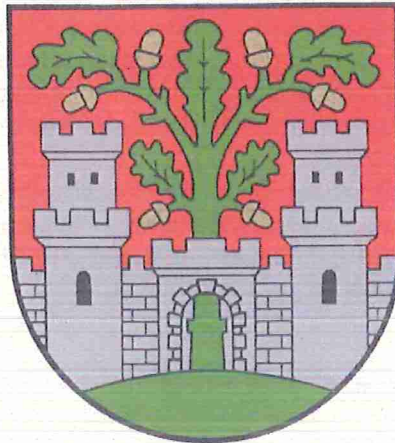


Stadt Eichstätt



Landkreis Eichstätt

**Bebauungsplan Nr. 55
„Landershofen Ost“
(Roter Bügel)
Ortsteil Landershofen**

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

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

Entwurfsverfasser:
Architekturbüro Josef Böhm
Am Weinberg 21
85072 Eichstätt
Tel. 08421/4027
Fax. 08421/5443

Die Ausweisung an dieser Stelle stellt eine sinnvolle Erweiterung des Ortsteiles Landershofen östlich der bestehenden Wohnbebauung nördlich der Staatsstraße 2230 dar.

- 1.1.2 Die günstige Möglichkeit der Anbindung des Baugebietes an die Staatsstraße 2230 und die Möglichkeit einer zusätzlichen Ausfahrt für den gesamten Ortsteil Landershofen zu schaffen, die günstige Lage zu den Versorgungsträgern Wasser, Strom, Kanal begründen die Auswahl der Grundstücke mit den Flurnummern 135/81, Teilfl. Fl.Nr.135/32, 242, 241, 239, 238, 242/2 und 240 der Gemarkung Landershofen. für vorstehende Bauleitplanung.

- 1.1.3 Das neue Plangebiet erhält eine Straßenanbindung an die Staatsstraße 2230 mit entsprechenden Abbiegespuren und den erforderlichen Sichtdreiecken.

Der Bebauungsplan versucht sich der natürlichen Geländeform und der topographischen Gegebenheit mit ausgewogenen Baumassen anzupassen und dabei der sensiblen Situation des Geländes Rechnung zu tragen.

Durch die nördliche und östliche Eingrünung, Berücksichtigung der vorhandenen Topographie sowie einer vertretbaren Höhenentwicklung wird auf die städtebaulich empfindliche Situation an dieser Stelle Rücksicht genommen.

- 1.1.4 Geltungsbereich

Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden: Flur Nr. 135/84, Flur Nr. 247

im Süden: Staatsstraße 2230 , Flur Nr. 207/2, Flur Nr. 135/91

im Osten: Flur Nr. 237, Flur Nr. 236 und Flur Nr. 236/2

im Westen: Vorhandene Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 4
Flur Nr.135/23 bis Flur Nr. 135/30, Flur Nr.135/32, Flur Nr. 135/82
und Flur Nr. 135/99

Der Planbereich beinhaltet die Grundstücke mit den Flurnummern 135/81, Teilfläche Flur Nr.135/32, 242, 241, 239, 238, 242/2 und 240 der Gemarkung Landershofen.

- 1.1.5 Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch den Anschluss an das bestehende Ortsversorgungsnetz im Ortsteil Landershofen durch den Wasserzweckverband der Eichstätter Berggruppe gewährleistet.

