



## Große Kreisstadt Eichstätt

### Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 61 „Landershofen-Nord“

#### Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

#### mit Umweltbericht

Oberbürgermeister der Großen Kreisstadt Eichstätt

.....  
Andreas Steppberger

Planverfasser:

Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH

Marktplatz 18

85072 Eichstätt

.....  
Stephanie Hackl

Stand: 16.04.2014

<b>A.</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>4</b>
<b>A.1.</b>	<b>Ziele, Anlass und Erforderlichkeit</b>	<b>4</b>
A.1.1.	Ziele und Zwecke der Planung	4
A.1.2.	Anlass und Erforderlichkeit	4
<b>A.2.</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b>	<b>5</b>
A.2.1.	Räumliche Lage	5
A.2.2.	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
A.2.3.	Gebiets-/ Bestandssituation	7
A.2.4.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
A.2.5.	Erschließung	12
<b>A.3.</b>	<b>Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>12</b>
A.3.1.	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	12
A.3.2.	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	17
A.3.3.	Überörtliche Fachplanungen	18
A.3.4.	Stadt- / Gemeindeentwicklungskonzepte	18
A.3.5.	Benachbarte Bebauungspläne	18
A.3.6.	Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	21
<b>B.</b>	<b>PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>22</b>
<b>B.1.</b>	<b>Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte</b>	<b>22</b>
B.1.1.	Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen	22
B.1.2.	Verkehrskonzept und Erschließung	23
B.1.3.	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	24
B.1.4.	Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept	24
B.1.5.	Planunterlage	25
<b>B.2.</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>25</b>
<b>B.3.</b>	<b>Grundzüge der Planfestsetzungen</b>	<b>26</b>
B.3.1.	Grenzen	26
B.3.2.	Art der baulichen Nutzung	26
B.3.3.	Maß der baulichen Nutzung	26
B.3.4.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen	27
B.3.5.	Dächer	27
B.3.6.	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	28
B.3.7.	Einfriedungen	28
B.3.8.	Geländeoberfläche	28
B.3.9.	Private Grundflächen mit Leitungsrechten belastet	29
B.3.10.	Grundwasserschutz	29
B.3.11.	Bepflanzung	29
B.3.12.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§1a, §9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25a und 25b BauGB)	30

B.3.13.	Wesentliche Hinweise	30
<b>B.4.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>32</b>
<b>C.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>33</b>
<b>C.1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>33</b>
C.1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	33
C.1.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	33
<b>C.2.</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>33</b>
C.2.1.	Schutzgut Klima- und Lufthygiene	34
C.2.2.	Schutzgut Boden	35
C.2.3.	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	36
C.2.4.	Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	37
C.2.5.	Schutzgut Landschaft	41
C.2.6.	Schutzgut Mensch (Lärm, Erholungseignung)	42
C.2.7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	43
<b>C.3.</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>46</b>
<b>C.4.</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)</b>	<b>46</b>
C.4.1.	Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	46
C.4.2.	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)	46
C.4.3.	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung	48
C.4.4.	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	50
C.4.5.	Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung	52
<b>C.5.</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>54</b>
<b>C.6.</b>	<b>Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</b>	<b>55</b>
<b>C.7.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>55</b>
<b>D.</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>57</b>
<b>E.</b>	<b>ABWÄGUNG - KONFLIKTBEWÄLTIGUNG</b>	<b>59</b>
<b>F.</b>	<b>ANHANG</b>	<b>60</b>

## A. Planungsgegenstand

### A.1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

#### A.1.1. Ziele und Zwecke der Planung

Um Familien die Ansiedlung in Eichstätt zu ermöglichen und damit auch den Fortbestand der öffentlichen Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten zu gewährleisten, soll geeignetes Wohnbauland vor allem für junge Familien bereitgestellt werden.

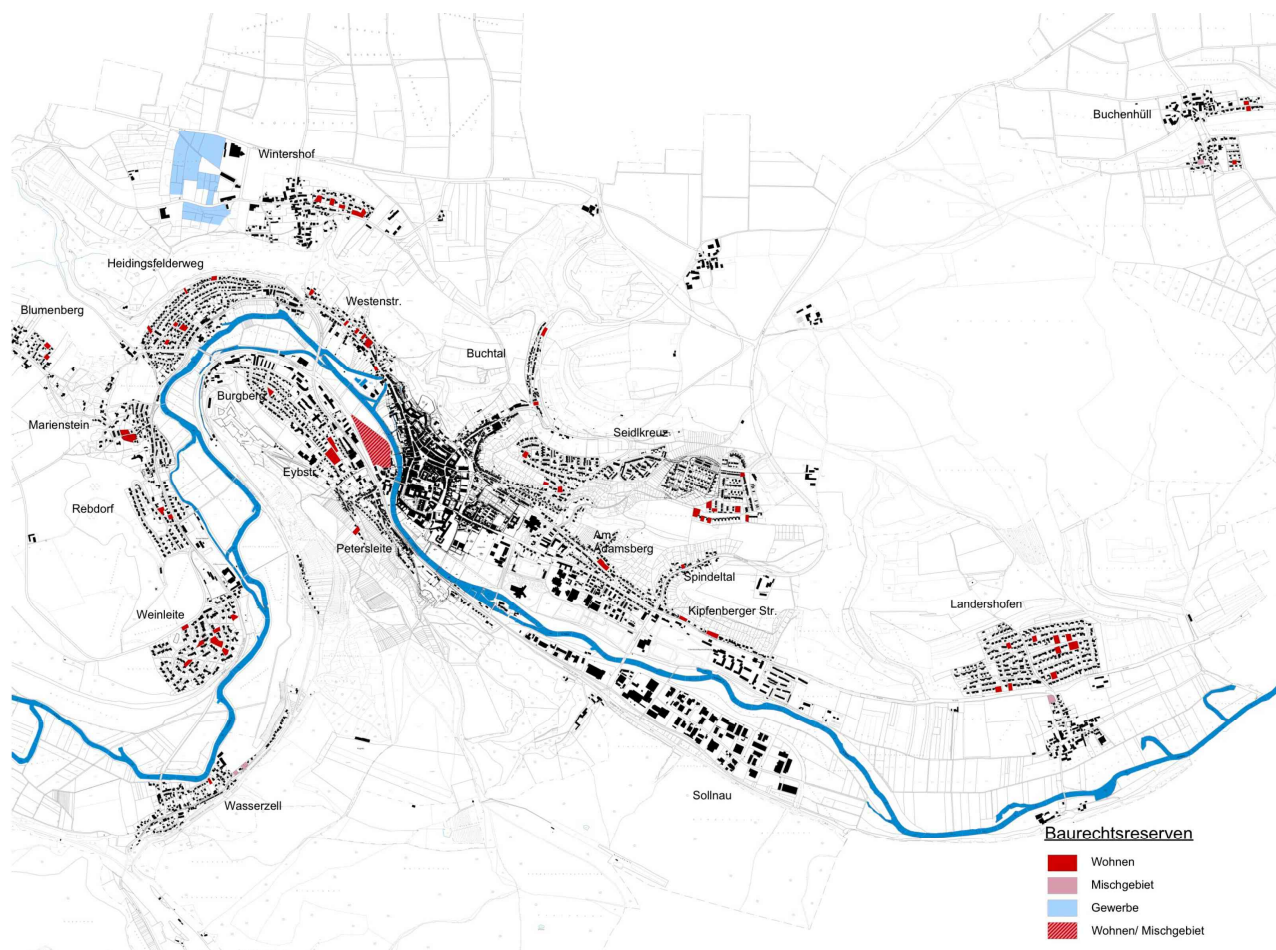
Daher ist vorgesehen, am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Landershofen eine bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche als Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise für Einfamilien- und Doppelhäuser mit 500 bis 700qm großen Bauparzellen auszuweisen. Hierfür soll ein qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt werden.

#### A.1.2. Anlass und Erforderlichkeit

Die Große Kreisstadt Eichstätt kann derzeit den Bedarf an freien Bauplätzen für Einfamilienhäuser nicht befriedigen. Vorhandene Baugrundstücke befinden sich nahezu vollständig in privater Hand und sind zur Deckung der vorhandenen Nachfrage nach (Wohn-)Baugrundstücken nicht zu aktivieren. Derzeit liegen dem Liegenschaftsamt der Stadt Eichstätt ca. 190 Vormerkungen für Wohnbaugrundstücke vor. Die Nachfrage kann nicht gedeckt werden.

Zur Sicherstellung einer steuerbaren und nachhaltigen Bodenpolitik beschloss der Stadtrat die im Flächennutzungsplan dargestellte WA-Flächenausweisung Landershofen 1 (Siedlung Nord) als sog. Rohbauland zu erwerben. In planungs- und baurechtlicher Hinsicht zeigt sich das im FNP ausgewiesene WA-Gebiet bei sensibler Einbindung in die Siedlungs- und Landschaftsstrukturen als gut geeignetes Wohnbauland für junge Familien.

Die Stadt Eichstätt wird die Grundstücke mit einem Baugebot gemäß § 176 BauGB (voraussichtlich 5-Jahresfrist) versehen um Spekulationen und Vorratshaltung zu verhindern. Die Grundstücksvergabe wird nach einem Kriterienkatalog erfolgen, der familiäre, soziale und Eigentumsbelange berücksichtigen wird.



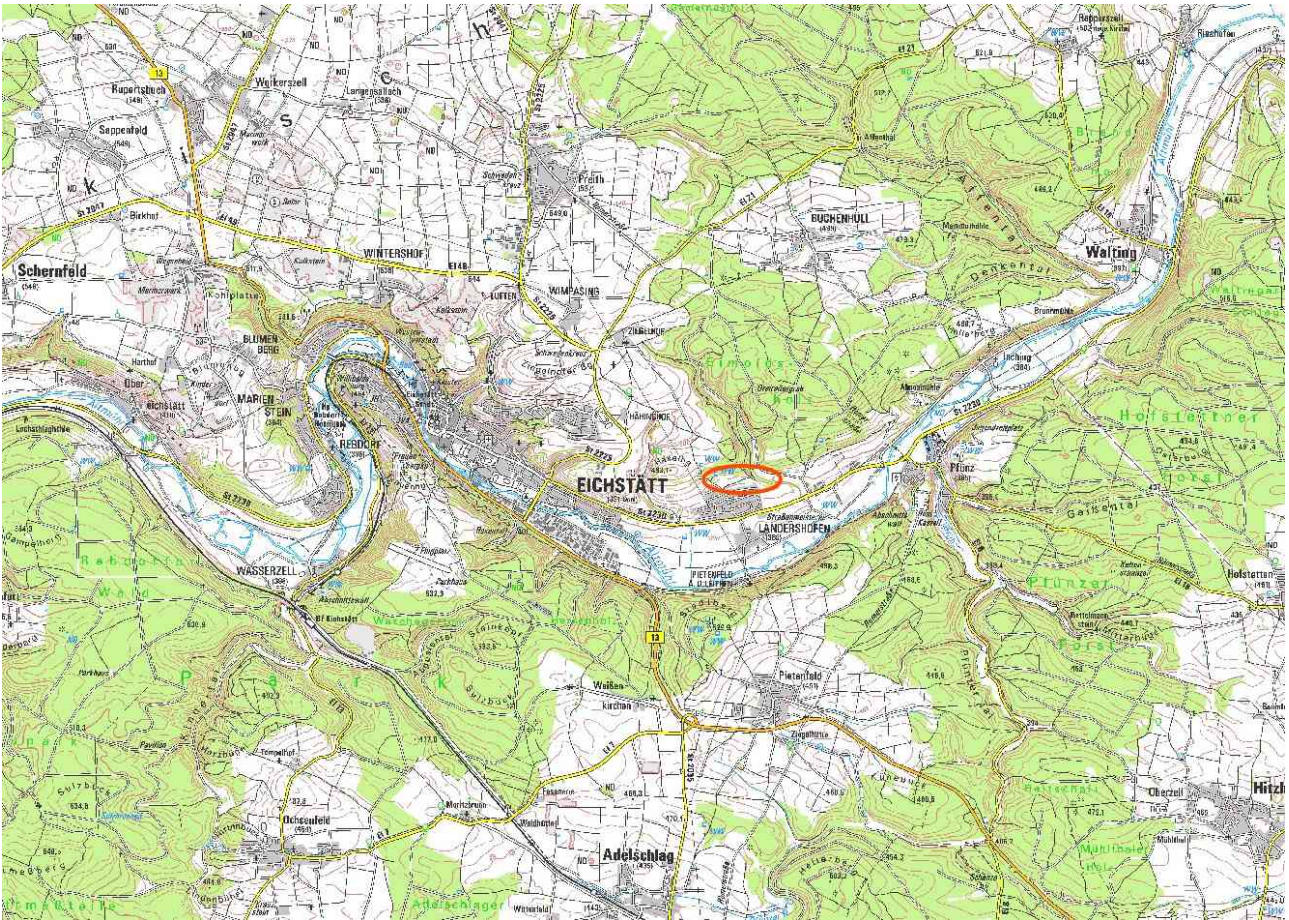
*Baurechtsreserven der Stadt Eichstätt (Quelle: Stadt Eichstätt)*

## A.2. Beschreibung des Plangebiets

### A.2.1. Räumliche Lage

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Landershofen im Osten des Stadtgebiets. Das Gelände liegt oberhalb des jetzigen Siedlungsgebiets an einem Südhang des Altmühltals. Der historische Dorfkern befindet sich in der Talfläche auf der anderen Seite der Staatsstraße 2230.

