. Förderung von Beratungsleistungen oder geeigneten Bauprojekten der Innenentwicklung) erarbeitet, die in den nächsten Jahren verstärkt genutzt werden sollen. Derzeit kann der Bedarf an Wohnbauflächen jedoch nicht durch die Potentiale im Innenbereich gedeckt werden. Die Gemeinde hat auf diese Flächen keinen Zugriff. Das Ziel, günstige Bauflächen zur Verfügung zu stellen um den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu decken, kann mit vorhandenen Baulücken oder durch Nachverdichtung im Ort nicht realisiert werden. Auch für private Interessenten ergeben sich keine Möglichkeiten solche Flächen zu erwerben und zu bebauen.

Deshalb ist der Markt Inchenhofen auf Bauflächen im Anschluss an die bestehende Bebauung angewiesen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1994 sieht westlich der Hagenaustraße bereits Wohnbauflächen im Umfang von ca. 0,36 ha vor, die mit der 9. Änderung um ca. 1,89 ha erweitert werden sollen. Die Flächen befinden sich bereits größtenteils im Eigentum der Gemeinde. Die restlichen Grundstücke können von der Gemeinde erworben werden.

Wie bereits in der Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (Kapitel 2 Wohnbaulandbedarf und Innenentwicklungspotentiale) beschrieben, hat sich der Markt Inchenhofen zuletzt in der Gemeinderatssitzung am 24.10.2023 mit der geplanten Siedlungsentwicklung befasst. Dabei wurde u. a. beschlossen, Flächen, die sich in absehbarer Zeit nicht realisieren lassen -wie die im Vorentwurf vom 29.09.2020 dargestellten Wohnbauflächen östlich des Antoniusweges (ca. 1,86 ha) und südlich der Mozartstraße (ca. 1,11 ha) – zurückzunehmen (-insgesamt ca. 2,97 ha).

Dafür soll die jetzt entwickelbare Fläche westlich der Hagenaustraße (ca. 1,89 ha) neu im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Da sich die künftigen Bauflächen im Eigentum der Gemeinde befinden bzw. von der Gemeinde erworben werden, ist mit der Umwidmung dieser Flächen sichergestellt, dass sich dort auch tatsächlich eine Bebauung entwickeln kann.

7 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)

Unmittelbare Umweltauswirkungen durch die Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft bzw. Ortsrandeingrünung in Wohnbauflächen einschließlich Erschließung und umgebenden Grünflächen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht gegeben.

8 HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN

Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts waren folgende Unterlagen:



- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Augsburg (9) (RP)
- Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Aichach-Friedberg (ABSP)
- Flächennutzungsplan / Landschaftsplan Markt Inchenhofen
- Fachthemen des Bayernatlas zu:
 - Schutzgebieten
 - Boden
 - Wasser
 - Denkmale
 - Erholungswegenetz
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web)
- Umweltatlas Bayern
- Schutzgutkarte Klima/Luft vom Bayerischen Landesamt für Umwelt
- Ortsbegehung
- Bericht Bestandsaufnahme planungsrelevanter Tierarten, Brugger Landschaftsarchitekten, September 2025
- Baugrundgutachten Crystal Geotechnik (17.02.2025)

Aus den o. g. Unterlagen konnten die Daten zum geplanten Vorhaben weitestgehend entnommen werden. Hinsichtlich der Prognose der künftigen Entwicklung ohne das Vorhaben besteht Unsicherheit, da die Nutzungsart und -intensität landwirtschaftlicher Flächen auch von nicht vorhersehbaren betriebswirtschaftlichen Entscheidungen, der Marktentwicklung und den agrarpolitischen Rahmenbedingungen abhängt.

9 ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes schafft der Markt Inchenhofen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche westlich der Hagenaustraße. Bisherige Flächen für die Landwirtschaft bzw. Ortsrandeingerünung werden in eine Wohnbaufläche (ca. 1,89 ha) einschl. Erschließung (ca. 0,35 ha) mit umgebenden Grünflächen (ca. 0,43 ha) umgewidmet.

Insgesamt umfasst der Änderungsbereich eine Fläche von ca. 2,67 ha.

Für die künftigen Wohnbauflächen werden hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung herangezogen. Eine Anbindung an geeignete Bauflächen ist gegeben, eine Zersiedelung der Landschaft findet nicht statt.

Im Bereich der gärtnerisch genutzten Grundstücke Fl.-Nr. 185 und 186, Gmkg. Inchenhofen bestehen potentielle Lebensraumstrukturen für Zauneidechsen und Wildbienen. Deren Wegfall wird auf Bebauungsplanebene durch entsprechende Maßnahmen für den Artenschutz auf den geplanten Grünflächen kompensiert.

Bei der Umsetzung der Bauflächen kommt es zur Versiegelung von Boden und dem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Damit verbunden ist ebenfalls die Verringerung von Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser sowie die Veränderung des Kleinklimas. Soweit möglich soll Niederschlagswasser innerhalb der Baugrundstücke abgeleitet



und zurückgehalten werden, um Veränderungen des natürlichen Wasserkreislaufs und der Grundwasserneubildung auf das notwendige Maß zu beschränken. Aufgrund der Bodenverhältnisse bzw. des hohen Grundwasserstands im Südteil ist eine Versickerung hier gem. Baugrundgutachten Crystal Geotechnik jedoch nur begrenzt möglich und entsprechend bei Bedarf ein Regenrückhaltebecken oder alternativ eine entsprechend größere Dimensionierung des Kanals vorzusehen. Die Grünflächen wirken klimatisch ausgleichend und ermöglichen die Entwicklung einer ansprechenden Eingrünung und Durchgrünung der Wohnbauflächen.

Weitere wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind aufgrund des Standortes und der vorbereitenden Planungsebene des FNP nicht zu erwarten.

Die Bewertung des Eingriffs und die Festsetzung von Vermeidungs- und evtl. Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.



10 LITERATUR / QUELLENANGABEN

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt): UmweltAtlas via <https://www.umweltatlas.bayern.de>

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) (2026): BayernAtlas via Bayernatlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>.

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) (2022): Schutzgutkarte Klima/Luft. Im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz und in Kooperation mit dem Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. Hrsg. Bayerisches Landesamt für Umwelt.

BAYSTMUGV (2007): Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, (Hrsg.). Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Aichach-Friedberg, Augsburg.

BAYSTMWBV (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) 2021: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden. (Fortschreibung des Leitfadens aus dem Jahr 2003)

BAYSTMWLE Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BfN) (2023): Karte der potentiellen natürlichen Vegetation Deutschlands (PNV500), Bonn. <https://www.floraweb.de> (08.2023)

BRUGGER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN (2025): Bericht Bestandsaufnahme planungsrelevanter Tierarten – Feldlerche, Zauneidechse u. Wildbienen zur Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 4a „Hagenau-Weg“ und Bebauungsplan Nr. 21 „Westlich der Hagenaustraße“ (September 2025)

CRYSTAL GEOTECHNIK GMBH (2025): Baugrunderkundung/ Baugrundgutachten Inchenhofen Baugebiet westlich der Hagenaustraße (17.02.2025)

MARKT INCENHOFEN: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

GEOBASISDATEN: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)

REGIONALER PLANUNGSVERBAND (RPV) AUGSBURG (2007): Regionalplan der Region Augsburg (9)