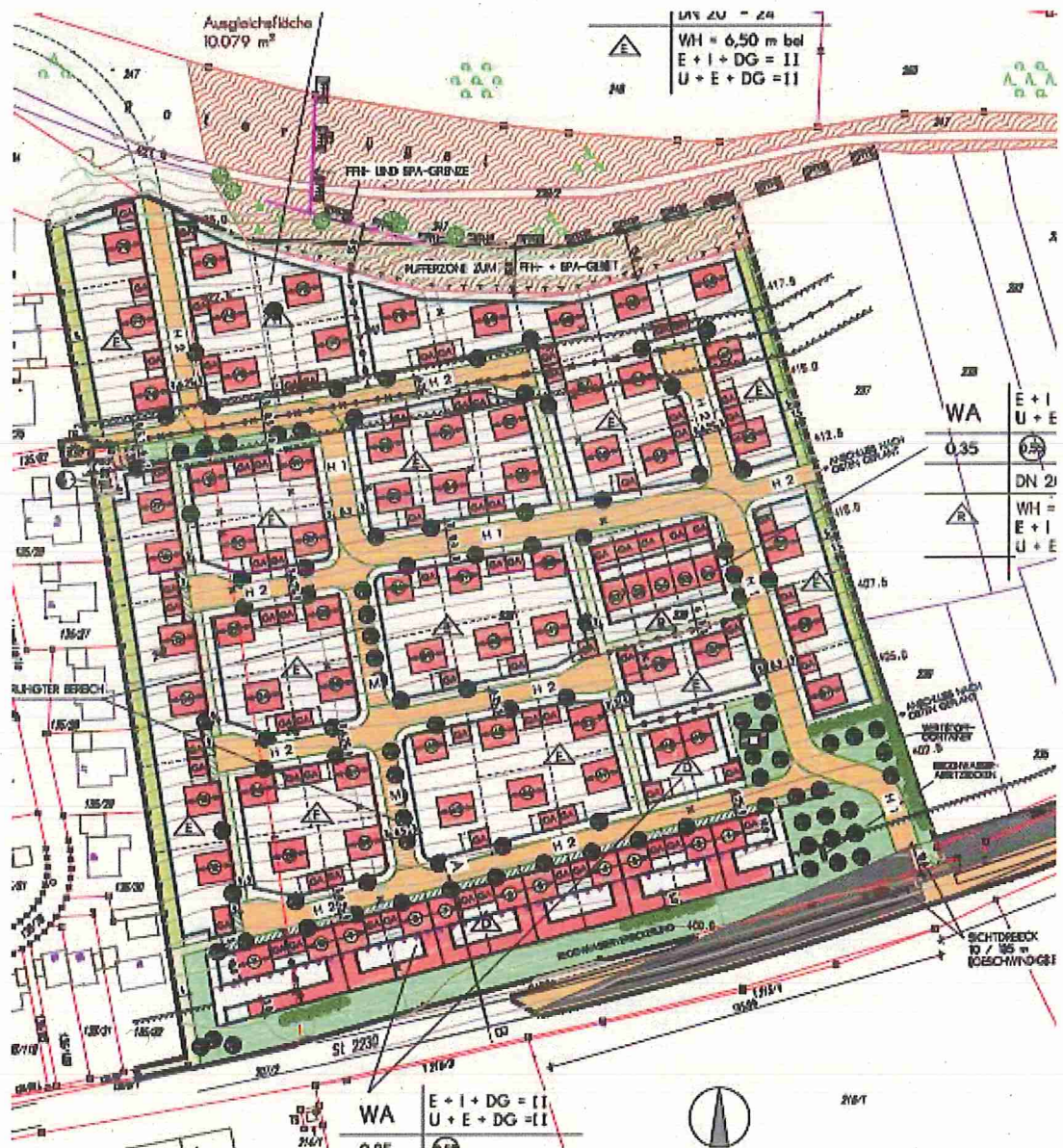
- 1.1.6 Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung im gesamten Stadtgebiet der Stadt Eichstätt ist durch die bestehenden Einrichtungen und den Erweiterungsbereich der Kläranlage gewährleistet.

Nördlich der Staatsstraße 2230 liegt der Hauptkanal, über den das gesamte Schmutzwasser an das bestehende Kanalsystem angeschlossen werden kann. Das gesamte Oberflächenwasser und das Regenwasser wird in einem eigenen Kanalsystem gesammelt.

Da eine Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund der Untergrundsituation nicht gewährleistet ist, wird das gesamte Regenwasser einem Regenwasserabsetzbecken zugeführt und anschließend längs zur Staatsstraße hinter der Lärmschutzwand in den Untergrund versickert.

- 1.1.7 Eine wirksame Müllbeseitigung ist im Ortsteil Landershofen vorhanden.

1.3. Städtebauliche Daten



Entwurf des Bebauungsplanes

Die Nutzung erfolgt als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA).

Auf dem ca. 6,1 ha großen Brutto-Wohnbauland werden insgesamt 78 Parzellen geschaffen.

Bei 78 Parzellen werden somit ca. 115 Wohnungseinheiten möglich.

Bei einer in Neubaugebieten realistischen durchschnittlichen Belegungsdichte der Wohnungen mit 2,5 Einwohnern je Wohnungseinheit ergibt sich für die Stadt Eichstätt im Ortsteil Landershofen ein möglicher Einwohnerzuwachs von 280 Einwohnern.