Große Kreisstadt Eichstätt  
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 61 „Landershofen-Nord“



Lage des Planungsgebietes (Quelle: [www.bis.bayern.de](http://www.bis.bayern.de))

### A.2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

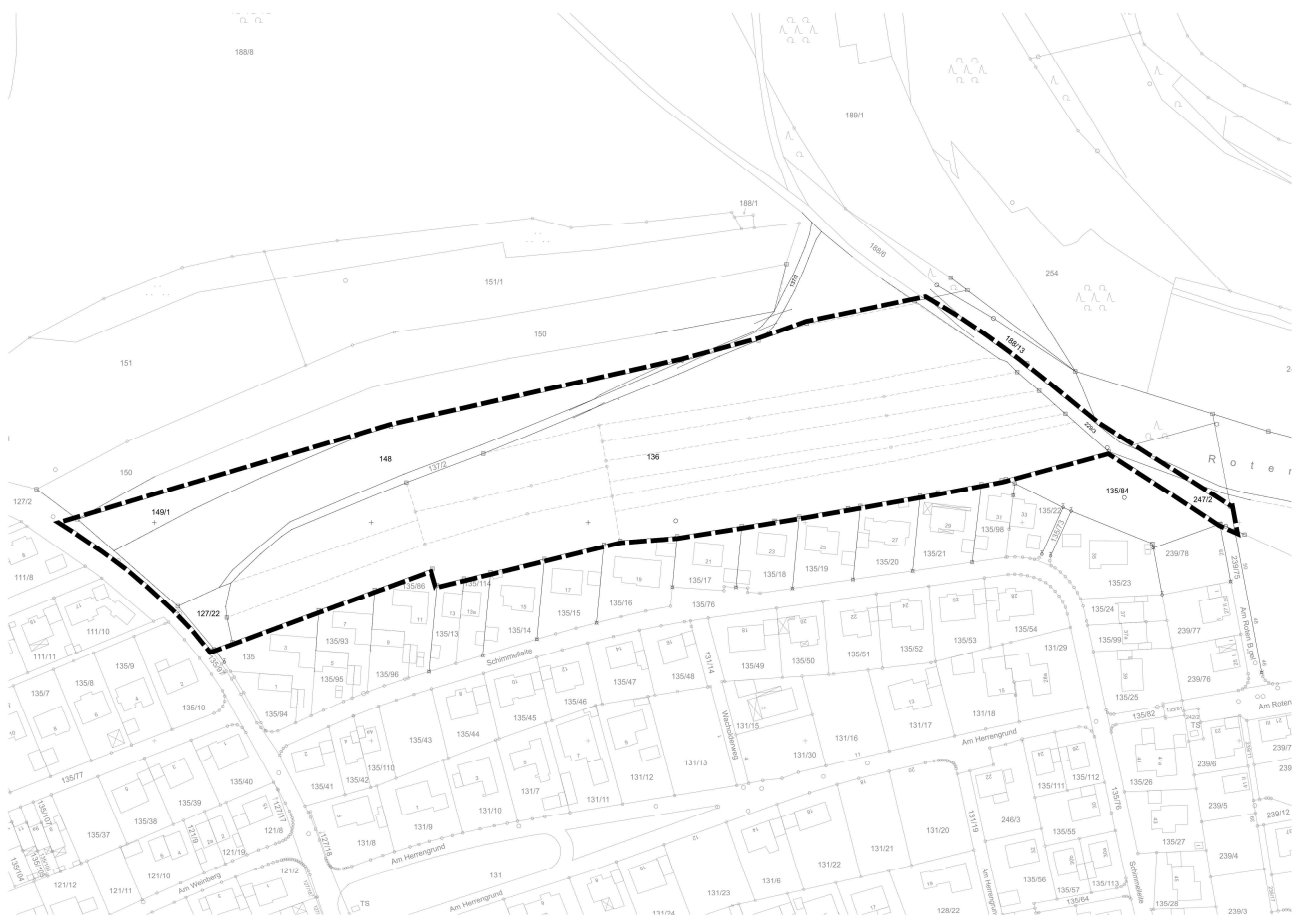
Der Geltungsbereich umfasst nach Aufstellungsbeschluss vom 22.11.2012 folgende Flurstücke, im Folgenden sind die Flurstücksnummern nach amtlicher Vermessung aufgeführt:

Flurstücke: 127/22, 136, 148, 149/1, 188/13, 247, 247/2, sowie Teilflächen der Flst. Nr. 137/2, 229/3

Die Flächengröße zum Aufstellungsbeschluss beträgt ca. 36.130qm.

Durch Anpassung des Geltungsbereich an der östlichen Kante im Übergang zu verschiedenen Schutzgebieten beträgt der aktuelle Geltungsbereich ca. 33.470 qm.

Alle umfassten Flächen sind im Eigentum der Stadt Eichstätt.



*Übersichtplan geplanter Geltungsbereich*

### A.2.3. Gebiets-/ Bestandssituation

Das am Ortsrand von Landershofen gelegene Gebiet wird bisher landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Die landwirtschaftliche Fläche wird durch einen Feldweg diagonal in Ost-West Richtung durchquert. Am Startpunkt des Feldweges an der Straße am Haselberg befinden sich eine Gruppe von 3 Bäumen sowie eine Sitzbank. Am östlichen Rand durchquert ein Feldweg in Nord-Süd-Richtung das Gelände. Er ist Bestandteil des Altmühltal-Panorama-Wanderwegs.

Der nordöstliche Gebietsrand wird durch Gehölzaufwuchs begrenzt.

Das Gebiet schließt südlich und westlich an die bestehende Einfamilienhausbebauung an. Nördlich befinden sich weitere, durch Feldhecken gegliederte Ackerflächen, daran anschließend Laubmischwald mit ausgeprägtem Wiesensaum (Biotopfläche Trockenrasen). Im Osten grenzt das Gebiet eine naturnahe, wiesenartige Fläche im Übergang zu einen Laubmischwald.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Feldgehölz, nördlich und östlich bewaldete Gebiete. Im Süden und Westen besteht bereits ein Wohngebiet.



Abbildung Überlagerung Geltungsbereich mit Orthofoto



Blick von West nach Ost (Standort Am Haselberg)



Blick von Ost nach Südwest (Standort Feldweg im Osten)





*Blick entlang des Feldweges nach Südost (Standort Feldweg im Osten)*



*Blick von Nordost nach Südwest, rechts im Bild Höhenversprung mit Gehölzaufwuchs (Standort Feldweg im Osten)*



*Blick von Ost nach West (Standort Feldweg im Osten)*

Das Gelände fällt relativ gleichmäßig von Nord nach Süd. Der Höhenunterschied beträgt ca. 7m. Das Neigungsverhältnis entspricht ca. 1:10.

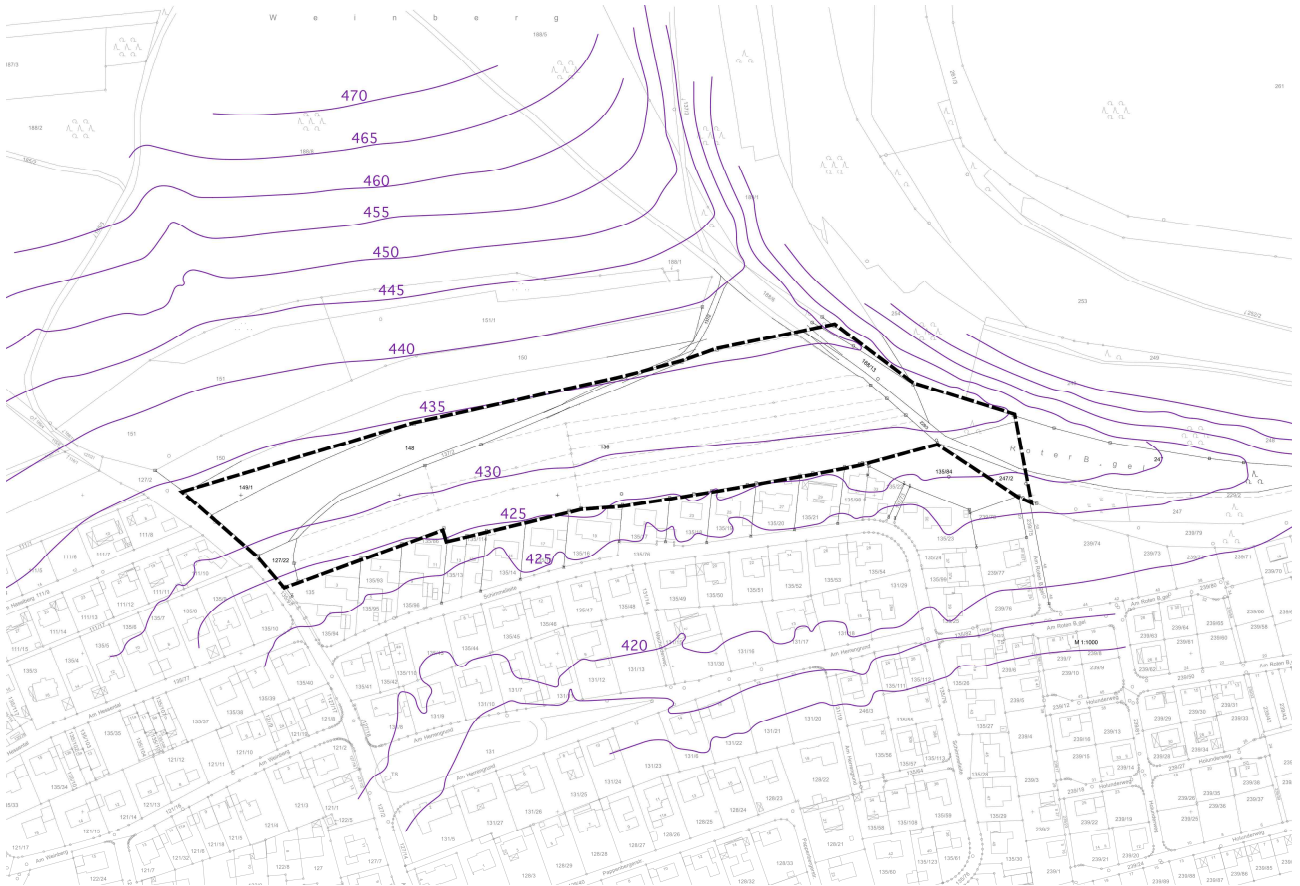
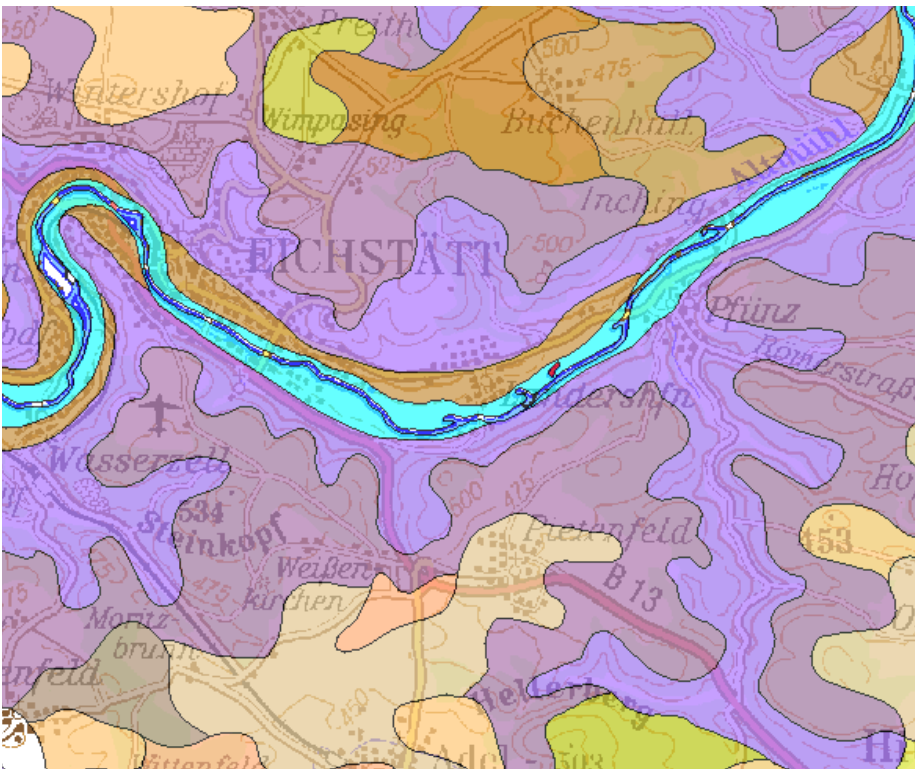


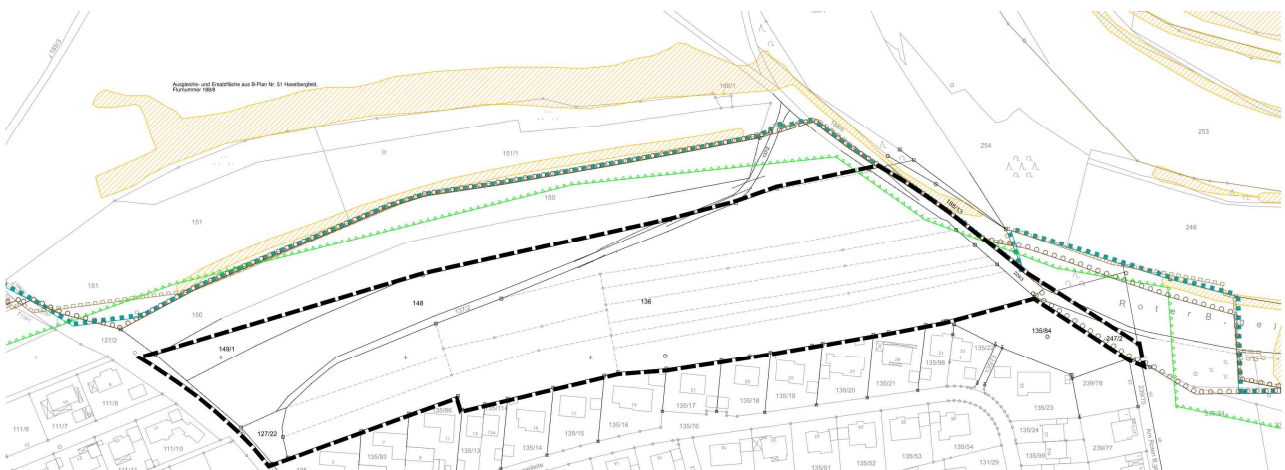
Abbildung: Topographische Ausgangssituation






Beim Boden im Planungsgebiet handelt es sich nach der Bodenkarte des Planungsraums Ingolstadt um „vorherrschend Rendzinen, Braunerde-Rendzinen und flache Braunerden über Terraes fuscae aus Kalksteinschutt und Dolomitverwitterung des Malm“.



Ausschnitt Bodenkarte (Quelle: GeoFachdatenAtlas)

Nördlich und östlich des Planungsgebietes finden sich bedeutsame Natura 2000 Schutzgebiete, sowie das Landschaftsschutzgebiet Naturpark Altmühltal. Im östlichen Bereich sowie in näherer Umgebung liegen einige kartierte Biotope.



-  Landschaftsschutzgebiet, Naturpark Altmühltal
-  FFH-Gebiet
-  SPA-Gebiet (Vogelschutzgebiet)
-  Projektgebiet Altmühlleiten
-  kartierte Biotope

**Schutzgebiete und kartierte Biotope im Planungsgebiet**

Boden und Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht gelistet.

#### **A.2.4. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das bisher unbebaute Gebiet liegt nicht vor. Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde am 22.11.2012 gefasst.

