

**Große Kreisstadt Eichstätt
Landkreis Eichstätt**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 69
„Blumenberg West“**

**Zusammenfassende Erklärung
(Umwelterklärung)
gemäß § 10 Absatz 4 BauGB**

**WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN**

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

Tel. 0841 96641-0
Fax 0841 96641-25
info@weinzierl-la.de
www.weinzierl-la.de

Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren dar. Näheres ist dem gemäß § 2a BauGB erstellten Umweltbericht zu entnehmen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Blumenberg West“ werden in der Kreisstadt Eichstätt des Landkreises Eichstätt einzelne bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen als Allgemeines Wohngebiet in der verbindlichen Bauleitplanung beplant und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Gebietes geschaffen. Darüber hinaus wird die im Flächennutzungsplan als Zielgebiet für Grünflächenentwicklung dargestellte Fläche im Bebauungsplan konkretisiert und zur Entwicklung festgesetzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll angrenzend an den bestehenden Ortsteil Blumenberg neuer Wohnraum geschaffen werden.

Dazu hatte der Stadtrat der Stadt Eichstätt in seiner Sitzung vom 26.07.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 69 „Blumenberg West“ gefasst und nach Abwicklung des Bauleitplanverfahrens den Plan mit Begründung und Umweltbericht mit Beschluss vom 16.12.2021 in der Fassung vom 16.12.2021 als Satzung beschlossen.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 69

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 69 „Blumenberg West“ liegt südlich des bestehenden Siedlungsgebiets Blumenberg in etwa 300 Meter Entfernung. Blumenberg ist ein außenliegender Ortsteil des Stadtteils Marienstein von Eichstätt. Das Plangebiet umfasste ursprünglich die Flächen der Flurnummern 55/2, 155, 156/2 und 158 der Gemarkung Marienstein und hatte eine Größe von 7,8 ha. Um die städtebauliche Anbindung zu erreichen wurde der Geltungsbereich in Abstimmung mit betroffenen Grundeigentümern nach Norden hin um die Flurnummern 163, 163/14 und 163/4 (Teilfläche), bis zur Anbindung an die Blumenberger Straße, erweitert. Des Weiteren konnte zwischenzeitlich die Flurnummer 163/5 von der Stadt Eichstätt zusätzlich erworben werden, sodass der arrondierte Geltungsbereich insgesamt 11,3 ha umfasst.

Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt, womit die Siedlungsflächen des Ortsteiles Blumenberg entsprechend den Zielen des Flächennutzungsplanes der Großen Kreisstadt Eichstätt erweitert werden.

Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt:

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund ‚Natura 2000‘ gemäß § 19a BNatschG vorhanden.

Drei Biotopflächen der amtlichen Biotopkartierung des LfU liegen komplett oder teilweise im Plangebiet:

Biotop-Nr. 7132-0074 „Hecken und Feldgehölze am Blumenberg westlich von Rebdorf“

- hier Teilflächen 008 und 009 als „Gemischte Schlehen-Holunder-Hecken mit einzelnen eingewachsenen Bäumen (Feldahorn) entlang den Wegen, an Ranken“.

Im direkten Randbereich der biotopkartierten Hecke stocken zwei im Landschaftsbild prägnante Einzelbäume (1 Kastanie mit StU von 180 cm und 1 Birnbaum mit StU 100cm) deren möglicher Erhalt und Integration in das städtebauliche Konzept im Zuge der Erschließungsplanung geprüft wurde.

Biotop-Nr. 7132-0076 „Verbuschende Halbtrockenrasenhänge im Ortsbereich von Marienstein“

- hier ein kleinflächiger Teil der Teilfläche 002 (ca. 600 m²), als „Verbuschender Halbtrockenrasenhang im Ortsbereich von Marienstein“ (hier am nordwestlichen Ortsrand) im nördlichen Bereich des Plangebiets. Standort ist ein mäßig steiler bis steiler Osthang am oberen Siedlungsrand von Marienstein.

Das Biotop Nr. 7132-0076-002 liegt innerhalb des im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan gekennzeichneten Bereiches für den die *Aufstellung von Pflege- und Entwicklungsplänen, Schafbeweidungskonzept* als landschaftsplanerisches Ziel genannt ist.

Die Artenschutzkartierung des LfU weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Lebensräume bzw. Punktkartierungen aus. Der nächstgelegene Nachweis laut ASK (Nr. 7132-0245: diverse Tagfalter und Schreckenarten) liegt ungefähr 150 m entfernt in einem Steinbruch.

Die potentielle natürliche Vegetation bildet im Planungsgebiet der „Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald“. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche als mäßig extensiv genutztes Grünland weicht die reale Vegetation jedoch von der potentiell-natürlichen Vegetation ab.

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Naturpark „Altmühltal“, wobei am Nordostrand des Geltungsbereiches ein kleiner Teil des Landschaftsschutzgebietes LSG-00565.01 „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“ in den Geltungsbereich hineinragt. Da der Bebauungsplan für die Fläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes kein Baurecht regelt, sondern für die betroffene Flurnummer 155 nur Grünflächen bzw. Wald festsetzt, ist die nachrichtliche Darstellung des Landschaftsschutzgebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Eichstätt erfolgt.

Gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Eichstätt (Bearbeitungsstand 2010) liegt der nordöstliche Rand des Geltungsbereichs zusätzlich im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes I „Altmühltal mit Nebentälern“. Diese Teilfläche ist mit Laubwald und Sukzessionsgehölzen bewachsen. Der westorientierte Waldrand ist in seiner genauen Lage eingemessen und im Bebauungs- und Grünordnungsplan am Ostrand des Geltungsbereiches dargestellt. In den Waldbestand muss zur Herstellung der Ableitung für den Schmutzwasserkanalanschluss in der Blumenberger Straße anlage- und baubedingt eingegriffen werden.

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von der ÖFA Schwabach erarbeitet (ÖFA Schwabach vom November 2018), die im Jahr 2021 durch ergänzende Geländeerhebungen aktualisiert und überarbeitet wurde (ÖFA Roth vom August 2021).

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung fanden Geländebegehungen an den Terminen 06.04., 16.05. und am 06.07.2017 statt. Die Kontrolle der Trasse der geplanten Abwasserableitung durch den Hangwald erfolgte am 27.07.2018. Für das Areal der städtebaulichen Anbindung nach Norden erfolgte eine zusätzliche Ortseinsicht am 11.10.2019. Bei diesen Begehungen wurden mehrere artenschutzrechtlich relevante Vogelarten im Gebiet bzw. im direkten Umfeld des Geltungsbereiches nachgewiesen. Es kamen vor allem heckenbrütende Vogelarten wie Neuntöter, Goldammer und Dorngrasmücke vor. Nördlich und südlich des eigentlichen Geltungsbereiches war darüber hinaus je ein Revier der Feldlerche von der geplanten Gebietsentwicklung betroffen.

Zur Aktualisierung der saP fanden Übersichtsbegehungen am 29.3., 21.4., 10.5., 30.5. und 22.6.2021 statt. Dabei wurden die gehölzgebundenen Vogelarten Dorn- und Klappergrasmücke sowie Goldammer nachgewiesen. Als bodenbrütende Vogelarten wurde erneut die Feldlerche (2½ Brutpaare betroffen) sowie zusätzlich die Wachtel (ein rufendes Männchen im Geltungsbereich) nachgewiesen. Im Hangwald östlich des Geltungsbereichs

wurden Buntspecht, Grünspecht und Star nachgewiesen. Greifvögel, Eulen und Luftinsektenjäger sind (potenziell) als Nahrungsgäste vorhanden. Eine Verschlechterung der Erhaltungszustände durch das Vorhaben kann jedoch ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Aktualisierung der saP wurde festgestellt, dass durch das Vorhaben inkl. der geplanten Kanaltrasse keine Fledermausquartiere betroffen sind, so dass eine Vermeidungsmaßnahme für die Fledermäuse nicht erforderlich ist.

Fläche und Boden:

Die Böden im Geltungsbereich werden als Extensivgrünland und Acker genutzt. Vom Vorhaben ist eine Gesamtfläche von 11,3 ha betroffen, wobei großflächige Bereiche im Osten nicht bebaut, sondern als Grünflächen z. T. mit Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung (ca. 3 ha incl. Waldflächen) gestaltet werden. Zusätzlich befinden sich ca. 0,5 ha naturschutzfachliche Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches. Einer Versiegelung mit Verkehrs- und Versorgungsflächen werden ca. 1,8 ha zugeführt, während ca. 5,7 ha Nettowohnbauland entstehen und ca. 0,3 ha für eine Kindertagesstätte vorgesehen sind.

Das Plangebiet liegt geologisch im Bereich des Weißjura, oder „Malm“; drei geologische Einheiten aus dieser Gruppe sind im Bereich des Blumenberges vorhanden:

- Solnhofener-Subformation, ein plattiger Kalkstein
- Riffdolomiten, ein massiger Dolomitstein und
- Riffschutt- und Schillkalk, ein fossilienführender Kalkstein.

Als vierte geologische Einheit ist auch Ablehm, eine lehmige Mischung aus Rückstandsbildungen der Karbonat Verwitterung und Löss, sowie Kieselrelikte und Bohnerz vorhanden.

Im gesamten Bereich sind flach- bis mittelgründige Terra fuscen, Braunerde-Terra fuscen und in geringerem Ausmaß Rendzinen die vorherrschenden Bodenarten. Diese schweren Böden, die aus dem Rückstand der Karbonat-Verwitterung entstehen, besitzen eine tonige Textur und sind oft steinig. Wegen der Flachgründigkeit, sowie schweren Textur, besitzen die Böden im Plangebiet nur eine geringe natürliche Ertragsfähigkeit. In der Hochlage des Blumenberges werden die sehr flachgründigen Rendzinen hauptsächlich als Wald (östliche Hanglage), die etwas tieferen (Braunerde-) Terra fuscen als Grünland genutzt.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt (Stellungnahme vom 06.05.2021) weist darauf hin, dass *„im Planungsgebiet keine konkreten Geogefahren bekannt sind. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume.“*

Entsprechend dem Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) für die Region Ingolstadt sind in der Südlichen Frankenalb, wo sich das Plangebiet befindet, Terra-fusca-Böden „einmalige Eigenbildung der Natur und als solche sehr schutzwürdig“.