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

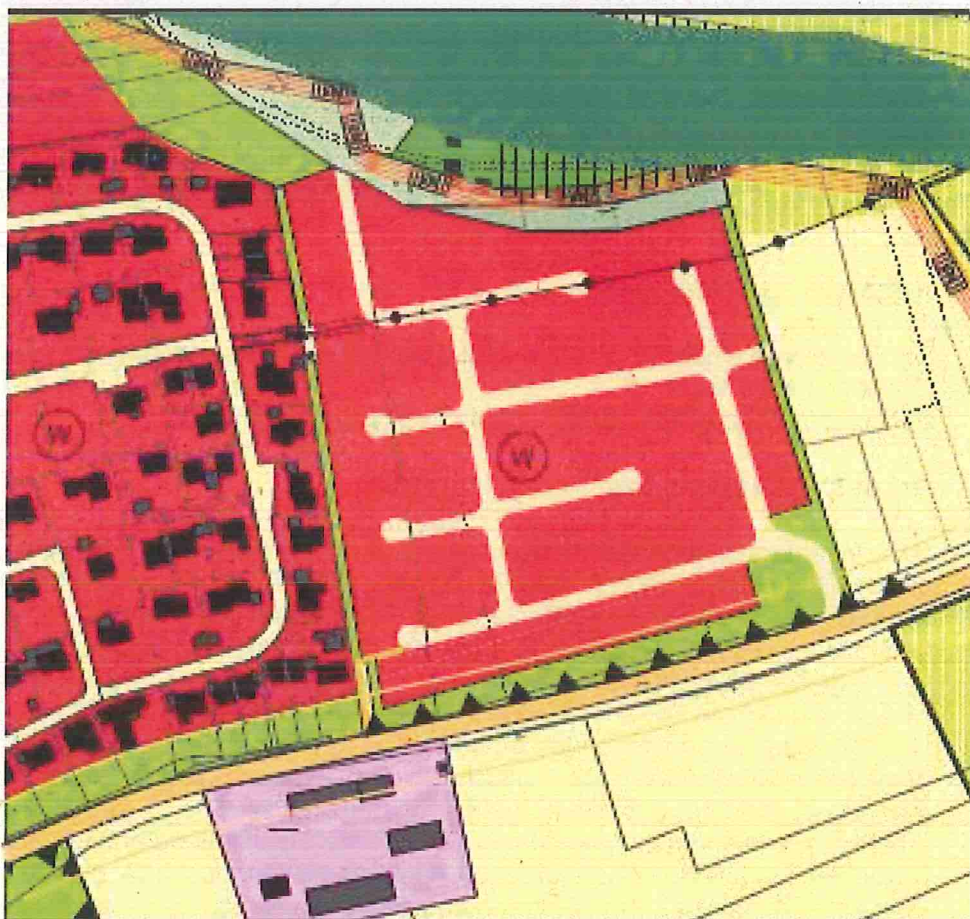
1.0 Einleitung

1.a Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 55 „Landershofen Ost“ (Roter Bügel) der Stadt Eichstätt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 „Landershofen Ost“ (Roter Bügel) der Stadt Eichstätt, Ortsteil Landershofen beinhaltet die Grundstücke mit den Flurnummern 135/81, Teilfl. Fl.Nr.135/32, 242, 241, 239, 238, 242/2 und 240 der Gemarkung Landershofen.

Im Osten des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Norden befindet sich ein FFH- und ein SPA-Gebiet (Flur Nr. 247, 1790 m²). Auf Teilflächen der Flur Nr. 247 befindet sich derzeit der Holzlagerplatz der Bürger von Landershofen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eichstätt für den Planbereich wird in der 4. Änderung im Parallelverfahren dem Bebauungsplan angepasst.



Flächennutzungsplan - Ausschnitt : Änderung

1.d Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden:

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von 6,1 ha.

Verkehrsfläche:	0,9 ha
Pufferzone im Norden:	0,2 ha
öffentliches Grün:	0,5 ha
Wege	0,1 ha
Nettobauland (WA):	4,4 ha

1.e Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan:

Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden

Fachgesetze für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs.3 BauGB (i.d.F. vom 24.06.2004 in Verbindung mit § 21 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes i.d.F. vom 25.03.2004) beachtlich, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einem Fachgutachten „landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung“ im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Zur Bewältigung möglicher Anforderungen an den Schallschutz wurde durch das Ing. Büro Neubauer, Ingolstadt, eine „schallschutztechnische Untersuchung“ im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Fachplanung:

Durch die Bebauungsplanfestsetzungen werden die landwirtschaftlichen Flächen reduziert. Die Vorsorgefunktion Naherholung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit seinen Grün- und Erholungsflächen unter Herstellung von Feldrainen verbessert. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs.3 BauGB) geändert.

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmal gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

Zum Schutz der geplanten Bebauung vor Geräuschen, ausgehend von der bestehenden St 2230 ist die Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung in Form einer angeböschten Lärmschutzwand geplant. Die Lärmschutzeinrichtung ist entlang der St 2230 mit einer Länge von ca. $l_{\text{gesamt}} = 200 \text{ m}$ vorgesehen. Die Enden der Lärmschutzwand sollen zur optischen Abgrenzung des Plangebietes abknicken.

Bei dem Schallschutzgutachten wurde auf der gesamten Länge der Staatsstraße im Bereich des Bebauungsplanes die Geschwindigkeit mit 80 km/h angesetzt.

Für die Erschließung des Baugebietes ist unmittelbar hinter der Lärmschutzwand eine Auffüllung des Geländes vorgesehen.

Die geplante Lärmschutzwand ist mit einer Höhe gegenüber dem aufgefüllten Gelände von mindestens $h > 2,5 \text{ m}$ vorgesehen.

Die Lärmschutzwand wurde in den Berechnungen entsprechend mit einer Höhenkote (Oberkante der Lärmschutzwand) von 404,53 ü.N.N. festgesetzt.

Die Lärmschutzwand wird als beidseitig reflektierende, d.h. schallhart (Beton, verputztes Mauerwerk oder ähnliches) berücksichtigt.