#### **A.2.5. Erschließung**

Die Verkehrserschließung des Gebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt von Westen über die Straße „Am Haselberg“, die von der Staatsstraße 2230 abzweigt und als Erschließungsstraße durch die bestehenden Wohngebiete führt. Eine zweite Erschließungsmöglichkeit bietet sich von Osten durch eine Verlängerung der Straße „Am Roten Bügel“, die ebenfalls an die Staatsstraße 2230 angeschlossen ist.

Durch den ÖPNV ist das Gebiet über die Stadtlinie Landershofen – Zenrum - Weinleite angebunden. Die Haltestelle „Am Herrengrund“ ist ca. 150m südlich des Planungsgebiets gelegen.

In der Straße Am Haselberg ist ein Mischwasserkanal vorhanden. Der Kanal ist im Generalentwässerungsplan der Stadt Eichstätt bereits für eine Erweiterung dimensioniert, in Teilen muss eine Kanalaufweitung durchgeführt werden. Die bestehende Kläranlage ist ausreichend dimensioniert für die Aufnahme der zusätzlich anfallenden Wassermengen.

Die bestehenden Sickereinrichtungen des Baugebiets Roter Bügel bieten keine Reserven für die Einleitung von anfallendem Regenwasser aus dem neuen Baugebiet.

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung kann ebenfalls über die vorhandenen Leitungen entlang der Straße „Am Haselberg“ erfolgen. Für den Stromanschluss ist ein Ringschluss mit dem Baugebiet „Roter Bügel“ geplant.

### **A.3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen**

#### **A.3.1. Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 2006) liegt die Stadt Eichstätt als Mittelzentrum auf der Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung Ingolstadt-Ansbach im allgemeinen ländlichen Raum, westlich angrenzend an den Verdichtungsraum Ingolstadt.

Im Abschnitt B VI Nachhaltige Siedlungsentwicklung werden folgende Grundsätze und Ziele festgelegt zur Siedlungsstruktur festgelegt:

## 1 Siedlungsstruktur

(G) Der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft kommt besondere Bedeutung zu. Dabei sind die Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und die Förderung der Baukultur anzustreben. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten.

### 1.1 (Z) Zur Verringerung der Inanspruchnahme

von Grund und Boden sollen vorrangig (...) flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

(G) Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten.

(Z) Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

(...)

1.3 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. (...)

1.5 (G) Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden.

(Z) Besonders schützenswerte Landschaftsteile sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Dies gilt neben unter besonderem gesetzlichen Schutz stehenden Gebieten für

– besonders bedeutende oder weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen und

– Fluss- und Seeuferbereiche, die ökologisch oder für das Landschaftsbild wertvoll oder der Allgemeinheit für Erholungszwecke vorzubehalten sind.

(Z) Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung soll vermieden werden.

## 2 Wohnungswesen und gewerbliches Siedlungswesen

2.1 (G) Durch eine nachhaltige gemeindliche Planung, die eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik einschließt, ist der Nachfrage nach verfügbarem Wohnbauland und gewerblichem Bauland möglichst Rechnung zu tragen.

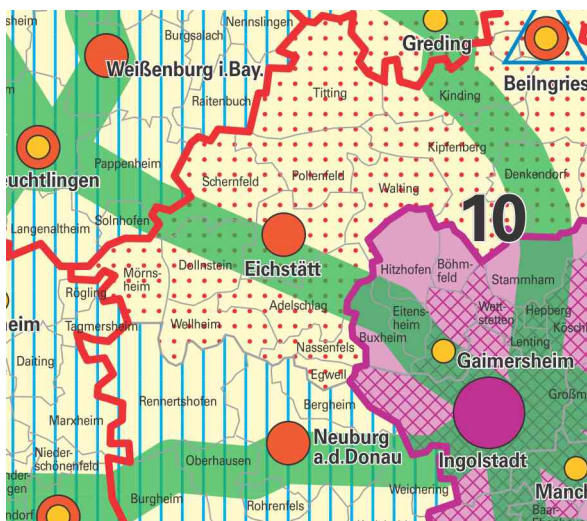
2.2 (G) Die Schaffung von kostengünstigen, an zukünftige Bedürfnisse anpassbaren Wohnungen, die Erhöhung des Eigentumsanteils sowie verdichtete, individuelle Bauformen sind anzustreben.

(G) Der stetigen Verbesserung der Versorgung mit angemessenem, erschwinglichem Wohnraum für sozial schwache Bevölkerungsgruppen kommt besondere Bedeutung zu.

(...)

(G) Die vorrangige Berücksichtigung der ansässigen Bevölkerung bei der Wohnungsversorgung ist von besonderer Bedeutung.

(...)



Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern – Strukturkarte Anhang 3 (2006)

Im Regionalplan der Region Ingolstadt (Region 10) in der Fassung vom 05.03.2012 werden im Abschnitt B III Siedlungswesen mit Lärmschutzzonen folgende Ziele und Grundsätze festgelegt:

## 1 Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

1.1 G Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

1.1.1 G Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.

1.1.2 Z Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

1.2 Z Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.

In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung (...).

1.3 G Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden.

Ausreichende Freiflächen und Trenngrüns zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten bleiben. Trenngrüns sind von Bebauung freizuhalten und sollen soweit möglich landschaftspflegerisch strukturiert werden.

(...)

1.4 G Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen.

Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern.

1.5 Z Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

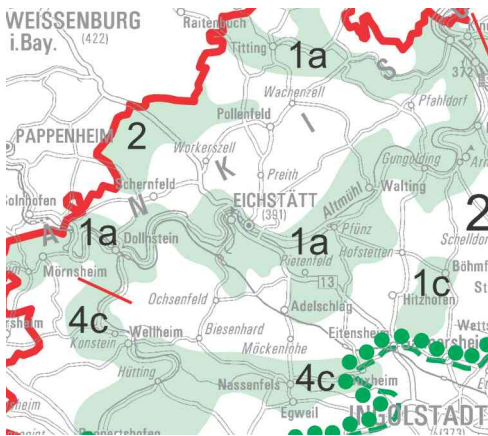
In den Plandarstellungen sind folgende Festlegungen relevant:

Das geplante Baugebiet liegt unmittelbar südlich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 03 „Hochalbm“.

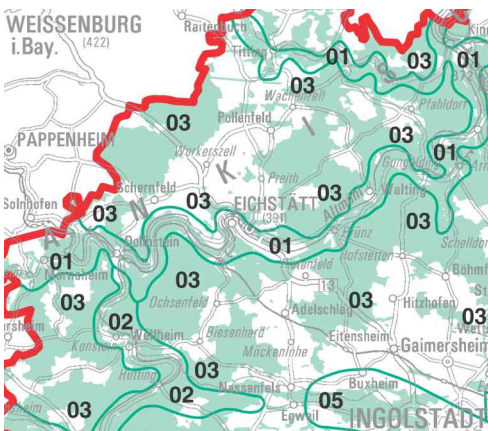
Der Ortsteil Landershofen liegt seinerseits nördlich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 01 „Altmühltal mit Seitentälern“ sowie dem der Altmühl folgenden Regionalen Grünzug 10 „Altmühltal mit Anlautertal, Schwarzachtal, Sulzthal und Ottmaringer Trockental“ und des Schwerpunktgebietes des regionalen Biotopverbundes, der ebenfalls der Altmühl folgt.

Soweit sich aus der großmaßstäblichen Darstellung entnehmen lässt, liegt der Planungsgebiet innerhalb des Tourismus- und Erholungsgebietes Nr. 1a „Oberes Altmühltal und Seitentäler (insbesondere Gailachtal, Kipfenberger Schambachtal, Anlautertal und Sulzthal)“.

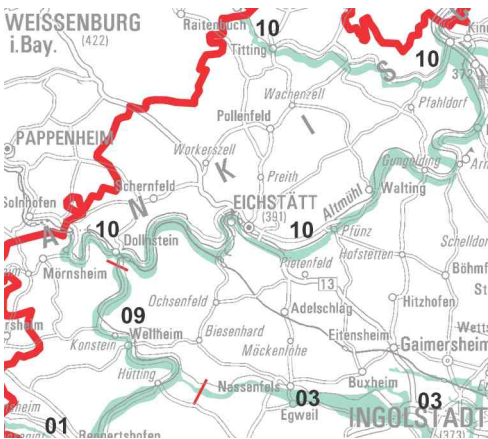
Große Kreisstadt Eichstätt  
 Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 61 „Landerhofen-Nord“



Auszug Regionalplan Ingolstadt – Karte 2b Siedlung und Versorgung – Tourismus und Erholungsgebiete

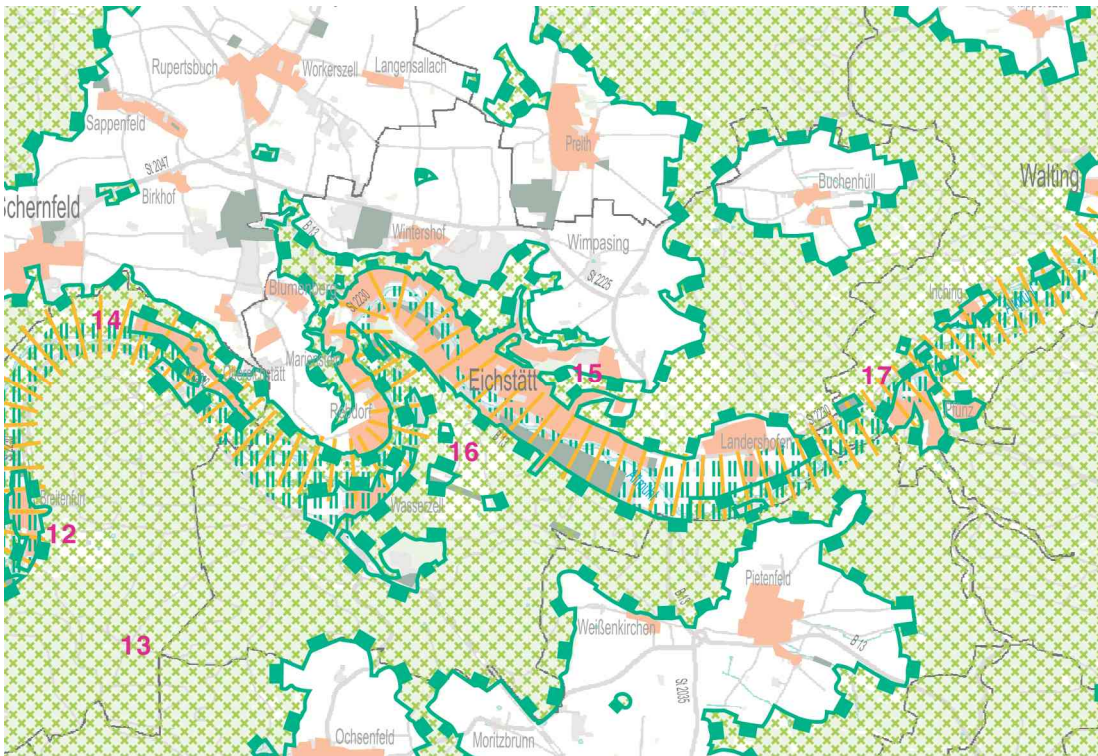


Auszug Regionalplan Ingolstadt – Karte zu B I 8.3 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete



Auszug Regionalplan Ingolstadt – Karte zu B I 9.2 Regionale Grünzüge





Auszug Regionalplan Ingolstadt – Karte 3 Landschaft und Erholung

### A.3.2. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Am nördlichen und östlichen Gebietsrand ist eine Grünfläche gem. §5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB oder sonstige für das Ortsbild bedeutsame Grün- bzw. Freifläche dargestellt. Im südöstlichen Teil ist als Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgelegt.

Die Flächen östlich des Gebietes sind als Flächen und Objekte für den Schutz und die Pflege von Natur und Landschaft (§5 (2) Nr. 10 und (4) BauGB) ausgewiesen und als Trockenrasen spezifiziert.

Daran schließt sich östlich des Gebietsrands eine Waldfläche entsprechend dem bestehenden Wald funktionsplan mit besonderer Bedeutung für den Biotopschutz und für die Erholung an.

Das Gebiet tangiert im Osten die Vorschlagsfläche für die Aufstellung von Pflege- und Entwicklungsplänen, Schafbeweidungskonzept.

Die nördlich an das Gebiet anschließenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft, Außenbereich dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

### A.3.3. Überörtliche Fachplanungen

Weitere überörtliche städtebauliche Fachplanungen liegen nicht vor.

### A.3.4. Stadt- / Gemeindeentwicklungskonzepte

Derzeit befindet sich ein integriertes Stadtentwicklungskonzept in Arbeit, liegt aber noch nicht in fertiger Fassung vor. Ein Widerspruch zu den Zielen der ISEK durch dieses Vorhaben zeichnet sich nicht ab.

### A.3.5. Benachbarte Bebauungspläne

Folgende gültige Bebauungspläne liegen für die benachbarten Baugebiete vor:

- Im Südosten: Bebauungsplan Nr. 55 "Roter Bügel"
- Im Süden: Bebauungsplan Nr. 4 „Am Weinberg“
- Im Westen: Bebauungsplan Nr. 51 „Haselbergfeld“

Im Folgenden wird ein Überblick über die zentralen Festsetzungen gegeben:

Große Kreisstadt Eichstätt  
 Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 61 „Landerhofen-Nord“

Bebauungsplan Nr. 55 „Roter Bügel“



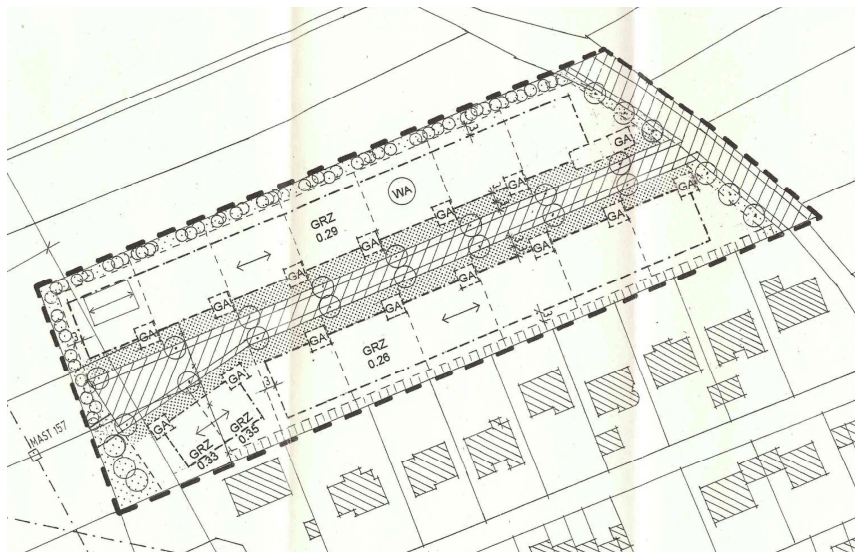
Art der baulichen Nutzung	WA Allgemeines Wohngebiet
Anzahl der Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl (GRZ)	0,35 – 0,5 als Höchstmaß
Geschossflächenzahl (GFZ)	max. 0,55 – 0,8 als Höchstmaß
Bauweise	Offene Bauweise: Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Hausgruppen
Dachausformung	bei Haupthäusern und Garagen Satteldach
Dachneigung	20° bis 24°

Bebauungsplan Nr. 4 „Am  
Weinberg“



Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet (WR)
Anzahl der Vollgeschosse	I
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3 - 0,35 als Höchstmaß
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,4 - 0,45 als Höchstmaß
Bauweise	offene Bauweise: Einzelhäuser, Doppelhäuser
Dachausformung	Satteldach
Dachneigung	28°

Bebauungsplan Nr. 51  
 „Haselbergfeld“



Art der baulichen Nutzung	WA Allgemeines Wohngebiet
Anzahl der Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl (GRZ)	0,26 - 0,35 als Höchstmaß
Geschossflächenzahl (GFZ)	Keine Festlegung
Bauweise	Offene Bauweise: Einzelhäuser, Doppelhäuser
Dachausformung	Satteldach
Dachneigung	22°

A.3.6. Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

Sonstige Satzungen und Bestimmungen liegen nicht vor.