Im Auftrag der Stadtwerke Eichstätt wurden im Rahmen einer Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung (KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Gunzenhausen vom 13.07.2017) die Bodenverhältnisse und die Sickerfähigkeit des anstehenden Baugrundes untersucht.

Im Rahmen der Untersuchung wurden an vier Stellen im Süden und Osten der Flurnummer 155 Erkundungsschürfe mit Durchführung von Sickerversuchen vorgenommen. Gemäß gutachterlicher Bewertung sind *die Mischproben der Schürfe B1, B2 und B3 wegen Schwermetallgehalten (Thallium und Nickel) im Feststoff gemäß den Grenzwerten nach LAGA als Z1.1 einzustufen.*

In allen Schürfen war zwischen 0,6 und 2,8 m unter GOK wegen des anstehenden Felsen mindestens der Bodenklasse 6 ein weiterer Grabfortschritt kaum noch möglich. Bei der zwischen dem flachgründigen Mutterboden (bis 20 cm) und dem anstehenden Fels gelagerten kiesigen Schicht handelt es sich um eine schluffig bis tonige Schicht mit Kalksteinbrocken der Kiesfraktion (2-63mm).

Im Weiteren wurde die Sickerfähigkeit des Bodens untersucht, hier kommt die gutachterliche Beurteilung zu dem Ergebnis, dass *eine Versickerung von Oberflächenwasser in den anstehenden Boden gemäß den Anforderungen des ATV-Merkblattes A 138 möglich ist.*

Im weiteren Verfahren wurden vertiefende Baugrunduntersuchungen (15 Bohrungen und 6 Schürfe) durchgeführt und ein Geotechnischer Bericht erstellt (Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka und Partner GmbH, Postbauer-Heng vom 21.09.2021). Dabei wurden im Wesentlichen relativ dünne Oberbodenschichten (0,2-0,5m) und eine darunter folgende Verwitterungszone des Kalk-/Dolomitsteins erkundet, die bis in eine Tiefe von 0,8-3,0m reicht. In einigen Bohrungen wurden über der Verwitterungszone noch Ablehmlagerungen aus Ton/Schluff bis 0,8-2,1m unter GOK erkundet. In allen Bohrungen folgt Fels in Form von mittelhartem bis hartem Kalk-/Dolomitstein in unterschiedlicher Lagerung (dickplattig, dünnbankig, dickbankig, massig).

Etwa 400 m westlich des Plangebietes befindet sich eine Bauschuttdeponie (= Altlastenverdachtsfläche gemäß Altlastenkataster des LfU). Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen bekannt. Das Vorkommen von historischen Kampfmitteln ist innerhalb des Geltungsbereichs ebenfalls nicht bekannt. Bei einer orientierenden abfallrechtlichen Untersuchung der Böden (R&H Umwelt GmbH, Nürnberg) im Rahmen der Baugrunduntersuchung (Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka und Partner GmbH, Postbauer-Heng vom 21.09.2021) wurden die punktuell entnommenen Böden in einzelnen Bohrungen als Z1.1 eingestuft; *zur detaillierten abfallrechtlichen Einstufung sind demnach ergänzende Beprobungen im Zuge der Erdarbeiten erforderlich (Haufwerksbeprobung).*

Wasser:

Grundwasserleiter ist im Bereich der Südlichen Frankenalb, dem der Ortsbereich Blumenberg zuzurechnen ist, der zum Teil stark verkarstete Weiße Jura (Malm). Gemäß dem GeoFachdatenAtlas des Bodeninformationssystems Bayern (2015) ist der Untergrund des Geltungsbereichs hydrogeologisch als (Kluft-)Karst-Grundwasserleiter (Malm) mit hoher, bei fortgeschrittener Verkarstung sehr hoher Trennfugendurchlässigkeit und in der Regel sehr geringem bis geringem Filtervermögen sowie als bedeutendes Grundwasservorkommen bezeichnet. Stauhorizonte unter der Verkarstung sind tonige und mergelige Schichten. Allgemein besitzt verkarstetes Material, wie es beim Weißen Jura auftritt, nur ein geringes Filtervermögen und lässt Niederschlagswasser rasch versickern.

Offene Still- und Fließgewässer sowie Überschwemmungsgebiete, Heilquellenschutzgebiete und Wasserschutzgebiete zur Trinkwassergewinnung sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten wird wild abfließendes Außenhangwasser von Nordwesten her auf die geplante Bebauung zufließen.