Die Außenbauteile der geplanten Wohnbebauungen sind entsprechend der schallschutztechnischen Anforderungen gem. DIN 4109 auf der Grundlage der im Schallschutzgutachten dargestellten Lärmpegelbereiche zu dimensionieren.

Im gefährdeten Bereich (Lärmpegelbereich III) ist dazu der Nachweis des erforderlichen resultierenden Schall-Dämmmaßes der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen gem. DIN 4109 mit einem Wert von 35 dB zu erbringen.

Ergänzend sind in zum Schlafen vorgesehenen Aufenthaltsräumen an Fassaden, die dem Außenlärm besonders ausgesetzt sind, schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sollen in Anlehnung an Tabelle 4 der DIN 4109 so dimensioniert werden, dass ein Innenraumpegel von $L_i < 30 \text{ dB}$ sichergestellt werden kann.

Sollen die zum Schlafen vorgesehenen Aufenthaltsräume auch im Tagzeitraum ausreichend vor Lärmeinwirkungen der St 2230 geschützt werden, sind aufgrund der aufgeführten Ausbreitungsberechnungen die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im gesamten Plangebiet mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Bewertung:

Die auf dem Plangebiet ermittelten Beurteilungspegel entsprechen bzw. unterschreiten die Orientierungswerte für eine Gebietsausweisung eines „Allgemeines Wohngebietes“ nach Beiblatt 1 zu DIN 18005.

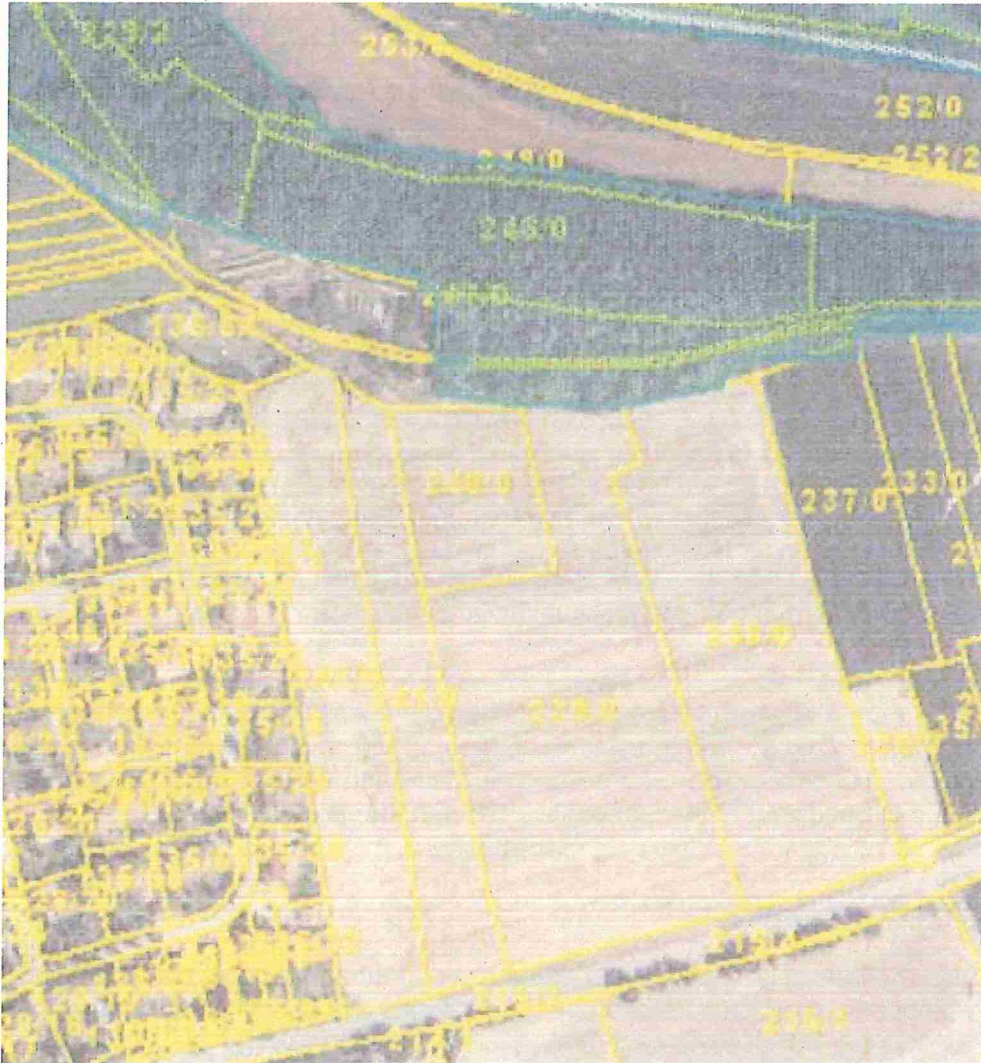
Mit der geplanten Lärmschutzwand sowie der vorgesehenen Geschwindigkeitsreduzierung können die gestellten schallimmissionsschutztechnischen Anforderungen auf dem Plangebiet sowie im Bereich der im Bestand befindlichen Wohnbebauung eingehalten werden.