## B. Planinhalte und Festsetzungen

### B.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte

Die städtebauliche Konzeption verfolgt folgende Ziele:

- unaufdringliche und optimale Einbindung ins Gelände
- Anpassung an natürliche Geländeformen und topografische Gegebenheiten, vertretbare Höhenentwicklung
- ausgewogene Baumassen, um der Situation des Geländes Rechnung zu tragen
- sparsamer Umgang mit Erschließungsflächen
- Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft im Osten und Norden
- Pufferzone zu bestehenden Schutzgebieten im Norden und Osten

#### B.1.1. Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen

Im Rahmen der Entwurfsüberlegungen wurden skizzenhaft alternative Erschließungskonzepte überprüft. Die Varianten einer kammartigen Verkehrserschließung durch eine im Norden oder Süden laufende Straße mit Stichstraßen konnte jedoch aufgrund des deutlich höheren Erschließungsaufwands schnell ausgeschlossen werden. Es zeigt sich, dass es bezüglich der Richtung und Lage der Haupteerschließung aufgrund der Form des Planungsgebiets, der topographischen Ausgangssituation und der vorgegebenen Anschlusspunkte an das vorhandene Straßennetz wenig Spielraum gibt.

Daraus abgeleitet ergibt sich die vorgesehene längsparallele Bebauung, die gleichzeitig auch der vorgefundenen Hangsituation sehr gut Rechnung.

Im weiteren Planungsprozess wurde überprüft, ob die langgestreckte Verkehrserschließungsachse durch gezielte Aufweitungen in ihrer Aufenthaltsqualität gestärkt werden kann. Hierzu wurden verschiedene Varianten für die Lage eines Angers untersucht. Um dem neuen Wohngebiet eine städtebauliche Mitte zuzuordnen, wurde schließlich dem zentralen Anger der Vorzug gegeben.



**Variante A - zentraler Anger**

### **B.1.2. Verkehrskonzept und Erschließung**

Eine Ost-West-orientierte Haupterschließungsachse erschließt das Planungsgebiet. Durch ihre höhenlinienparallele Lage liegt die Straße durchgehend auf dem gleichen Niveau, Steigungen sind innerhalb der Bebauung nicht notwendig. Die Anforderungen an die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum werden somit sehr gut erfüllt. Alle Baugrundstücke werden direkt von der Straße erschlossen. Im Westen erfolgt der Anschluss an die Straße „Am Haselberg“, im Osten an die Straße „Am Roten Bügel“.

Das Standardprofil der öffentlichen Erschließung ist auf 7,75m festgelegt. Die Verkehrsfläche soll als gemeinsam genutzter Verkehrsraum ausgebildet werden; die im Begegnungsverkehr genutzte Fahrgasse hat eine Breite von 4,5m. Im Zentrum weitet sich das Straßenprofil zu einem Anger auf, der an der breitesten Stelle ein Gesamtprofil von 12,2m aufweist.

Der bestehende diagonal laufende Feldweg wird im Planungsgebiet verlegt und mündet auf den Anger.

Die Leitungstrassen zur Ver- und Entsorgung werden überwiegend innerhalb der Haupteerschließungsachse geführt.

Der Kanal im Planungsgebiet wird als Mischwassersystem konzeptioniert, da im weiteren Verlauf der bestehenden Kanalisation nur ein Mischwasserkanal vorhanden ist. Darüber hinaus ist aufgrund der voraussichtlich schlechten Sickerfähigkeit des Untergrunds die Anlage von Sichteinrichtungen für die öffentliche Erschließung nicht zielführend. Der Kanal in der Erschließungsstraße dient der Entwässerung der nördlichen Liegenschaften; für die unterhalb der Erschließungsstraße gelegenen Anwesen wird an der südlichen Grenze des Baugebiets ein Hinterliegerkanal gelegt.

Am nördlichen Gebietsrand erfolgt die Zurückhaltung des Hangwassers durch einen Retentionsgraben mit erweiterter Versickerungsmöglichkeit in den östlichen Grünflächen.

### **B.1.3. Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept**

Die Gebäude sind als Einzel- und Doppelhäuser beiderseits parallel zur Straße ausgerichtet.

Die südlich der Straße liegenden Gebäude bilden durch eine einheitliche Flucht eine klare Raumkante zur Straße. Die nach vorne versetzten Garagen lassen jeweils räumlich wahrnehmbare Eingangs- und Vorgartenbereiche entstehen, die Erschließungsflächen für die Garagenzufahrten sind minimiert. Die (Wohn)Gärten sind nach Süden orientiert.

Die nördliche Gebäudezeile wird von der Straße zurückgesetzt, um eine Südlage der Wohngärten zu sichern. Hier bilden die an der Straße liegenden Garagen, die immer im Südosten des jeweiligen Grundstücks situiert sind, eine rhythmische Raumkante.

Die nördliche Gebäudezeile wird durch 2 Zäsuren in 2 Teilabschnitte gegliedert, um eine größere Durchlässigkeit zur freien Landschaft herzustellen, und den Ortsrand aus Sicht des Landschaftsbildes aufzulockern.

Um der Hanglage Rechnung zu tragen, liegt das EG-Niveau der nördlichen Gebäude ca. 1,5m höher als das Straßenniveau, bei der südlichen Gebäudezeile liegt das EG-Niveau um 1,5m gegenüber der Straße absinkt.

Als Nutzung ist vorwiegend Wohnen vorgesehen.

### **B.1.4. Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept**

Das Erscheinungsbild der Siedlung wird stark von den privaten Gärten geprägt. Entlang der Straße definieren die angrenzenden Gärten und Vorgärten das grüne Erscheinungsbild. Durch die zeilenartige Bebauungsstruktur bilden die Gärten ihrerseits einen längsgestreckten, zusammenhängenden Grünraum in Ost-West-Richtung.



Eine Baumreihe entlang der Erschließungsstraße sorgt für zusätzliches Grün und Schatten.

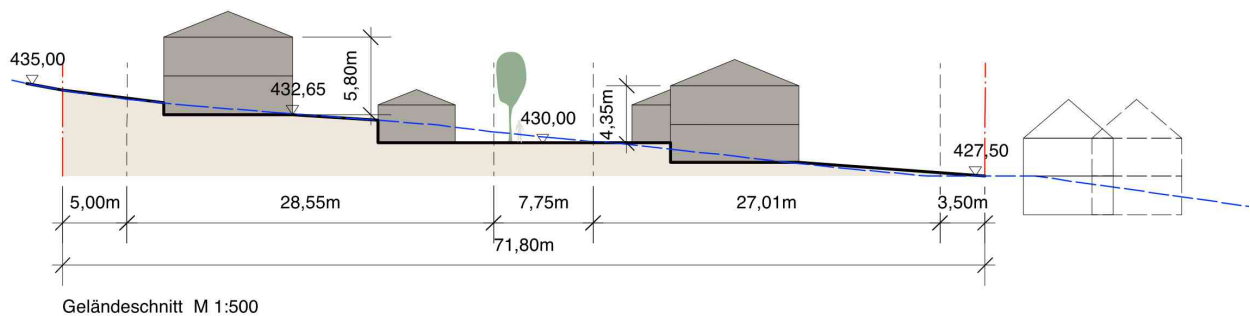
Öffentliche Grünflächen nach Norden dienen der Ortsrandeingrünung mit Funktion als Ausgleichsfläche und ggf. als Retentionsfläche für Hangwasser. Nach Osten bilden breitere Grünflächen einen Pufferbereich zu den Schutzgebieten und zum Wald und lassen auch dem Panoramawanderweg genügend Raum. Die öffentlichen Grünflächen erfüllen eine wichtige Funktion für den Naturschutz.

Im Südosten ist eine Erweiterung des bestehenden Spielplatzes vorgesehen.

### B.1.5. Planunterlage



### Entwurf Bebauungsplan



### Entwurf Bebauungsplan, Schnitt zur Prüfung der topographischen Einbindung

### B.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan ohne wesentlichen inhaltlichen Widerspruch entwickelt werden. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

## B.3. Grundzüge der Planfestsetzungen

### B.3.1. Grenzen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst laut amtlicher Vermessung folgende Flurstücke: Fl.St.-Nr. 127/22, 136, 148, 149/1, 188/13, 247, 247/2, sowie Teilflächen der Flst. Nr. 137/2, 229/3 der Gemarkung Landershofen.

Dies entspricht dem Aufstellungsbeschluss vom 22.11.2012: Flst.-Nr. 136, 137, 138, 139, 140, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 147/2, 148 sowie Teilflächen der Flst. Nr. 149, 127/2, 137/2, 229/2, 247, 188/6

### B.3.2. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entsprochen.

Das Allgemeine Wohngebiet dient als Baugebiet vorwiegend dem Wohnen. Dabei muss der Wohncharakter des Gebiets dem Betrachter trotz einer durchaus angestrebten Nutzungsmischung durch die Anzahl der Gebäude mit Wohnungen ins Auge fallen. Neben dem Wohnen sind nur wohnverträgliche Nutzungen zulässig, die meist an die Versorgungsfunktion für das Gebiet geknüpft sind.

### B.3.3. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35, die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,7.

Als Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß 2 festgesetzt. Die höchstzulässige Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden beträgt je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zwei Wohnungen.

Durch Planeintragungen werden maximal zulässige Wandhöhen festgesetzt, die insbesondere in Bezug zur Topographie und zum Straßenniveau stehen.

Die getroffenen Festsetzungen bewegen sich in den Maßen der benachbarten Wohngebiete und stellen damit sicher, dass der Charakter eines durchgrüneten Einfamilienhausgebietes auch im neuen Baugebiet fortgeführt wird. Die Festsetzung der Zulässigkeit des 2. Vollgeschosse ist notwendig, um der Problematik Rechnung zu tragen, dass ein Ausbau des Dachgeschosses bei den festgesetzten Wandhöhen und Dachneigungen nicht möglich ist. Eine Überschreitung der vorgegebenen GFZ würde eine andere Klassifizierung der Eingriffsschwere in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfordern und einen höheren Ausgleichsbedarf nach sich ziehen.

#### **B.3.4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser

Für Doppelhäuser stehen kleinere Grundstücke zur Verfügung, um interessierten Bauwerbern die Möglichkeit zu flächen- und kostensparendem Bauen zu ermöglichen.

Durch Planeintragungen festgesetzte Firstrichtungen sind einerseits aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung festgesetzt, andererseits wird durch die Südausrichtung der Dächer und Hauptfassaden eine optimale Ausbeute an Sonnenenergie sichergestellt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien im Plan stellt die Umsetzung des städtebaulichen Gestaltungskonzepts sicher. Ziel ist neben der Schaffung eines identitätsstiftenden städtebaulichen Gesamtensembles auch die Sicherung von qualitativ hochwertigen, ausreichend großen, zusammenhängenden und gut besonnten Gartenbereichen.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten, d.h. die dargestellten Baulinien und Baugrenzen treffen keine abweichenden Festsetzungen zu den geforderten Abstandsflächen gem. Art.6 BayBO.

#### **B.3.5. Dächer**

Zur Gestaltung der Dächer wird festgesetzt:

Die zulässige Neigung der Satteldächer beträgt 22°. Bei Satteldächern sind nur graue oder rote Ziegel oder Betondachsteine zulässig. Bei Anbauten und Eingangsvorbauten sind ausschließlich Pultdächer mit Dachneigung von 10-20° oder Flachdächer zulässig. Bei Nebengebäuden ist die Dachform frei wählbar. Es sind auch Blech- oder Glaseindeckungen oder Dachbegrünungen zulässig. Die erdgeschossigen Flachdächer sind zu begrünen.

Dachüberstände: Ortsgang max. 30cm, Traufe max. 50cm

Dachaufbauten: Dachgauben, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel und sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.

Die Dachneigung und die weiteren Festsetzungen sind abgeleitet von der Tradition des „Jurahauses“ und sind in den meisten Neubaugebieten Eichstatts in der Vergangenheit so festgesetzt worden. Die einheitliche flache Dachneigung und die klaren Kubaturen stellen ein ortstypisches Erscheinungsbild sicher und grenzen sich deutlich von den Baugebieten der Nachbarstädte ab. Innerhalb dieser klaren und einfachen Rahmenbedingungen ergeben sich für die Bauherrn vielfältige individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, z.B. hinsichtlich Fassaden und Fenstergestaltung, Fenstergestaltung, Anbauten.

### **B.3.6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Als Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur solche zugelassen werden, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Anlagen oder dem Baugebiet selbst dienen.

Untergeordnete Bauteile und Vorbauten nach BayBO sind auch außerhalb der Baulinien und Baugrenzen zulässig. Nebengebäude für Gartengeräte u. ä. sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von insgesamt 20m<sup>2</sup> zulässig.

Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig.

Durch diese Beschränkungen wird die durchgrünte Gesamterscheinung sichergestellt, und eine unerwünschte Dominanz von Bebauung oder Stellplätzen mit übermäßiger Bodenversiegelung verhindert.

### **B.3.7. Einfriedungen**

Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,00m nicht überschreiten. Als straßenseitige Einfriedungen (auch von der Grundstücksgrenze abgesetzte) sind Mauern und jegliche Art geschlossener, blickdichter Zäune unzulässig.