Bei den im Auftrag der Stadtwerke Eichstätt durchgeführten Erkundungsarbeiten zur Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung (KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Gunzenhausen vom 13.07.2017) *konnte bis in eine Tiefe von ca. 3 m unter GOK kein Grundwasser angetroffen werden.*

Im weiteren Verfahren wurden vertiefende Baugrunduntersuchungen (15 Bohrungen und 6 Schürfe) durchgeführt und ein Geotechnischer Bericht erstellt (Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka und Partner GmbH, Postbauer-Heng vom 21.09.2021). Dabei wurde in keinem Aufschluss Grundwasser angetroffen; es ist jedoch mit Schichtenwasser auf den bindigen Lagen bzw. auf dem Fels zu rechnen. Der Grundwasserstand liegt voraussichtlich > 50m unter GOK und korrespondiert vermutlich mit dem Wasserstand der Altmühl (ca. 385 müNN

in Rebdorf). Nach DIN 18130-1 sind in allen Schürfen als „durchlässig“ einzustufende Untergrundverhältnisse anzutreffen.

Die Trinkwasserversorgung des neuen Wohngebietes wird durch die Sappenfelder Gruppe bereitgestellt. Die erforderlichen neuen Anlagen zur Bereitstellung der erforderlichen Trinkwasserkapazitäten werden im Zuge der Erschließung des Standortes hergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Zentralkläranlage an der Altmühl, die auch von den Stadtwerken Eichstätt betrieben wird. Die neu erforderliche Kanableitung aus dem Geltungsbereich heraus zum vorhandenen Kanal in der Blumenberger Straße wird in den vorliegenden Unterlagen zur Bauleitplanung behandelt.

Klima/Luft:

Das Vorhabengebiet liegt im Klimabezirk „südliche Frankenalb“ im warmgemäßigten Bereich. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 7-8 °C. Der Jahresniederschlag beträgt ca. 650-750 mm/a.

Die großflächig vorhandenen Freiflächen auf der Hochebene über dem Altmühltal besitzen die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet, die entstehende Kaltluft fließt nach Süden in Richtung der Wohnbauflächen an der Weinleite sowie nach Osten in die Niederung der Altmühl ab, wird dabei aber von den bewaldeten Hangleiten gebremst.

Gemäß dem Landschaftsentwicklungskonzept der Region Ingolstadt Karte 1.3 Potentialkarte Luft und Klima, kommt dem Vorhabengebiet eine hohe Bedeutung der Wärmeausgleichsfunktion zu.

Landschaft:

Das Gebiet befindet sich oberhalb der nach Südosten geneigten Hangleite zu der im Tal fließenden Altmühl, wobei der im Talgrund und im aufsteigenden Hang befindliche Ortsteil Marienstein von der Vorhabenfläche aus nicht sichtbar ist. Das Orts- und Landschaftsbild ist durch die landwirtschaftlichen genutzten Flächen der Hochebene und die dortigen Tagebauanlagen zum Gesteinsabbau geprägt. Außerdem sind der im Osten anschließende bewaldete Gleithang zur Altmühl sowie die Blickbeziehung zur östlich gelegenen Willibaldsburg, dem „Wahrzeichen“ der Kreisstadt Eichstätt, bezeichnend für das Landschaftsbild.

Eine Betroffenheit des Landschaftsschutzgebietes und landschaftlichen Vorbehaltsgebietes am Ostrand der Wohnbaufläche entsteht nicht, da mit der geplanten Bebauung ein deutlicher Abstand vom bestehenden Waldrand eingehalten wird. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes wird als Grünfläche bzw. Wald festgesetzt. Lediglich die nördliche Teilfläche des Baugebietes rückt näher an den Gehölzrand der bewachsenen Hangleite oberhalb der Blumenberger Straße heran und bildet im Anschluss an die vorgelagerten Einzelhäuser den Siedlungszusammenhang mit dem Ort Blumenberg.

Ebenso kann von der Willibaldsburg aus auf die bislang unbebaute Hochebene oberhalb Mariensteins geblickt werden, so dass die vorgesehene Siedlungsentwicklung hier zu einer Änderung der Wahrnehmung der Landschaft führen wird.

Kultur- und Sachgüter:

Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 69 „Blumenberg West“ liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler:

Das nächst-gelegene Baudenkmal befindet sich in rund 350 m südlicher Entfernung zum Geltungsbereich: D-1-76-123-440, eine stattliche Kalkstein Feldscheune von um 1860. Nach Mitteilung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im erneut durchgeführten Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB darf die freie Lage der Feldscheune aus denkmalfachlicher Sicht nicht weiter beschnitten werden.