Abfallentsorgung:

Die häuslichen Abfälle werden durch die Bewohner bereits getrennt in Containern für Wertstoffe gesammelt und der Restmüll gesammelt durch Abfallentsorgungsbetriebe des Landkreises abgeholt und zur weiteren Verwertung aufbereitet bzw. der Müllverbrennungsanlage zugeführt.

Bewertung:

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind in dem Baugebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.



FFH- und SPA-Gebiet

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Da aber im Norden auf der Flur Nr. 247 ein „FFH- und SPA-Gebiet liegt und hier das Biotop mit der Nummer 7133-002-012 liegt, wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu diesem FFH-Gebiet eine Pufferzone von 15 m eingeplant. Dieser Streifen kann als Ausgleichsfläche herangezogen werden. Weitere differenzierte Aussagen dazu sind in der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung geprüft und erläutert.

Bewertung:

Im Plangebiet führen aufgrund der intensiven ackerbauliche Nutzung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Allein die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Gärten und Grünflächen in einem absehbaren

2.a.5 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Bebauungsplangebiet selbst ist als intensiv ackerbaulich genutzt einzustufen. Auf den Ackerböden sind die Naturböden durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen bis in den Untergrund stark überprägt und weisen ein gestörtes Bodenprofil und gestörte Bodeneigenschaften auf.

Die Überprägung der Böden im Bebauungsplangebiet durch intensive landwirtschaftliche Nutzung ist als erhebliche Vorbelastung zu beurteilen. Aufgrund der ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung und der damit verbundenen hohen Durchlässigkeit des Bodens besteht allerdings eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge z.B. der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung.

Bewertung:

Aufgrund der Überformung des Bodens durch intensive landwirtschaftliche Nutzung liegt im Bebauungsplangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hiéaraus leiten sich für das Baugebiet erhebliche Umweltauswirkungen und eine flächenhafte Kompensationserfordernis ab. Mit entsprechenden Festsetzungen ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren.

Zur Verbesserung des Oberflächenwasserabflusses innerhalb des Baugebietes wird im seitlichen Bereich der Erschließungsstraßen ein Grünstreifen mit Baumbepflanzung angelegt. Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens ist allerdings diese Festsetzung im Sinne des Entwicklungszieles „Verbesserung der Oberflächenretention“ als wenig sinnvoll zu beurteilen. Lediglich das im Südosten angelegte Regenwasserabsetzbereich für die Sammlung des Oberflächenwassers und anschließende Versickerung südlich der Lärmschutzwand wird zusätzliche Wassereintragssituationen ermöglichen.

2.a.6 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs.5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der naturräumlichen Vorbedingungen als gering einzustufen. Oberflächengewässer finden sich im Untersuchungsgebiet nicht.

Das Gelände besitzt eine an der Nordseite der Staatsstraße St 2230 verläuft außerhalb des Plangebietes der vorhandene Schmutzwasserkanal. Das Schmutzwasser kann der städtischen Kläranlage zugeführt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besonderen „Empfindlichkeiten“ hinsichtlich z.B. des besonderen Sickervermögens des Bodens oder „Vorbelastungen“ durch möglicherweise vorhandene Quellen des Schadstoffeintrages (Altlasten etc.) gegeben.

2.a.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes:

Die nach den Vorgaben des Baugebiets betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogen. Schützgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versiegelung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen intensiven Bewirtschaftung der Böden einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitig erheblicher Aufwertung durch private Grünflächen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

2.a.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen:

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine allgemeine Wohnbebauung mit der dazugehörigen Erschließung. Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der Vorbelastung der vorhandenen Baugebiet durch Lärmimmissionen wurde für das Baugebiet ein entsprechendes Schallschutzgutachten erstellt, das zwingend aufgrund der vorherrschenden Verkehrszahlen eine Lärmschutzwand oder ähnliche Lärmschutzmaßnahme fordert. Aufgrund der Bebauung ist eine neue Prägung des Landschaftsbildes und der Kultur- und Sachgüter in der angrenzenden Ortslage und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten.

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

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Verlust und Neugliederung der Struktur des Erholungsraumes	XXX
Pflanzen und Tiere	Verlust von Teillebensräumen in Ackerböden und Chance zur Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung des Baugebietes	XX
Boden	- Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) - Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	XX
Wasser	- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	XX

die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Siedlungserweiterung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die textliche Bilanzierung im Beitrag zur Eingriffsregelung stellt klar, dass durch ein Bündel von Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zum vorherigen Zustand als Ackerfläche auszugleichen ist. Angesichts der dargestellten Maßnahmen zur

Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft einerseits und der besonderen Bedeutung des Baugebietes für den Ortsteil andererseits wird der vorgesehene Ausgleich im Sinne der Werte „Boden“, „Natur“ und „Landschaft“ in der Abwägung festgelegt.