Durchgehende Betonsockel sind an allen Grundstücksgrenzen untersagt. Lediglich Punktfundamente für Zaunpfosten sind erlaubt. Einfriedungen an der Grundstücksgrenze der Doppelhaushälften sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 2,00m in Bezug zum natürlichen Gelände und bis zu einer Länge von 5,00m ab der südlichen Gebäudekante.

Mit diesen Festsetzungen werden Vermeidungsmaßnahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung umgesetzt. Darüber hinaus wird durch die Beschränkung der geschlossenen Wände und Zäune das durchgrünte Erscheinungsbild gesichert und das soziale Zusammenleben innerhalb der Nachbarschaft gestärkt.

### **B.3.8. Geländeoberfläche**

Geländeauffüllungen nördliche Grundstücke: Geländeauffüllungen sind bis 1,50m über das Anschlussniveau der Haupteerschließung zulässig. An das Straßenniveau ist durch Abböschung oder durch Stützwände bis max. 1,00m Höhe anzuschließen. Jedoch ist ein Mindestabstand von 3,50m bis zur nördlichen Straßenkante einzuhalten. Innerhalb der Grundstücke sind Stützwände bis max. 1,00m Höhe zulässig.

Geländeauffüllungen südliche Grundstücke: Geländeauffüllungen nordseitig der Bebauung sind bis auf das Anschlussniveau der Haupteerschließung zulässig. Der Anschluss an das Niveau des Bestandsgeländes der südlichen, bestehenden Wohnbebauung ist niveaugleich zu erhalten. Aufschüttungen sind mit Böschungen bis max. 1,00m Höhe zulässig. Stützwände sind generell unzulässig. Abgrabungen sind nur talseitig an den Hauptgebäuden zulässig bis zu einer Wandhöhe von max. 5,80m.

Durch diese Festsetzungen wird die Einbindung in die bestehende Topographie sichergestellt, sowie ein verträglicher Übergang zu den tieferliegenden südlichen Grundstücken geschaffen.

#### **B.3.9. Private Grundflächen mit Leitungsrechten belastet**

- Die Fläche darf weder überbaut, noch mit Bäumen bepflanzt werden.

Mit dieser Festsetzung wird die Leitungstrasse zur Führung der Entwässerung für die südliche Gebäudereihe gesichert.

#### **B.3.10. Grundwasserschutz**

- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Hang und Schichtwasser, sowie das Wasser aus Drainagen dürfen nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.
- Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten.

Mit diesen Festsetzungen werden Vermeidungsmaßnahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung umgesetzt.

#### **B.3.11. Bepflanzung**

##### **Baumpflanzungen**

Bei Pflanzungen von Einzelbäumen als straßenbegleitende Baumpflanzungen bzw. als Baumgruppen in öffentlichen Grünflächen sind heimische Arten zu wählen.

- vorgeschriebene Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 18/20
- Mindestgröße Pflanzgrube: LxBxH 4x4x1,5m mit tragfähigem Baumsubstrat
- Straßenbäume: 2. Ordn., Baumarten mit nachgewiesener Standorteignung
- Bäume in öffentl. Grünflächen: 1. und 2. Ordn., Baumarten mit nachgewiesener Standorteignung

Die Vorgaben zu den Pflanzenarten und Pflanzqualitäten im öffentlichen Raum stellen das durchgrünte Erscheinungsbild der Wohngebiete sicher und mindern die negativen Auswirkungen für das Landschaftsbild. Die Auswahl der Arten erfolgt auf aus Gründen des Naturschutzes und der Standortgerechtigkeit. Mit diesen Festsetzungen werden Vermeidungsmaßnahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung umgesetzt.

**B.3.12. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§1a, §9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25a und 25b BauGB)**

Entlang der nördlichen Grenze des Wohngebietes ist auf den öffentlichen Grünflächen eine durchgehende, ca. 4,5m breite freiwachsende Hecke herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Notwendige Pflegemaßnahmen sind regelmäßig durchzuführen. Menge: Reihenabstand = 1,5m, Pflanzabstand in der Reihe = 1,5m, vorgeschriebene Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 Triebe, Höhe 50-100

vorgeschriebene Pflanzenarten:

- *Cornus mas* Kornelkirsche
- *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
- *Corylus avellana* Haselnuss
- *Crataegus monogyna* Eingrifflicher Weißdorn
- *Ligustrum vulgare* Gewöhnlicher Liguster
- *Mespilus germanica* Mispel
- *Lonicera xylosteum* Rote Heckenkirsche
- *Prunus spinosa* Schlehe
- *Rosa rubiginosa* Wein-Rose
- *Sambucus nigra* Schwarzer Hollunder
- *Viburnum opulus* Gemeiner Schneeball

Ablagerungen von Kompost, Holz, etc. sowie die Errichtung von Hütten oder ähnlichem sind innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nicht gestattet.

**B.3.13. Wesentliche Hinweise**

Private Grünflächen: In den Gartenbereichen (einschließlich Randeingrünung) sollte je 400m<sup>2</sup> Grundstückfläche mindestens ein Laubbaum 2. oder 3. Wuchsordnung gepflanzt werden. Gehölzpflanzungen sollten in der nach Gebäudefertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertiggestellt werden. Empfohlene Arten:

- *Acer campestre*
- *Amelanchier lamarckii*
- *Carpinus betulus*
- *Cercidiphyllum japonicum*
- *Fraxinus ornus*
- *Prunus avium* 'Plena'
- *Sorbus aucuparia*
- *Sorbus torminalis*

Hang- und Schichtenwasser: Die Grundstücke und Gebäude sollen durch geeignete Maßnahmen gegen Hang- und Schichtenwasser abgesichert werden.

Nutzung alternativer Energien: Im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen sind alle Möglichkeiten zur Energieeinsparung auszuschöpfen. Die Integration von Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung sowie von Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) in die Dachfläche ist erwünscht. Aus Gründen des Brandschutzes ist auf eine fachgerechte Montage zu achten. Wünschenswert ist auch die Teilversorgung aus weiteren regenerativen Energiequellen wie Wärmepumpen sowie eine energiesparende Bauweise (Niedrigenergiebauweise, verbesserte Dämmung).

Geländeoberfläche: Für Geländeauffüllungen darf nur inertes Material (bspw. Aushubmaterial) verwendet werden, von dem keine Grundwassergefährdung ausgehen kann.

Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten: Im Bereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Verunreinigungen festgestellt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls sanieren zu lassen.

Regenwassernutzung: Eine eventuell vorgesehene Brauchwassernutzung des unverschmutzten Dachflächenwassers wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht befürwortet.

Beim Bau von Zisternen ist der Notüberlauf an die Mischwasserkanalisation anzuschließen.

Der Bau von Versickerungsanlagen auf dem Grundstück bedarf aufgrund der Bodenverhältnisse einer genauen vorherigen Untersuchung des jeweiligen Grundstücks und ist im Rahmen der Baueingabe zur Genehmigung einzureichen.

Bodendenkmalpflege:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf-grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Ausgleichsfläche A2 (siehe Ausgleichsflächenplan):

Die sich ausserhalb des Geltungsbereichs befindliche Fläche A2 für Maßnahmen um Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind wie folgt herzustellen und dauerhaft zu

erhalten:

- Umwandlung einer mit intensiver Grünlandnutzung belegten Fläche in eine extensive Wiesenfläche, Ausmagerung der Fläche mit dem Entwicklungsziel Trockenrasen.

Pflege:

Mahd, maximal zweimal pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15.07. des jeweiligen Kalenderjahres erfolgen darf. Mineraldünger, Gülle oder chemische Pflanzenschutzmittel dürfen nicht mehr zum Einsatz kommen.

#### B.4. Flächenbilanz

Geltungsbereich B-Plan m2	33.471 m2	100%
Bauparzellen	38 St.	
davon		
EH Stück	28 St.	
DHH Stück	10 St.	
Parzellengrößen	500-758 m2	
Parzellen <550	4 St.	
Parzellen 550-600	19 St.	
Parzellen >600	15 St.	
Bauparzellen m2, Nettobauland	23.350 m2	69,8%
öffentliche Grünflächen, Ausgleichsflächen	5.044 m2	15,1%
Erweiterung Spielplatz	848 m2	2,5%
öffentliche Verkehrsflächen, Wege	4.229 m2	12,6%
Ausgleichsflächen Bestand	0 m2	0,0%



## C. Umweltbericht

### C.1. Einleitung

#### C.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Um Familien die Ansiedlung in Eichstätt zu ermöglichen und damit auch den Fortbestand der öffentlichen Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten zu gewährleisten, soll geeignetes Wohnbauland vor allem für junge Familien bereitgestellt werden.

Daher ist vorgesehen, am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Landershofen eine bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche als Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise für Einfamilien- und Doppelhäuser mit 500 bis 700qm großen Bauparzellen auszuweisen. Hierfür soll ein qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt werden.

Das Plangebiet grenzt direkt an den Ortsrand. Im Norden und Osten grenzt das Planungsgebiet an FFH und SPA-Gebiete, sowie das Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohngebiet dargestellt.

Weitere Einzelheiten können Teil A und Teil B des Berichts entnommen werden.

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

Berücksichtigt wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz. Aus den Fachplänen wurden die Ziele des Landschaftsplans und der Regionalplanung berücksichtigt. Entsprechend den Zielen des Regionalplans wird Bauland für den örtlichen Bedarf zur Verfügung gestellt.

### C.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Folgende Schutzgüter werden im Folgenden betrachtet:

- Schutzgut Klima- und Lufthygiene
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser
- Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut Mensch (Lärm, Erholungseignung)
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### C.2.1. Schutzgut Klima- und Lufthygiene

##### Betrachtete Inhalte

- Emissionen
- Frischluftzufuhr
- Kaltluftentstehungsgebiete

##### Bestandsbeschreibung:

Derzeit bestehen keine Emissionen auf dem Vorhabengebiet, lediglich durch die landwirtschaftliche Nutzung kann es zu geringen Emissionen kommen. Das Gebiet besitzt Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet und für den Wärmeaustausch und die Frischluftzufuhr. Die in den nördlich des Gebiets liegenden Wäldern entstehende Kaltluft fließt aufgrund der Topographie über das Vorhabengebiet nach Süden durch die bestehende Siedlung Richtung Talgrund.

##### Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt kann es zu geringen Beeinträchtigungen des lokalen Kleinklimas (Staubentwicklung, Abgasentwicklung) durch Baumaschinen und Bauverkehr kommen.

##### Anlagebedingte Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung im Geltungsbereich wird deren Grundfläche als siedlungsnah Fläche für den Wärmeaustausch vermindert. Das Schutzgut Klima/Luft wird nur gering beeinträchtigt, da das betroffene Kaltluftentstehungsgebiet nur von begrenzter Bedeutung ist und mit der geplanten Nutzung keine erheblichen Schadstoffemissionen in die Luft entstehen.

##### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die zusätzliche Bebauung kommt es zu keinen betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft.

##### Ergebnis:

Die Auswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft sind von geringer Erheblichkeit.

### C.2.2. Schutzgut Boden

Betrachtete Inhalte

- Bodenaufbau und -eigenschaften
- Baugrundeignung
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Versiegelungsgrad
- Altlasten

Bestandsbeschreibung:

Bei den Böden des Planungsgebiets handelt es sich nach der Bodenkarte des Planungsraumes Ingolstadt um „vorherrschend Rendzinen, Braunerde-Rendzinen und flache Braunerden über Terrae fuscae aus Kalksteinschutt und Dolomitverwitterung des Malm“. Derzeit findet überwiegend landwirtschaftliche Nutzung in Form von Ackerbau statt. Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens wird nur als gering eingeschätzt.

Nach den derzeitigen Erkenntnissen kann davon ausgegangen werden, dass ein tragfähiger Baugrund vorliegt. Aufgrund des felsigen Untergrunds ist die Versickerungsfähigkeit jedoch stark eingeschränkt bis nicht gegeben.

Als landwirtschaftliche Nutzfläche ist der Boden im Geltungsbereich unversiegelt.

Es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten vor. Es gibt keine Anhaltspunkte, die einen Verdacht auf Altlasten zulassen.

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt wird der Boden großen Veränderungen unterworfen. Durch den Baustellenbetrieb kommt es zu Bodenverdichtungen und Ablagerungen von Material und Durchmischungen, sowie in geringem Maße zu Schadstoffeinträgen. Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden während des Baubetriebes werden als mittel eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Die vorhandene Bodenstruktur und das gewachsene Bodengefüge werden durch die geplanten Erschließungs- und Bauflächen dauerhaft und vollständig verändert, zum Beispiel durch Kelleraushub, Kanäle, befestigte Flächen, Einbringen von Gartenboden. Im Zuge dessen kommt es zu einer Veränderung der Leistungsfähigkeit des Bodens (Filtervermögen, Austauschkapazität). Die Anlage von Gebäuden, Straßen und Zufahrten führt zu einer dauerhaften Versiegelung von ca. 1/3 der Fläche, der

Versiegelungsgrad wird also erheblich erhöht. Sparsamer Umgang mit Grund- und Boden ist aufgrund der effizienten Erschließungsstruktur und der hohen Zahl der Bauparzellen gegeben.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es ist mit keinen betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen.

Ergebnis:

Die Auswirkungen für das Schutzgut Boden sind von mittlerer Erheblichkeit.

### C.2.3. Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Betrachtete Inhalte

- Flurabstand zum Grundwasser
- Betroffenheit von Oberflächenwasser
- Grundwasserneubildung

Bestandsbeschreibung:

Die hydrogeologischen Eigenschaften des Planungsgebietes sind bezeichnet als „(Kluft-)Karst-Grundwasserleiter mit hoher, bei fortgeschrittener Verkarstung sehr hoher Trennfugendurchlässigkeit; bedeutendes Grundwasservorkommen“ mit „in der Regel sehr geringes bis geringes Filtervermögen“. (Geowissenschaftliche Landesaufnahme in der Planungsregion 10 Ingolstadt, Hydrogeologische Karte 1:100.000, München 2002). Das vorliegende Bodengutachten charakterisiert die Bodenverhältnisse wie folgt: „Nach der Geologischen Karte von Bayern, M = 1 : 25.000, Blatt 7133, Eichstätt, sind im Bereich des Bauvorhabens Dolomit- und Kalksteine aus dem Weißen Jura (Malm) zu erwarten, die bereichsweise von quartären Deckschichten aus Hanglehm und -schutt sowie erfahrungsgemäß auch von ihren Verwitterungsprodukten überlagert werden.