Nach Mitteilung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege in seiner Stellungnahme erstmaligen zum Bauleitplanverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 26.06.2019, deutet unmittelbar nordwestlich des Planungsgebiets, im Flurstück Nr. 163/13 GmGk. Marienstein, ein Luftbildbefund aus dem Jahr 1992, auf das Vorhandensein vorgeschichtlicher Grabhügel hin. Aus diesem Grund wird mit den anstehenden Feldarbeiten zum vertiefenden Baugrundgutachten auch eine Vorerkundung dieser Verdachtsflächen durchgeführt um zu klären ob es sich bei dem Luftbildbefund um mögliche Bodendenkmäler oder oberflächennah anstehenden Fels handelt. Im Zuge dessen wurden für die Flächen im Geltungsbereich im Sommer 2021 archäologische Voruntersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis der Sondagen konnte die Denkmalvermutung nicht bestätigt werden, da keine archäologischen Befunde angetroffen wurden. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat daher die Freigabe der betroffenen Flurnummern des Geltungsbereiches zur bauseitigen Nutzung empfohlen, wobei die Bestimmungen des Art. 8 BayDSchG unberührt blieben.

Das nächst-gelegene Bodendenkmal befindet sich in rund 400 m südlicher Entfernung zum Geltungsbereich: D-1-7132-0023, Siedlung frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung.

Mensch, menschliche Gesundheit:

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Eichstätt, ca. 400 m westlich des Stadtteils „Marienstein“ und bindet direkt an die Bebauung im Süden der Siedlung „Blumenberg“ an. Der Siedlungszusammenhang ist über die vorhandenen Einzelhäuser am Südrand des Ortes Blumenberg gegeben; zur nordwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle wird ein Schutzabstand von 100m eingehalten. Das Landschaftsbild ist geprägt durch die umgebenden Ackerflächen nördlich, westlich und südlich des Plangebiets, als auch die angrenzende Hangwaldfläche im Osten.

Ca. 100 m entfernt Richtung Nordwesten befindet sich das „Kinderdorf Marienstein“ – ein Kinder- und Jugendhilfezentrum des Caritasverbandes der Diözese Eichstätt e.V. – und ca. 300 m Richtung Südwest eine Bauschuttdeponie, die von dem Plangebiet durch eine renaturierte Fläche getrennt ist. Nördlich des Caritas-Kinderdorfes Marienstein liegt auch ein als Geotop geschützter Fossiliensteinbruch für Fossilien Sammler, der über einen an der Kinderdorfstraße gegenüberliegenden Parkplatz für den Publikumsverkehr gut erschlossen ist. In unmittelbarer Nachbarschaft liegen das Museum Bergér (Fossilienausstellung) sowie die neu errichtete DAV-Kletterhalle im Gebiet der Nachbargemeinde Schernfeld.

Zwei überregional bedeutsame Wanderwege befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets:

- am südlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft der Abschnitt 2 des Main-Donau-Weges (Rangau-Linie) von Höchststadt a. d. Aisch über Eichstätt nach Neuburg a. d. Donau auf dem Flurweg der Flurnummern 156/2 und 158. Dieser Weg ist auch als städtischer Lehrpfad ausgewiesen.
- ca. 200 m nördlich des Gebiets verläuft die Etappe 5 des Altmühltal-Panorama-Weges als Europäischer Fernwanderweg E8 von Dollnstein bis Eichstätt. Dieser Weg ist ebenfalls als Lehrpfad und als Ökumenischer Pilgerweg gekennzeichnet.

Von Süden führt die Kinderdorfstraße, die im Norden an die B13 anbindet, zum Plangebiet, das auf der Hochebene östlich des Straßenverlaufs liegt. Da die östlich des Geltungsbereiches liegende Blumenberger Straße mit sehr starkem Gefälle (20 %) trassiert ist und als untergeordnete Ortsverbindung (gewidmet als Anliegerstraße) von Blumenberg nach Marienstein einzustufen ist bildet die Kinderdorfstraße die verkehrliche Anbindung des Gebiets. Zur Sicherung des Siedlungszusammenhangs ist jedoch eine untergeordnete Verkehrsanbindung an die Blumenberger Straße zwischen den Abzweigungen Ludwig-Weg und Urvogel-Weg vorgesehen.

Zur Feststellung der zu prognostizierenden Verkehrsbelastung wurde in Anlehnung an die Ergebnisse der Haushaltsbefragung vom 10.05.2012 eine Stellungnahme zur

voraussichtlichen Verkehrsentwicklung aus dem Gebiet erarbeitet (Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr PSLV GmbH, München vom 02.09.2021). Im Ergebnis werden von den künftigen Bewohnern des Baugebietes „Blumenberg West“ (812 Einwohner) incl. Besuchern, Ver- und Entsorgung und Lieferanten insgesamt 2.230 Fahrten/24 Std. vom bzw. zum Gebiet entstehen. Daraus werden durch verkehrliche Maßnahmen zur Regelung des Durchfahrverkehrs zwischen den Teilgebieten Nord und Mitte rund 1.600 Fahrten/24 Std. über die südliche Kinderdorfstraße/Weinleite und rund 230 Fahrten/24 Std. über die Blumenberger Straße nach Eichstätt hinabfließen, während die restlichen Fahrten zur B13 West hin orientiert sein werden.