Die einzelnen Schritte zur Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen vermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

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

- Berücksichtigung der Lärmimmissionen aus der angrenzenden Staatsstraße
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Verbesserung und Sicherung der Naherholungsfunktion des angrenzenden Landschaftsraumes
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung

2.c.2 Schutzgut Mensch

Auf der Grundlage der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung ist eine Entwicklung des Baugebietes möglich, wenn Maßnahmen zur Minderung der Schallbelastung festgesetzt werden. Aufgrund der städtebaulichen Ausgangslage werden aktive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, die bei der baulichen Entwicklung des Gebietes berücksichtigt werden.

Durch die Errichtung einer ca. 4,0 m hohen Schallschutzwand mit Anböschung zur Staatsstraße entsteht eine Schallabschirmung für die Wohnbebauung.

Zur Berücksichtigung der Lärmschutzbelange und zur Sicherung der Attraktivität des Baugebietes können zusammenfassend folgende planerische Maßnahmen als Vorkehrungen an Gebäuden und allgemeine Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden:

Unvermeidbare Belastungen:

Durch die geringe Bebauungsdichte mit Einzel- und Doppelhäusern bei einer GRZ von 0,35 wird die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers teilweise erhalten.

Der Versiegelungsgrad wird durch Minimierung und Beschränkung von Pflasterflächen weiter reduziert. Die Oberflächenwasserrückhaltung wird durch das Regenabsetzbecken nördlich der Staatsstraße verbessert. Die Überbauung und damit Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und Verstärkung der Oberflächenwassersammlung ist an dieser Stelle des Ortsteiles Landershofen unvermeidbar, da Standortalternativen hinreichend geprüft worden sind, und eine Versickerung des Oberflächenwassers im Untergrund aufgrund des durchgeführten Bodengutachtens nur bedingt möglich ist.

2.d. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**Standort:**

Seit der Entwicklung der Neubaugebietsflächen nördlich der Staatsstraße in den 60-er und 70-er Jahren sind in diesem Ortsteil keine weiteren Baugrundstücke mehr verfügbar. Im Flächennutzungsplan der Stadt Eichstätt wurde dieses Gebiet bereits als Wohnbaufläche vorgesehen. Für die erforderlich gewordene weitere Baulandbereitstellung stellt der östliche Ortsrand in Vervollständigung der bereits begonnenen Siedlungsentwicklung die bessere Alternative dar, um für den Ortsteil Landershofen eine weitere Anbindung an die Staatsstraße herzustellen. Der bisherige einzige Anschluss an die Staatsstraße besitzt keine Abbiegespur und im Falle eines Notfalles könnte bei Ausfall dieses Anschlusses keine Versorgung des Gebietes gewährleistet werden.

Planinhalt:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene städtebauliche Varianten geprüft. In der Abwägung der Varianten wurde eine Lösung erarbeitet, die auf eine Durchgrünung und eine ausgeprägte Ortsrandgestaltung nicht verzichtet. Im Interesse der besseren Erschließung und der Wirtschaftlichkeit der Baugebietsentwicklung wird eine reduzierte Durchgrünung in Kombination von öffentlichen Grünflächen mit eingegrünter Verkehrsflächen angestrebt.

3. Zusätzliche Angaben**3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

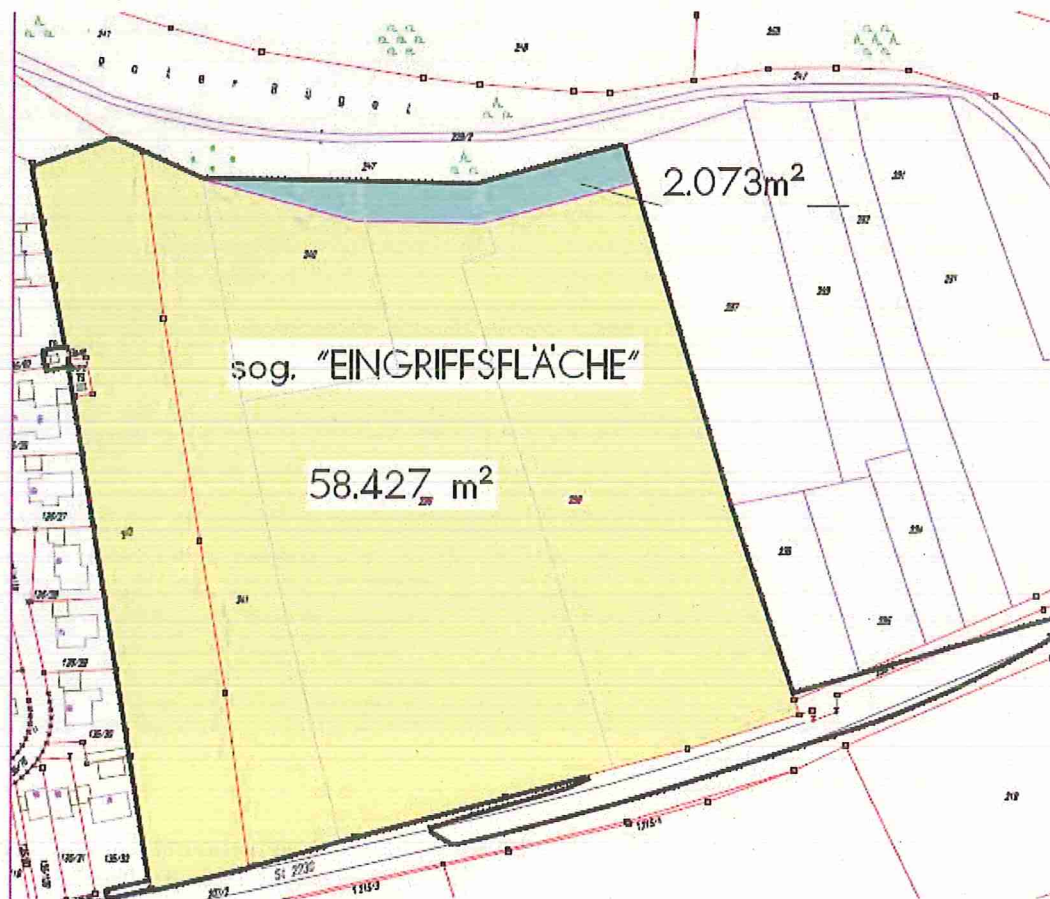
Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt, die 1999 (2. erweiterte Auflage Jan. 2003) vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurde.