In den Schürfen wurde folgende, generelle Bodenschichtung festgestellt:

- Mutterboden
- Schluff (Hanglehm)
- . Kies/Steine (Hangschutt bzw. Verwitterungsprodukte)
- Dolomitstein

Eine Mutterbodendeckschicht zeigen alle Schürfe mit 0,1-0,3 m Stärke.

Hanglehm wurde unterhalb des Mutterbodens nur im westlichen Teil des Schurfs Sch1 als weich/steifer Schluff, mit tonigen, kiesigen und schwach feinsandigen - feinsandigen Beimengungen angetroffen. Die Schichtdicke der Hanglehmüberdeckung beträgt hier 0,45m. Der Dolomitstein ist in Oberflächennähe überwiegend als mittelhart hart anzusprechen, besitzt ein starker ausgeprägtes Trennflächengefüge und ist dementsprechend als plattig - bankig sowie sehr stark - schwach klüftig zu bezeichnen. Der Fels konnte aufgrund seiner zunehmenden Härte und des mit der Tiefe größer werdenden

Trennflächenabstandes mit dem eingesetzten mittelgroßen Bagger und vertretbarem Aufwand nicht weiter aufgeschlossen werden. Die Schürfe wurden daher überwiegend bereits in Tiefen von 0,5 bis 1,2 m abgebrochen.... Freies Grund-/Schichtenwasser wurde zum Zeitpunkt der Untersuchungen in keinem der Schürfe (maximalen Aufschlusstiefe bei 3,2 m unter GOK) angetroffen. Der eigentliche Grundwasserspiegel ist erst > 30 m unter Gelände auf dem Vorflutniveau der Altmühl zu erwarten. In ungünstiger Jahreszeit, d.h. nach längeren Niederschlägen und nach der Schneeschmelze, ist jedoch örtlich das temporäre Auftreten von Sicker- und Schichtenwasser nicht ganz auszuschließen.“

Es existieren keine Oberflächengewässer. Das Planungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Wasserschutzgebietes.

In den angrenzenden Baugebieten sind Probleme mit dem hangabwärts fließenden Oberflächenwasser bekannt. Das Planungsgebiet ist von dieser Problematik unmittelbar betroffen.

Die Grundwasserneubildung erfolgt durch die Versickerung von Regenwasser auf den unbefestigten, durchlässigen Flächen.

Baubedingte Auswirkungen:

Bei Einhaltung entsprechender Schutzmaßnahmen sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Durch die Flächenversiegelung kommt es zu einer deutlich reduzierten Versickerung des Regenwassers und damit zu einer geringeren Grundwasserneubildungsrate. Das von Norden ankommende Oberflächenwasser wird durch geeignete Retentionsanlagen im öffentlichen Grünbereich am Siedlungsrand aufgefangen und zurückgehalten. Anlagebedingt ist daher von mittlerer Erheblichkeit auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es ist mit keinen betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen.

Ergebnis:

Die Auswirkungen für das Schutzgut Wasser sind von mittlerer Erheblichkeit.

#### C.2.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Betrachtete Inhalte

- Tier- und Pflanzenarten
- Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen

#### Bestandsbeschreibung:

Im Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz wird als Potentielle natürliche Vegetation „Seggen-Buchenwald; örtlich Blaugras- oder Graslilien-Ausbildung sowie Vegetation waldfreier Trockenstandorte“ angegeben. Die bestehende Vegetation ist durch die menschliche Nutzung überformt (Ackerflächen, kleine Reste von Trockenrasen der Schafsbeweidung im Osten).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Altmühltal.

Nördlich und östlich liegen folgende Schutzgebiete von europäischem Rang:

7132-471 Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental Gebiet nach der Vogelschutz-Richtlinie

#### Kurzcharakteristik

Typischer Ausschnitt der südlichen Frankenalb mit buchenreichen Hangwäldern, Felsen, Magerrasen, Wacholderheiden und teilweise breiten Talauen.

#### Begründung

Mittelbayerisches Dichtezentrum von Wanderfalke und Uhu. Wichtigster Biotopverbund für Trocken- und Felsstandorte in der südlichen Frankenalb in Verbindung mit Buchenwald-Lebensraumtypen und entsprechenden Arten (Spechte, Neuntöter).

7132-371 Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal Gebiet nach der FFH-Richtlinie

#### Kurzcharakteristik

Komplexe Hangbereiche des westlichen und zentralen Kernbereichs des Altmühltaldurchbruchs im Frankenjura mit einigen Seitentälern sowie Grünland geprägten Abschnitten in der Aue.

#### Begründung

Wichtigster Biotopverbund für Trocken- und Felsstandorte in der südlichen Frankenalb mit wertvollen Waldlebensraumtypen und einem der wenigen Vorkommen der Mannie in Bayern.

Zwei Gutachten zur Verträglichkeitsabschätzung von Natura 2000 Gebieten nach BayLfU, 2010 - FFH-Gebiet 7132-371 „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“ und Vogelschutzgebiet 7132-471 „Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“ wurden erstellt und liegen im Anhang bei.

Beide Gutachten bescheinigen die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszielen.

Folgende kartierte Biotope befinden sich im Anschluss oder in unmittelbarer Nähe:

Biotop 7133-0021-006

Standorte der Hecken sind in erster Linie Ranken, daneben Waldränder, Böschungen von Talrinnen, Wege und die Böschung einer ehemaligen Bahnlinie.

TF 3,4,6,8-11,13,15,16 Artenreiche, gemischte Strauchhecken

TF 8 Lückige Hecke mit mageren Staudenfluren im Zwischenwuchs

TF 12 Dicht strauchverwachsene alte Kieferngruppe an flachem Hang in Waldrandlage.

Das Gehölz ist v. a. mit Schlehen verwachsen. Es handelt sich um einen ehemaligen Halbtrockenrasenstandort. (Halbtrockenrasenreste lassen sich noch entlang des anschließenden Waldrandes und in Zwischenflächen eines Holzlagerplatzes finden.) Eine Nutzung der Bestände war nicht zu erkennen.

Biotop 7133-0026-001

An den Rändern eines Waldgebietes nördlich Landershofen

TF.01: Halbtrockenrasen an südexponiertem Waldrand

Der Bestand zieht sich als flacher, etwa 20m breiter Streifen an einer mittelalten

Kiefernauflistung entlang.

Auf dem flachgründigen, felsigen Substrat sind entlang des mittleren Streifens lückige Rosettengemeinschaften mit Trockenrasenarten entwickelt. Vorherrschende Arten sind Thymian, Frühlingsfingerkraut, Berg- und Edelgamander. Sie wechseln mit trockenen Ausbildungen von Trespen-Halbtrockenrasen. Gegen den Waldrand werden sie von fiederzwenkenreichen Halbtrockenrasen abgelöst. Gegen die Ackerfläche wird Glatthafer zum dominanten Gras.

Die Halbtrockenrasen sind leicht versauert (Kronwicke). Über den ganzen Hang verteilt stocken mit einer Deckung von ca. 25% Wacholder- und Strauchgruppen, punktuell wachsen auch Kiefern auf. Eine Nutzung, abgesehen von regelmäßigem Begehen und Befahren, ist nicht erkennbar.

Zum Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Eichstätt liegen folgende Informationen vor:

Folgende ABSP-Objekte sind im Gebiet aufgeführt:

Hecken nordöstlich von Landershofen: lokal bedeutsam

Seite 39 von 60/ Stand 16.04.2014

Halbtrockenrasen an südexponiertem Waldrand nördlich von Landershofen: überregional bedeutsam lückige Rosettengemeinschaften mit Trockenrasenarten wechseln mit trockenen Ausbildungen von Trespen-Halbtrockenrasen; ca. 25% Deckung mit Wacholder- und Strauchgruppen; wichtige Biotopverbundfunktion, floristisch sehr artenreich; Nachweis der seltenen Ameisengrille (*Myrmecophilus acervorum*)

Wiese am Nordost-Rand von Landershofen: regional bedeutsam *Gryllus campestris*

Halbtrockenrasenhänge zwischen Landershofen und Inching: Landesweit bedeutsam

z. T. offene, beweidete und z. T. dicht mit Gehölz bestandene Halbtrockenrasen; floristisch und faunistisch sehr artenreich, zahlreiche seltene Artvorkommen, z. B. Massenbestand des Heidegrashüpfers (*Stenobothrus lineatus*; 1.000 Adulte)

Das Gebiet liegt innerhalb eines Schwerpunktgebietes des ABSP.

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum „Altmühltal (mit Seitentälern) (082-D)“. Es ist als Schwerpunktgebiet I „Altmühltal mit Seitentälern“ des ABSP festgelegt. Für den Naturraum sind folgende allgemeine Ziele definiert:

- Sicherung und Stärkung des Altmühltals als bayernweit bedeutsame Biotopverbundachse, v. a. für Trockenlebensräume und naturnahe Laubwälder (s. a. Angaben zum Biotopverbund in Absatz E)
- Erhaltung und Optimierung der großen Trockenlebensraumkomplexe, insbesondere Sicherstellung der Pflege/Nutzung von Magerrasenflächen und Durchführung von Pflegemaßnahmen
- Vernetzung der Trockenstandorte durch Erhaltung bzw. Wiederherstellung der ehemals zusammenhängenden Triebwegesysteme
- Fortführung, Überwachung und ggf. Anpassung der Kletterregelungen zum Schutz der wertvollen Vegetation und Artvorkommen auf den Felsen
- Erhaltung der hochwertigen Hangwälder, Waldränder und Säume; Optimierung der Hänge des Altmühltals und der Seitentäler als zusammenhängendes Band naturnaher Laubwaldbestände, Erhaltung von offenen Felsbereichen oder Lichtungen in den Wäldern
- Erhaltung, Neuschaffung und Vernetzung von Feuchtlebensräumen im Altmühltal und in den Seitentälern
- Renaturierung der Altmühl und verbauter Abschnitte der Seitengewässer, insbesondere Wiederherstellung der biologischen Durchgängigkeit und Förderung gewässerdynamischer Entwicklungen
- Erhaltung und Optimierung der Quellbereiche
- Erhaltung und Förderung von Heckenkomplexen, Säumen und Extensivwiesen an den Unterhängen



- Fortsetzung und Ausweitung der Schutzmaßnahmen für stark gefährdete oder vom Aussterben bedrohte Pflanzen- und Tierarten.

Das am östlichen Gebietsrand gelegene Halbtrockenrasenbiotop ist im ABSP als überregional bedeutsam eingestuft. Das ABSP führt als Objekt eine Wiese am Nordost-Rand von Landershofen mit einem regional bedeutsamen Vorkommen von *Gryllus campestris*.

Das Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - saP wurde im Verlauf des Verfahrens erarbeitet und wird im Anhang beigelegt.

Für die detaillierte Darstellung der Auswirkungen, die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der ökologischen Funktionalität wird auf das Gutachten im Anhang verwiesen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass folgende Maßnahmen zur Vermeidung gefordert werden

- Bauzeitliche Sicherung des Saumbereiches des Fußweges im Osten und des Feldweges mit Hecke am Nordostrand (Maßnahme im Baubetrieb)
- Einrichtung einer ausreichenden Pufferzone zwischen Bebauungsgebiet und den naturnahen Lebensräumen im Nordosten (bereits im vorliegenden Plan vorgesehen)
- Rodung von Gehölzen und Baufelddräumung (insbesondere Raine entlang des Feldweges) außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) (Maßnahme bei der Umsetzung)

und keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erforderlich sind.

Ergebnis:

Gutachterliches Fazit saP:

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 61 Eichstätt-Landershofen weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt.

Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Die Auswirkungen der Eingriffe auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität) sind bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung hin von geringer Erheblichkeit. Die Umwandlung der bestehenden Ackerflächen in ein Siedlungsgebiet mit starker Durchgrünung und kleinteiligen Strukturen wirkt sich positiv auf die Artenvielfalt aus.

#### C.2.5. Schutzgut Landschaft

Betrachtete Inhalte:

Seite 41 von 60/ Stand 16.04.2014

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Bestandsbeschreibung:

Das Landschaftsbild wird durch folgende Elemente geprägt:

- Ackerfläche des Planungssperimeters als eine gleichmäßig nach Süden geneigte Fläche, die durch einen Feldweg diagonal in Ost-West Richtung durchquert wird. Am Startpunkt des Feldweges an der Straße am Haselberg befinden sich eine Gruppe von 3 Bäumen sowie eine Sitzbank. Am östlichen Rand durchquert ein Feldweg in Nord-Süd-Richtung das Gelände;
- Den Siedlungsrand mit Einfamilienhaus, heterogene Einfriedungen im Süden, der Blick ins Tal ist durch die bestehende Siedlung versperrt;
- Den Waldrand im Osten;
- Die Feldstrukturen im Norden, teilweise von Hecken durchzogen, im weiteren Verlauf hangaufwärts durch einen Waldrand;
- Nach Westen durch die bestehende Siedlung und weite, ausgeräumte Ackerflächen.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bautätigkeit wird das Landschaftsbild durch Baustelleneinrichtungen, Materiallagerflächen und Baumaschinen beeinträchtigt. Da diese Beeinträchtigungen nur vorübergehend sind, ist von geringer Erheblichkeit auszugehen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Durch die neue Wohnbebauung kommt es zu einer grundlegenden Veränderung des Landschaftsbildes. Der wahrgenommene Siedlungsrand wird nach Norden verschoben, die offene Landschaft zwischen Siedlung und der Raumkante des Waldes wird deutlich kleiner. Der Panorama-Wanderweg wird ein längeres Stück als bisher am Siedlungsrand entlang geführt. Durch die geplante Ortsrandeingrünung als öffentliche Grünfläche wird die bisher unschöne Situation, dass die Gartenzäune direkt an die Ackerflächen grenzen, verbessert. Die Siedlung wird sich zukünftig besser in das Landschaftsbild einfügen. Insofern wird von einer nur geringen Erheblichkeit ausgegangen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft sind nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind von geringer Erheblichkeit.

## C.2.6. Schutzgut Mensch (Lärm, Erholungseignung)

Betrachtete Inhalte

Seite 42 von 60/ Stand 16.04.2014

- Geräuschemissionen durch angrenzende Straßen
- Überlagerungseffekte
- Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

Bestandsbeschreibung:

Es bestehen keine nennenswerten Geräuschemissionen angrenzender Straßen, Überlagerungseffekte sind nicht zu erwarten.