Zur Bewertung möglicher Immissionsbelastungen des geplanten Wohngebietes aus dem auftretenden Fahrverkehr wurde aufbauend auf dieser verkehrlichen Stellungnahme eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (Ingenieurbüro A. Kottermair, Altomünster, 20.10.2021) und deren Ergebnisse in den Bauleitplan eingebracht.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass direkt westlich des geplanten Wohngebietes das Vorranggebiet für den Abbau von Plattenkalk Kp2 des Regionalplanes der Region 10 Ingolstadt sowie eine aktive Bauschuttdeponie liegen. Der immissionsschutzfachliche Konflikt zwischen den Belangen des Steinabbaus und dem Betrieb der Bauschuttdeponie mit der künftigen Wohnnutzung ist in der schalltechnischen Untersuchung ebenfalls betrachtet.

Durch die Abteilung Umweltschutz des Landratsamtes Eichstätt wurde zu diesem Belang am 26.07.2019 eine orientierende Lärmmessung zur Überprüfung des Einflusses der bestehenden, ca. 450 m westlich gelegenen, Steinabbauflächen (unter Vollbetrieb der vorhandenen Abbaugeräte) auf das geplante Allgemeine Wohngebiet des vorliegenden Bebauungsplanes vorgenommen. Im Ergebnis stellt das Landratsamt fest, *dass es zu keinen Überschreitungen der Lärmrichtwerte durch die bestehende Abbaufläche kommen kann* (Stellungnahme vom 07.08.2019).

Das Planungsgebiet an der Kinderdorfstraße oberhalb von Eichstätt ist in die „*Stadtlinie*“ des ÖPNV der Stadtwerke Eichstätt bislang nicht eingebunden – eine Netzausweitung wäre erforderlich; dazu ist innerhalb des Geltungsbereiches ein möglicher Haltepunkt entlang der Haupterschließung vorgesehen. Im überregionalen Linienangebot besteht derzeit eine Haltestelle der Buslinie 410 von Eichstätt nach Schernfeld direkt an der Kinderdorfstraße am Caritas-Kinderdorf Marienstein.

Zur Verbesserung der Fuß- und Radweganbindung plant die Stadt Eichstätt in Ergänzung bestehender Wege den abschnittswisen Neubau eines begleitenden Fuß- und Radweges entlang der Kinderdorfstraße, der auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchläuft.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt sind im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 69 „Blumenberg West“ vorgesehen:

- Erhaltung der amtlich kartierten Biotop Nr. 7132-0074-008 und 009 sowie Biotop Nr. 7132-0076-002
- Sicherung und Erhalt des östlichen Waldrandes (außer unvermeidlichen Eingriff durch notwendige Kanalableitung zur Blumenberger Straße)
- Unzulässigkeit von Sockeln für Grenzzäune um Durchlässigkeit des Baugebietes für Kleintiere (z. B. Igel) zu gewährleisten
- Die Räumung von Bauflächen sollte zwischen September und Februar außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten (Mitte März bis August) durchgeführt werden. Für den Fall, dass Baufeldräumung und/oder Baubeginn innerhalb der o.g. Brutzeit vorgesehen ist, muss vorher eine potenzielle Ansiedlung feldbrütender Vogelarten auf der jeweiligen Eingriffsfläche durch kreuzförmiges Überspannen mit Flatterbändern unterbunden werden (= Vergrämnungsmaßnahme).
- Gehölzrodungen und Baumfällungen sind auf das nötigste zu beschränken. Bäume und Hecken im direkten Umfeld (15 m) von Baumaßnahmen sind durch Schutzzäune vor Beeinträchtigungen und Schäden zu schützen.
- Gehölzbeseitigungen dürfen nur zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) erfolgen.
- Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung sind geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.
- Das anfallende Dachwasser muss zur Regenwasserrückhaltung und zur Verminderung des Wasserbedarfs in Zisternen gesammelt werden
- Das anfallende sonstige Oberflächenwasser wird über ein Trennsystem in Versickerungsanlagen abgeleitet.
- Von Norden her wild zufließendes Außenhangwasser und Oberflächenwasser aus Dach- und Verkehrsflächen wird dabei getrennt behandelt.
- Soweit möglich sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.
- Beim Erschließungs- und Baukonzept wird der natürlichen Topographie Rechnung getragen um Erdmassenbewegungen und Veränderungen der Oberflächenformen entgegen zu wirken.
- Berücksichtigung von Flächen für den Geschosswohnungsbau mit Gemeinschaftstiefgaragen zur Minderung des Flächenverbrauchs.
- Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (Baulinien, Dachform, Dachdeckung) zur Erreichung einer kompakten Siedlungsentwicklung mit homogener Dachlandschaft zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes in der Fernwirkung.
- Die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik-Anlagen) auf mindestens 25% der Dachfläche ist festgesetzt; dazu Festlegung der Firstlinie.
- Entwicklung großflächiger Freiflächen (incl. Spielplatzstandort) im südlichen und östlichen Randbereich der Bebauung mit Integration der Sickeranlagen für anfallendes Oberflächenwasser
- Unzulässigkeit von Schottergärten bei Gestaltung der Privatgärten

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen und artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde für die erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend dem Leitfaden „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*“ (Bayr. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung vom Januar 2003) erarbeitet.