Zu erwartende Umweltauswirkungen der Planung	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen
Schutzgut Mensch (Klima, Lufthygiene, Lärm) <ul style="list-style-type: none"> Keine dauerhafte Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität Kurzzeitiges erhöhtes Verkehrsaufkommen während der Bauzeit 	<ul style="list-style-type: none"> Baustellenzufahrten außerhalb von Wohngebieten
Schutzgut Boden Flächenversiegelung <ul style="list-style-type: none"> Verlust ackerbaulicher Nutzfläche Temporäre Schadstoffeinträge während der Bauzeit 	<ul style="list-style-type: none"> Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß Einhalten einschlägiger gesetzlicher Vorschriften zum Bodenschutz während der Bauzeit Vermeidung von Geländebewegungen Extensivierung der Flächennutzung auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sowie Nachweis von Ausgleichsflächen,
Schutzgut Wasser, Grundwasser/Oberflächengewässer Flächenversiegelung <ul style="list-style-type: none"> Überbauung Beeinträchtigung der Grundwasserqualität und der Grundwasserneubildung 	<ul style="list-style-type: none"> Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß Einhalten einschlägiger gesetzlicher Vorschriften zum Wasserschutz während der Bauzeit Nachweis von zusätzlichen Ausgleichsflächen
Schutzgut Klima Keine geländeklimatischen Veränderungen und Beeinträchtigungen klimatischer Austauschfunktionen <ul style="list-style-type: none"> Mikroklimatische Veränderungen der Standortverhältnisse 	<ul style="list-style-type: none"> Nachweis von zusätzlichen Ausgleichsflächen
Flora und Fauna, biologische Vielfalt Flächenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> Reduzierung der Einzäunung auf die unbedingt zu schützende Fläche Pufferzone zum FFH-Gebiet, Ausweisung von zusätzlichen Ausgleichsflächen Pflanzgebote zur Randeingrünung Strukturanreicherung in der Feldflur durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

3.5 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Durch die Überlagerung der Kategorieeinstufungen des Bestandes mit der Einstufung der geplanten Nutzung (Eingriffsschwere) ergibt sich auf dem geplanten Grundstücken eine Beeinträchtigungsintensität, die auf der Grundlage der Matrix zur Festlegung von Kompensationsfaktoren des Leitfadens wie folgt umgesetzt wird:

- Einstufung des Bestandes vor der Bebauung: **B I**
- Kompensationsfaktor: **B I = 0,2 – 0,5**
- Ausgleichsbedarf:

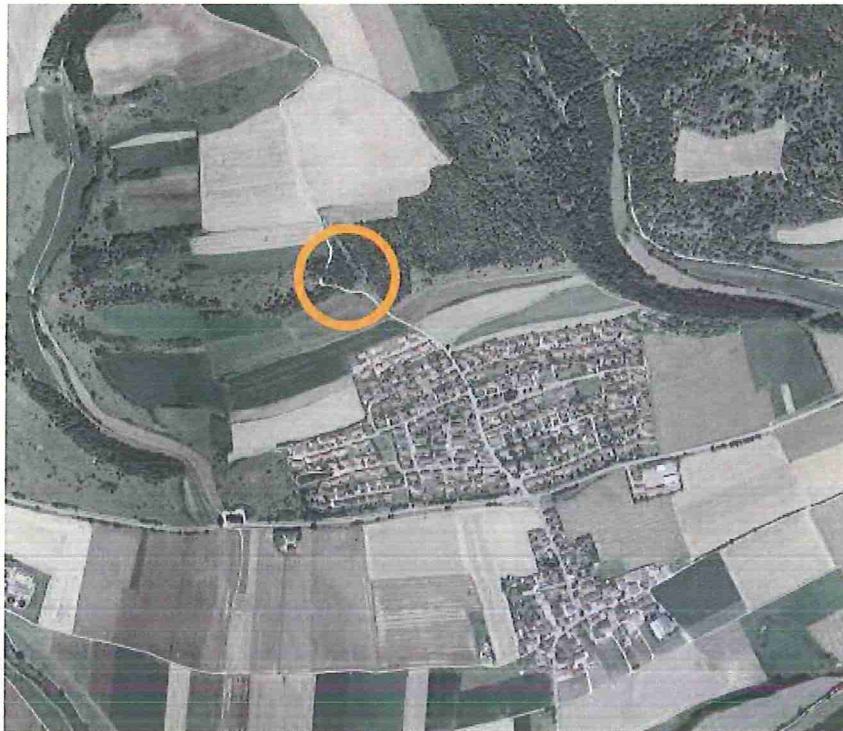


Eingriffsfläche: 58.427 m²

Ausgleichende Fläche: $58.427 \text{ m}^2 \times 0,3 = 17.528 \text{ m}^2$

Die Pufferzone zwischen Eingriffsfläche und FFH-Gebiet mit einer Größe von 2.073 m² wird als Ausgleichsfläche herangezogen. Somit sind noch 15.455 m² außerhalb des Plangebietes nachzuweisen.

Die derzeitige Holzplatzfläche (Flur Nr. 247, 11.790 m²) ist nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde Herrn Pfuhrer als Ausgleichsfläche geeignet, da der neue Holzplatz auf der Flur Nr. 188 der Gemarkung Landershofen neu angelegt wird. Die derzeitige (unzulässige) Nutzung wird eingestellt und alle dort vorhandenen baulichen Anlagen oder sonstigen Einrichtungen werden vollständig beseitigt. Für die Lagerung des Holzes auf den neuen Flurnummern wird die Stadt Eichstätt eine entsprechende Satzung für den Holzlagerplatz erlassen.



Nachweis der noch zusätzlichen Ausgleichsfläche von 3665 m²



Die Fläche liegt in der Gebietskulisse des "Naturschutzgroßprojekts Altmühleiten" im Teilgebiet 4. Die Maßnahmen sind im Pflege- und Entwicklungsplan des Projekts wie folgt formuliert:
 Rodung des südlichen Randes des Kiefernforstes im Westeck des Komplexes auf einer Breite von 30 Metern. Ziel: Freistellen eines Triebweges für die Hüteschäferei.

Generell soll der Ausgleich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bebauungsplangebiet nachgewiesen werden. Diese Vorgehensweise wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Stadtbauamt Eichstätt, Herrn Dischinger, abgeklärt.

Die Belastung der Wohnbevölkerung durch Verkehrslärm kann durch die Errichtung einer Lärmschutzwand mit südlicher Böschung und Bepflanzung stark reduziert werden.

Die Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen ist nach dem Grundsatz Situation bestimmter Planung als Vorbelastung aufgrund des Standortes der Wohnbebauung am Rande einer ländlichen Ortslage als „hinzunehmen“ zu beurteilen.

Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Bebauungsplan mittels Durchgrünung des Baugebietes durch öffentliche und private Grünflächen, die Entwicklung einer Rahmenvegetation am nördlichen Rand des Baugebietes und mit einem Pflanzstreifen in einer Tiefe von 5,0 m im östlichen Rand, die Festlegung von Flächen zur Anpflanzung von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern auf die erheblichen Umwelteinwirkungen reagiert werden.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktion kann der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf den Baugrundstücken und auf Grünflächen reagieren.

Die Anlage eines Regenwasserabsetzbeckens mit anschließender Versickerung ist als weitere Ausgleichsmaßnahme zu sehen.

Die Gestaltung des Landschaftsraumes kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verbessert werden, da eine optische Abgrenzung durch Grünflächen, auch in Form einer Lärmschutzwand mit Anböschung und entsprechender Bepflanzung bisher nicht vorhanden war. Damit würde die Erholungsfunktion des Planungsraumes insgesamt verbessert werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Erklärung zum Umweltbericht:

Der Umweltbericht soll im Rahmen der Abwägung bei der Beschlussfassung berücksichtigt werden. Evt. Planänderungen, die zu einer Überarbeitung bzw. Anpassung des Umweltberichtes führen, sind nach dem Scoping-Termin und der Einschaltung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange evt. veranlasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit werden von der Entscheidung unterrichtet.

Eichstätt, 02.04.2009

Eichstätt, 02.04.2009

.....
Josef Böhm, Architekt

.....
Neumeyer, Oberbürgermeister
der Stadt Eichstätt