Durch den Geltungsbereich führt ein Feldweg, der als Spazierweg genutzt wird. Den Startpunkt bilden eine Sitzgelegenheit und ein Baum. Dort schließt der Feldweg das bestehende Quartier über die Straße „Am Haselberg“ im Westen an. Im Osten des Geltungsbereichs verläuft der Fernwanderweg „Altmühltal-Panoramaweg“

Baubedingte Auswirkungen:

Durch den Bauverkehr und –betrieb kommt es vorübergehend zu einer zusätzlichen Lärm- und Staubbelastung.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Das vorhandene Straßennetz bleibt unverändert erhalten. Es wird erweitert durch eine Haupterschließungsachse, die in Ost-West-Richtung durch den Geltungsbereich verläuft. Die geplante Straßenverbindung zwischen neuem Wohngebiet und „Rotem Bügel“ tangiert den Wanderweg. Der Panoramaweg wird zukünftig näher an der Siedlung geführt. Der quer verlaufende Feldweg wird verkürzt und mündet einer neuen Stelle im Siedlungsbereich, der Aufenthaltsbereich mit Bank und Baum wird verlegt. Der Weg in die freie Landschaft aus der bestehenden Siedlung verlängert sich geringfügig.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es ist mit Lärmemissionen des zusätzlichen Anwohnerverkehrs zu rechnen. Durch den Ringschluss zum „Roten Bügel“ kann zusätzlicher Durchgangsverkehr entstehen. Demgegenüber steht eine bessere Erschließung für Postdienstleister und Müllabfuhr.

Ergebnis:

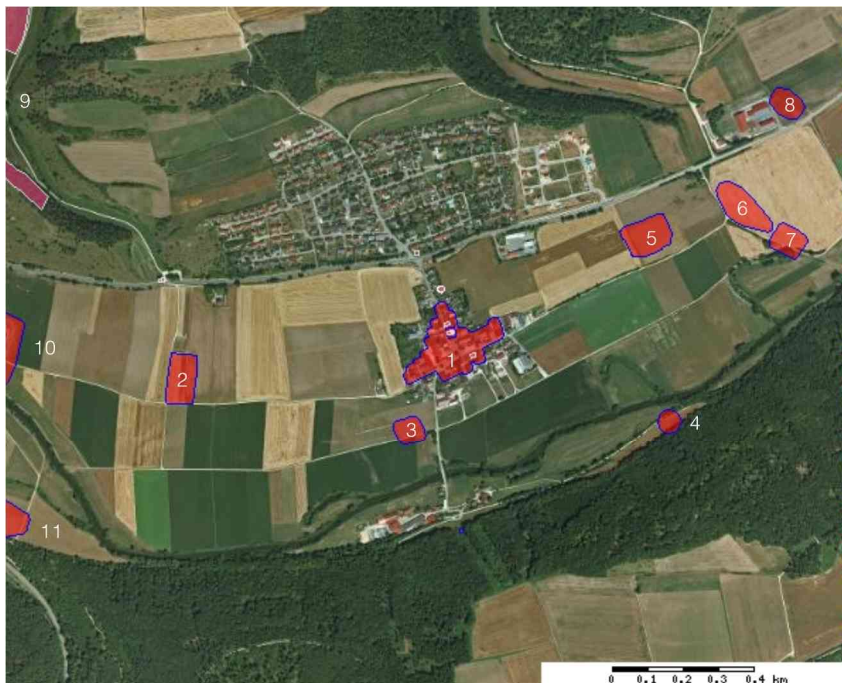
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind von geringer Erheblichkeit.

### C.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Betrachtete Inhalte:

- Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern
- Bestandsbeschreibung:

Gemäß dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (2013) ist im Geltungsbereich kein Denkmal vorhanden. Die nächstgelegenen bekannten Boden- und Baudenkmäler (D-1-76-123-399) befinden sich in mindestens 0,5km Entfernung östlich, südlich und westlich des Plangebiets.



Legende		DOP (40cm)
		Bodendenkmäler
		Ensembles
		Einzeldenkmäler (überprüft)
		Einzeldenkmäler (nicht überprüft)

*Denkmäler im Planungsgebiet (Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)*

Nummer	Beschreibung
D-1-7133-0173	Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Altort von Landershofen. nachqualifiziert
D-1-7133-0180	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert
D-1-7133-0407	Grabenwerk vorgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert
D-1-7133-0307	Siedlung der Frühlatènezeit. nachqualifiziert
D-1-7133-0179	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert
D-1-7133-0178	Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert
D-1-7133-0370	Hallstattzeitlicher Herrenhof. nachqualifiziert
D-1-7133-0050	Gräber der späten Hallstatt- und frühen Latènezeit. nachqualifiziert
D-1-76-123-399	Doktorberg; St 2225. Mahnmal gegen Krieg und Gewalt, 78 überlebensgroßen Betongußfiguren von Alois Wünsche-Mitterecker, in abstrahierend-expressionistisch-kubistischen Formen menschlicher und tierischer Gestalten wie von Kriegsgerät, vom Künstler ab 1950 konzipiert für eine in die Juralandschaft eingebundene Aufstellung in und um die Geländemulde östlich vor der Stadt 1958-1977 aufgestellt. nachqualifiziert
D-1-7133-0043	Germanische Siedlung der römischen Kaiserzeit und der Völkerwanderungszeit. nachqualifiziert
D-1-7133-0409	Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. nachqualifiziert

Kultur- und Sachgüter bau-, anlage- und betriebsbedingt nicht betroffen.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind ohne Erheblichkeit.

### C.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Fläche voraussichtlich weiterhin intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Der Umweltzustand bleibt unverändert.

### C.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

#### C.4.1. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung folgt dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2003, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen:

- Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
- Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
- Schritt 4: Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

#### C.4.2. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Die Einstufung wird nach den jeweils vorherrschenden Bedeutungen vorgenommen und soll Flächen gleicher Bedeutung zusammenfassen.

Dabei werden folgende Kategorien zur Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter gebildet:

- Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)
- Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)
- Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)

Im Vorhabengebiet lassen sich zwei Teilgebiete mit unterschiedlicher Bedeutung zusammenfassen:

- Teilbereich „Ackerfläche“
- Teilbereich „Gras-Kraut-Flur“ am Ostrand

Für den Teilbereich „Ackerfläche“ wird folgende Einstufung des Zustands nach den Bedeutungen der Schutzgüter vorgenommen:

Schutzgut	Kategorie	Bewertung
Arten und Lebensräume	I, oberer Wert	Ackerfläche
Boden	I oberer Wert	Böden mit geringer natürlicher Ertragsfunktion (sinngemäße Erweiterung)
Wasser	II, unterer Wert	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand
Klima und Luft	I, oberer Wert	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	I, oberer Wert	ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften
Ergebnis der Bestandsaufnahme	I, oberer Wert	

In der Summe der Bewertung nach den Bedeutungen der Schutzgüter wird für den Teilbereich „Ackerfläche“ festgelegt: Kategorie I, oberer Wert.

Es ist keine erhebliche Nutzungsänderung zu erwarten.

Für den Teilbereich „Gras-Kraut-Flur“ wird folgende Einstufung des Zustands nach den Bedeutungen der Schutzgüter vorgenommen:

Schutzgut	Kategorie	Bewertung
Arten und Lebensräume	II, oberer Wert	Flächen mit naturnahen und/oder extensiv genutzten Elementen: artenreiches oder extensiv genutztes Grünland (magere/feuchte Wiesen und Weiden), Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege
Boden	II, unterer Wert	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (z. B. Grünland, Gärten) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen
Wasser	II, unterer Wert	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand
Klima und Luft	I, oberer Wert	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	III	Bereiche, die unmittelbar an flächenhafte Schutzgebiete nach dem III. Abschnitt BayNatSchG angrenzen; landschaftsprägende Elemente wie Ufer, Waldränder usw. und Bereiche mit besonderer Erholungseignung
Ergebnis der Bestandsaufnahme	II	

In der Summe der Bewertung nach den Bedeutungen der Schutzgüter wird für den Teilbereich „Gras-Kraut-Flur“ festgelegt: Kategorie II, oberer Wert.

Es ist keine erhebliche Nutzungsänderung zu erwarten.

#### C.4.3. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Dem Leitfaden folgend wird ist das Gebiet in Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A) und Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B) zu untergliedern. Dabei wird die Grundflächenzahl GRZ als Abgrenzungsparameter verwendet. Wohnbebauung mit einer GRZ > 0,35 wird als Typ A, Wohnbebauung mit einer GRZ ≤ 0,35 als Typ B klassifiziert. Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung - auch nicht mittelbar - im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, werden in die Betrachtung nicht einbezogen. Entsprechendes gilt bei der Überplanung von Ackerflächen zu nicht oder nur unerheblich versiegelten Grünflächen. Grundsätzlich ist zu beachten, dass Freiflächen, die zu den Baugrundstücken gehören, nicht separat behandelt werden, sondern in dem jeweils zutreffenden Baugebiets-

Aufgrund der festgeschriebenen Grundflächenzahl von 0,35 als Höchstwert sind die Baubereiche als Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B) einzuordnen.



Folgende Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung werden getroffen:

#### Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z. B.: Schutzgebiete gemäß Abschnitt III und IIIa BayNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope nach Art. 13d und 13e BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem ABSP durch entsprechende Abstands- und Pufferbereiche;
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen im Wesentlichen innerhalb einer zentralen Erschließungsachse;
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen;
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen durch Grünzäsuren am Nordrand der Bebauung.
- Ein Gutachten für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde erarbeitet.

#### Schutzgut Wasser

- Rückhaltung des Hangwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden;
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung und damit der Grundwasserneubildung getroffen.

#### Schutzgut Boden

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Regelungen gemäß §1a Abs. 1 BauGB)

#### Schutzgut Klima/ Luft

Es werden keine besonderen Maßnahmen vorgenommen.

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen. Hier wird insbesondere ein ausreichender Abstand zum Waldrand eingehalten.

Unbebaute, öffentliche Grünflächen im Norden und Osten bilden einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft. Eine Ortsrandeingrünung mit Anlage einer Naturhecke und Retentionsbereichen auf den Grünflächen tragen zur landschaftlichen Einbindung bei. Zäsuren in den Baustrukturen sorgen für grüne Korridore.

Die den Höhenlinien folgende Bebauung und Erschließung nehmen Rücksicht auf die Topografie. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen wird dem Landschaftsbild Rechnung getragen.

#### Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise
- Eingrünung der Wohnstraße durch Baumpflanzungen auf dem zentralen Erschließungsanger

#### **C.4.4. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

Zur Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen werden Gebiete, die wegen ihrer naturschutzfachlichen Bedeutungen in verschiedene Kategorien eingestuft wurden mit den Gebieten, die aufgrund ihrer Eingriffsschwere in verschiedene Typen eingestuft wurden, überlagert. Durch die Überlagerung ergeben sich Teilgebiete unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität. Die auf diese Teilgebiete jeweils entfallenden Flächengrößen werden ermittelt und den weiteren Berechnungen zu Grunde gelegt.

Die Festsetzung des Kompensationsfaktors erfolgt gemäß den Vorgaben des Leitfadens zur Eingriffsregelung.

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad  Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad  Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I <b>Gebiete geringer Bedeutung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ackerflächen</li> <li>• Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen</li> <li>• Verrohrte Gewässer</li> <li>• Ausgeräumte Agrarlandschaften</li> <li>• ... (vgl. Liste 1 a)</li> </ul>	Feld A I  <b>0,3 – 0,6</b>	Feld B I  <b>0,2 – 0,5</b>  (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II <b>Gebiete mittlerer Bedeutung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder</li> <li>• Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege</li> <li>• Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1 c erfaßt</li> <li>• Auenstandorte</li> <li>• Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen</li> <li>• ... (vgl. Liste 1 b)</li> </ul>	Feld A II  <b>0,8 – 1,0</b>	Feld B II  <b>0,5 – 0,8</b>  (in besonderen Fällen 0,2)*
Kategorie III <b>Gebiete hoher Bedeutung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten</li> <li>• Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder</li> <li>• Natürliche u. naturnahe Fluss- u. Bachabschnitte</li> <li>• Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche</li> <li>• Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit kulturhistorischen Landnutzungsformen</li> <li>• ... (vgl. Liste 1 c)</li> </ul>	Feld A III  <b>1,0 – 3,0</b>  (in Ausnahmefällen darüber)	Feld B III  <b>1,0 – 3,0</b>  (in Ausnahmefällen darüber)

Abbildung: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Quelle Leitfaden zur Eingriffsregelung, S. 13)

Bei der Festsetzung der Kompensationsfaktoren für die Teilflächen gilt grundsätzlich, dass umfassende Vermeidungsmaßnahmen die Verwendung des niedrigen Kompensationsfaktors aus dem jeweiligen Matrixfeld rechtfertigen. Da jedoch für die privaten Grünflächen hinsichtlich der Pflanzung lediglich Hinweise, nicht jedoch bindende Vorgaben gemacht werden, und auch eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der schlechten Sickerfähigkeit des Bodens nicht möglich ist, wird der nächsthöhere Wert angesetzt:

- Für Bereiche mit Beeinträchtigungsintensität BI: 0,3;
- Für Bereiche mit Beeinträchtigungsintensität BII: 0,6.

Für die Kompensationsflächen innerhalb des Geltungsbereichs wird ein Faktor von 0,5 angesetzt, da die Flächen nicht ausschließlich für den Naturschutz zur Verfügung steht, sondern auch anderweitige Funktionen erfüllen müssen (Sammlung Hangwasser, Ortsrandeingrünung).