Insgesamt sind 55.939 m² naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erbringen. Hinzu kommt ein Ausgleichsbedarf von 237 m² für den Eingriff außerhalb des Geltungsbereichs.

Ein Teil des Kompensationsbedarfs (4.621 m²) kann innerhalb des Geltungsbereiches auf den öffentlichen Grünflächen im Norden des Wohngebietes (Ausgleichsfläche A1) erbracht werden. Die Wiederbegrünung des Baufeldes für die Kanalableitung kann mit 328 m² ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches (Ausgleichsfläche A2) erbracht werden. Der darüberhinausgehende Ausgleichsbedarf von 50.990 m² zuzüglich der o.g. 237 m² wird außerhalb des Geltungsbereiches erbracht.

Auf den Flurnummern 509 und 510 (Gemarkung Workerszell) werden Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von 19.447 m² realisiert. Bei dem Flurstück 509 ist nach Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde in einem an die Straße angrenzenden Streifen mit 15 m Breite nur die Hälfte der Fläche als Ausgleichsfläche anrechenbar, da dieser Bereich durch Lärm und Schadstoffe beeinträchtigt ist, so dass insgesamt 17.527 m² anrechenbar sind.

Auf dem Flurstück 1134/4 können Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von 26.334 m² umgesetzt werden. Diese Fläche ist voll auf den naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarf anrechenbar. Gleichzeitig dienen die Maßnahmen der Umsetzung der CEF-Maßnahme Nr. 1 für die Feldlerche (zusammen mit den Maßnahmen auf dem Flurstück 510 (Gemarkung Workerszell)).

Der Rest des Ausgleichsbedarfs (7.366 m²) wird auf den Flurstücken 130 und 139 (Gemarkung Marienstein) erbracht. Auf Flurnummer 139 befindet sich eine mit Grunddienstbarkeit gesicherte Ausgleichsfläche für einen früheren Steinabbau aus dem Jahr 2005 mit ca. 1.000m², die im Ausgleichsflächenplan 1 nachrichtlich dargestellt ist.

2. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1** zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 69 „Blumenberg West“ in der Fassung vom 08.04.2019 wurde am 25.02.2019 eine Bürgerinformationsveranstaltung im Sitzungssaal des Rathauses durchgeführt. Die vorgebrachten Anregungen (17 Wortmeldungen zu Einkaufsmöglichkeiten, Alternativflächen und Baulücken im Stadtgebiet, Verkehrsanbindung, Niederschlagswasserbeseitigung etc.) wurden in die Abwägung aufgenommen und in der Weiterführung der Planung entsprechend der Abwägung berücksichtigt. Zudem hat die SPD-Fraktion der Stadt Eichstätt die verpflichtende Festsetzung von Mindestanteilen der Dachflächen zur Bestückung mit Photovoltaikanlagen angeregt, was in die weitere Planung auch aufgenommen wurde.

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1** hat die Kreisgruppe Eichstätt des BUND Naturschutz Bayern e.V. angeregt die Gebäudestellung und Dachausrichtung so festzusetzen, dass eine möglichst günstige Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht wird. Ebenso wird der verpflichtende Einbau von Zisternen zur Regenwassernutzung angeregt, sowie auf mögliche Konflikte mit dem Vorranggebiet für Steinabbau des Regionalplanes Ingolstadt und der Landschaftsschutzgebietsverordnung (geplante Kanableitung innerhalb des LSG) hingewiesen. Die Anregungen zur Sonnenenergie- und Regenwassernutzung wurden beachtet und in die Festsetzungen aufgenommen. Die möglichen Konflikte mit dem Steinabbau und zum Landschaftsschutzgebiet konnten im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden bewältigt werden.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat auf aufgrund bekannter Bodendenkmäler in der Umgebung darauf hingewiesen, dass auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodendenkmäler zu vermuten sind. In der Folge wurde eine archäologische Voruntersuchung durchgeführt, die diesen Verdacht jedoch nicht bestätigte. In den Bebauungsplan wurde der Verweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG aufgenommen.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt hat auf die noch nachzuweisenden Ausgleichsflächen hingewiesen; diese sind auch dem LfU zu melden. Ebenso wurde auf die erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen gemäß der vorliegenden saP sowie die noch festzulegenden Pflegemaßnahmen der Ausgleichsflächen und öffentlichen Grünflächen verwiesen. In Abstimmung mit der UNB konnten alle Anregungen im weiteren Verfahren in der Planung beachtet werden.

Die Umweltschutzabteilung des Landratsamtes Eichstätt regt die Vorlage einer Schalltechnischen Untersuchung zur Thematik „Straßenverkehrslärm“ an, die im weiteren Verfahren auch erarbeitet wurde. Im Weiteren wird auch auf mögliche Bodenbelastungen (Entsorgung zu klären) und die Wärmepumpen-Problematik (Berücksichtigung von Lärmbeschwerden) verwiesen.