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

Flächenbezeichnung	Beeinträcht.-intensität	Fläche in m2	Komp.-Faktor	Erforderliche Ausgleichsfl. in m2
Teilfläche 1	BI	27.291	0,3	8.187
Teilfläche 2	BII	507	0,6	304
<b>Summe</b>				<b>8.492</b>
Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs				
Kompensationsflächen		4.265	-0,5	-2.133
<b>erforderliche Ausgleichsfläche außerhalb des Eingriffsbebauungsplans</b>				<b>6.359</b>

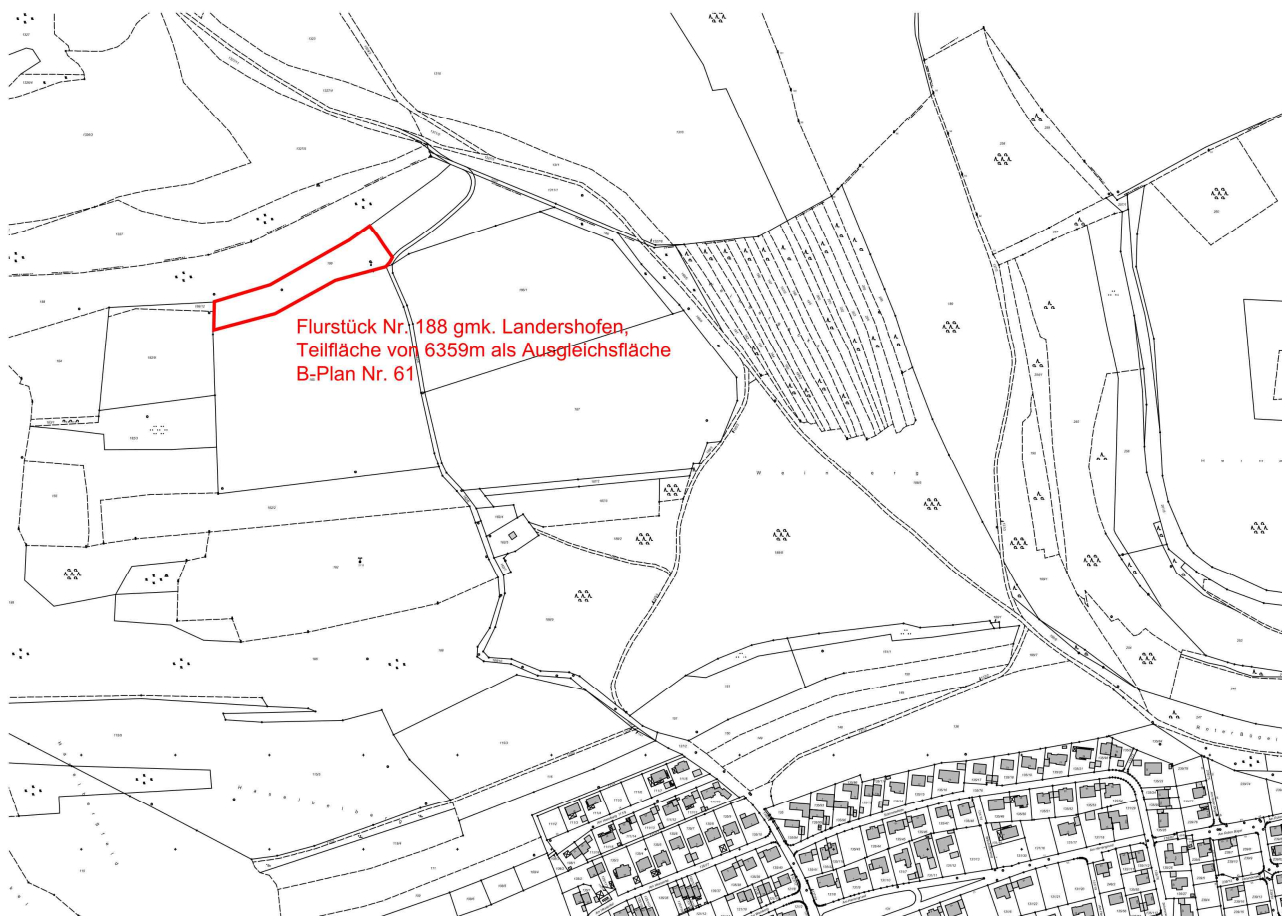
**C.4.5. Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung**

Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im Rahmen des Ökokontos der Stadt Eichstätt auf dem Flur-Nr. 188, Gemarkung Landershofen.

Dabei sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Umwandlung einer mit intensiver Grünlandnutzung belegten Fläche in eine extensive Wiesenfläche, Ausmagerung der Fläche
- Die Umwandlung erfolgt entsprechend vertraglicher Festsetzung mit dem Pächter seit Oktober 2013.
- Dabei wurde festgesetzt, dass die Fläche maximal zweimal pro Jahr gemäht wird, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15.07. des jeweiligen Kalenderjahres erfolgen darf. Mineraldünger, Gülle oder chemische Pflanzenschutzmittel dürfen nicht mehr zum Einsatz kommen. Dies stellt eine ideale Entwicklung für den Standort und somit eine optimale Aufwertung für die Fläche dar, da die Fläche sich in einen Verbund aus bestehenden Trockenrasenflächen einfügt.

Die vorgesehene Fläche ist im folgenden Planausschnitt dargestellt.



*Abbildung: Flurstück Nr. 118 Gmk. Landershofen, Teilstück Ausgleichsfläche*

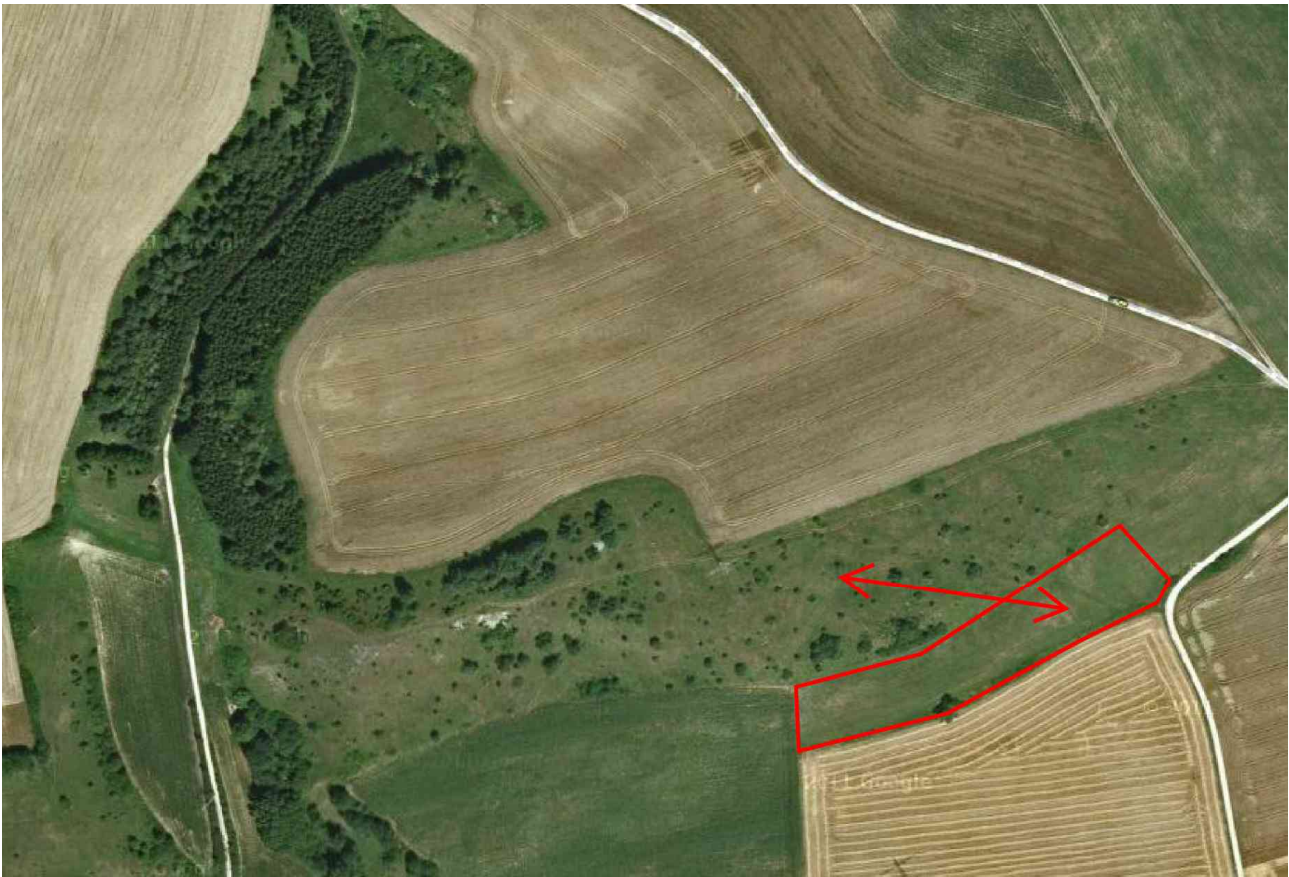


Abbildung: Flurstück Nr. 118 Gmk. Landershofen, Teilstück Ausgleichsfläche, Lage im Luftbild

### C.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden die möglichen Entwicklungsräume der Stadt Eichstätt für Wohnbebauung untersucht und festgesetzt. Aufgrund der Vorgaben des Flächennutzungsplans, der Vorgaben des Aufstellungsbeschlusses vom 22.11.2012 und der Eigentumsverhältnisse ist ein grundsätzlich anderer Standort für das Wohngebiet keine alternative Planungsmöglichkeit. Neben der angestrebten offenen Bauweise in Form einer Einfamilienhausbebauung sind Reihenhäuser oder Geschosswohnungsbau denkbar. Dies wurde jedoch aufgrund der sensiblen Lage, topographisch erhöht am Ortsrand, sowie weiterer stadtplanerischer Aspekte nicht weiterverfolgt. Die Aufteilung in ca. 1/3 Doppelhaushälften und 2/3 Einzelhäuser wurden von der Stadt Eichstätt entsprechend der Vormerkungen von Bauwilligen abgeschätzt, eine alternative Verteilung würde den Bedarf möglicherweise nicht optimal decken. Für die Richtung und Lage der Haupteinschließung sowie die städtebauliche Anordnung der Gebäude gibt es u.a. aufgrund des Zuschnitts des Planungsgebiets, der vorhandenen Anschlusspunkte sowie der topographischen Ausgangssituation keine sinnvolle Alternative. Die Anschlusspunkte werden durch das vorhandene Straßennetz vorgegeben.

## C.6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich an dem „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung vom Januar 2007) der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren sowie des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung sowie die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung von Januar 2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen angewandt.

Das Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Hinblick auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten liegt vor und ist im Anhang beigefügt.

Zwei Gutachten zur Verträglichkeitsabschätzung von Natura 2000 Gebieten nach BayLfU, 2010 - FFH-Gebiet 7132-371 „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“ und Vogelschutzgebiet 7132-471 „Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“ wurden erstellt und liegen im Anhang bei.

Beide Gutachten bescheinigen die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszielen.

Ein Baugrundgutachten wurde erstellt. Die Ergebnisse wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Maßnahmen zur Überwachung der naturschutzfachlichen Maßnahmen müssen im weiteren Verfahren noch mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

## C.7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 61 „Landershofen-Nord“ hat eine Geltungsbereichsgröße von ca. 3,3 ha und sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Nördlich und östlich des Gebiets verlaufen die Grenzen von wichtigen europäischen Schutzgebieten (FFH, SPA). Hierzu werden ausreichende Abstands- und Pufferflächen vorgesehen, sodass mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen ist. Durch das Baugebiet ist nur mit geringen Umweltauswirkungen hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter zu rechnen. Zur weiteren Verminderung der Umweltauswirkungen werden umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen vorgenommen. Die

Ausgleichsflächen gem. der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung können zu einem kleinen Teil innerhalb des Planungsgebiets angelegt werden, der größere Teil wird außerhalb erfolgen.

Die nachstehende Tabelle fasst gibt einen Überblick über die Erheblichkeit:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Klima und Lufthygiene	gering	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Grundwasser und Oberflächenwasser	gering	mittel	gering	gering
Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	nicht betroffen	gering
Mensch (Lärm, Erholungseignung)	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen



## D. Verfahren

Am 22.11.2012 hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Eichstätt in öffentlicher Sitzung den Beschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 61 „Landershofen Nord“ in Eichstätt-Landershofen gefasst. Demnach soll in Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung nördlich der Staatsstraße 2230 ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Zur Vorabstimmung der vorliegenden Planung mit den wesentlich betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde am 05.03.2013 ein Scopingtermin nach § 5 UVPG abgehalten. Daran haben die Vertreter folgender Behörden teilgenommen:

- Stadt Eichstätt, Stadtbauamt, Hr. Janner, Hr. Schütte
- Landratsamt Eichstätt, untere Naturschutzbehörde, Fr. Lindauer
- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Hr. Daum
- Landratsamt Eichstätt, Immissionsschutz, Hr. Schmelz
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt, Fr. Wender
- Stadtwerke Eichstätt, Hr. Brandl
- Zweckverband Wasserversorgung, Herr Ochsenkühn

Die Ergebnisse des Scopingtermins sind in die vorliegende Fassung des Bebauungsplanes eingeflossen.

Am 15.10.2013 erfolgte die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Am Verfahren haben die folgenden Behörden teilgenommen:

- REGIERUNG VON OBERBAYERN Raumordnung, Landes- und Regionalplanung Region 10
- LANDRATSAMT EICHSTÄTT Abteilung 4 / Sachgebiet 44 - Umweltschutz
- BAYRISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE G23-Bauleitplanung
- GEMEINDE POLLENFELD
- AMT FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN INGOLSTADT
- TELEKOM DEUTSCHLAND
- ZWECKVERBAND ZUR WASSERVERSORGUNG DER EICHSTÄTTER BERGGROPPE
- WASSERWIRTSCHAFTSAMT INGOLSTADT
- STADTWERKE EICHSTÄTT
- LANDRATSAMT EICHSTÄTT, Naturschutz und Landschaftspflege
- STADT EICHSTÄTT Straßenverkehrsbehörde
- STADT EICHSTÄTT, Freiwillige Feuerwehr
- KABEL DEUTSCHLAND, Vertrieb und Service GmbH

In der folgenden Abwägung wurden die Stellungnahmen der beteiligten Behörden abgewogen.

Verfahren im Überblick:

Termine	
22.11.2012	Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB
05.03.2013	vorgezogene Information der Träger öffentlicher Belange (Scoping)
23.07.2013	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
15.10. -15.11.2013	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie
November/Dezember 2013	Erarbeiten der Abwägung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss
02.01.-03.02.2014	öffentlicher Auslegung von Plan und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie
12.12.2013-03.02.2014	Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Februar/März 2014	Abwägung der eingegangenen Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit anschließendem
16.04.2014	Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
--.--.2014	öffentliche Bekanntmachung

## E. Abwägung - Konfliktbewältigung

Die Zusammenfassung der Stellungnahmen und die Ergebnisse der ersten Abwägung sind den Berichten:  
„EILA 2013-12-05 TÖB\_Abwägung1“

„EILA 2014-03-14 TÖB\_Abwägung2“

im Anhang zu entnehmen.

## F. Anhang

- Bebauungs- und Grünordnungsplan, Stand 16.04.2014
- Lageplan zum Umweltbericht, Stand 16.04.2014
- Lageplan zur Eingriffsermittlung zum Umweltbericht, Stand 16.04.2014
- FFH-Verträglichkeitsabschätzung, datiert 31.10.2013
- SPA-Verträglichkeitsabschätzung, datiert 31.10.2013
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, datiert 30.10.2013
- Stellungnahmen der Beteiligung der Träger der öffentlichen Behörden und Abwägung:  
„EILA 2013-12-06 TÖB\_Abwägung1“  
„EILA 2014-03-18 TÖB\_Abwägung2“