Der Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (LBV) verweist darauf, dass vorhandene Biotope bei ausreichendem Abstand zur geplanten Bebauung zu erhalten sind und dass der Erfassungszeitraum der Tierarten für die artenschutzrechtliche Prüfung unzureichend war. Ebenso wird darauf verwiesen, dass das regionalplanerische Vorranggebiet „Steinabbau“ einer Siedlungsentwicklung entgegensteht. Die vorhandenen Biotope sind in der Planung integriert und werden alle erhalten; zur artenschutzrechtlichen Prüfung wurden 2021 ergänzende Erhebungen durchgeführt. Die Kollision mit dem Vorranggebiet für Steinabbau wurde in der weiteren Planung mit dem Landesamt für Umwelt ausgeräumt.

Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt hat standortbezogene Hinweise zum Grundwasser- und Bodenschutz sowie zur Altlastensituation im Geltungsbereich gegeben die in die Begründung und den Umweltbericht übernommen wurden. Ebenso wurde um die

Erarbeitung und inhaltliche Abstimmung eines Entwässerungskonzeptes zur Niederschlagswasserbeseitigung gebeten und auf „wild abfließendes Oberflächenwasser“ aus dem Außeneinzugsgebiet hingewiesen. Das Entwässerungskonzept wurde unter Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen zur Ableitung des „wild abfließenden Oberflächenwassers“ erarbeitet, mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abgestimmt und in die weitere Planung aufgenommen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt weist im Blick auf notwendige Ausgleichsflächen auf die Möglichkeit von produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen (PiK) hin, was bei der weiteren Planung und späteren Umsetzung und dauerhaften Unterhaltung der Maßnahmenflächen berücksichtigt wird.

Nachdem die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde feststellte, dass die Planung aufgrund der fehlenden Anbindung nach LEP 3.3 (Z = Anbindegebot) den Erfordernissen der Raumordnung entgegensteht, hat die Stadt Eichstätt das Bauleitplanverfahren unterbrochen und durch Erweiterung des Geltungsbereiches nach Norden eine städtebauliche Anbindung an den Ortsteil Blumenberg hergestellt. Mit der Neufassung des Planes wurde anschließend das Bauleitplanverfahren nochmals zurückgesetzt und die Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wiederholt.

Im Rahmen der wiederholten **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1** zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 69 „Blumenberg West“ in der überarbeiteten Fassung vom 25.03.2021 sind von Seiten der Bürger in mehreren Stellungnahmen umfangreiche Anregungen eingegangen. So wurden aufgrund des voraussichtlich zunehmenden Verkehrs auf der Kinderdorfstraße ergänzende Schallschutzmaßnahmen für das Baugebiet „Weinleite West“ erbeten. Dies wurde im Verfahren nicht weiterverfolgt, da die reine Verkehrsmengenmehrung auf einer öffentlichen Straße im Sinne der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung nicht beurteilungsrelevant ist.

Es wurde angeregt das Baugebiet zu einem CO₂-neutralen Modellprojekt zu entwickeln (Nahwärmenetz mit Anschlusspflicht und Pufferspeicher, verpflichtende Stromerzeugung auf den Grundstücken (Kleinwindkraft etc.), weitestgehende Verpflichtung zum Holzbau und Verwendung nachwachsender Rohstoffe, Niederschlags- und Brauchwassernutzung festsetzen); ebenso wurde der Verzicht durchgehender Zaunsockel zur Durchlässigkeit des Gebietes für bodenlebende Kleinsäuger sowie Verzicht auf Beleuchtung in den Privatgärten angeregt. Diese Anregungen wurden in der Abwägung behandelt und soweit möglich in den Festsetzungen (Photovoltaikpflicht auf Dachflächen; keine Sockel) berücksichtigt.

Einem Hinweis zur Festlegung der maximal zulässigen Geräuschentwicklung von Wärmepumpen wurde in den Festsetzungen nachgekommen.

Im Rahmen der wiederholten **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1** hat das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Bau- und Kunstdenkmalpflege) darauf hingewiesen, dass die südlich des Geltungsbereiches, im Rebdorfer Feld, gelegene Feldscheune als Baudenkmal Nr. D-1-76-123-440 durch ihre Lage in der freien Feldflur charakterisiert ist, die aus denkmalfachlicher Sicht nicht weiter beschnitten werden darf. Da entsprechend dem gültigen Flächennutzungsplan südlich des gegenständlichen Baugebietes keine weitere Wohnbebauung mehr vorgesehen ist, bleibt dieser denkmalpflegerische Belang gewahrt. Die Abteilung Bodendenkmalpflege des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege verweist nochmals auf die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG. Aufgrund des Ergebnisses der durchgeführten Vorkundungen (ohne Befund für den Geltungsbereich) wird im Bebauungsplan auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG hingewiesen.

Aufgrund der örtlichen Geologie verweist das Bayerische Landesamt für Umwelt auf ein geologisches Restrisiko für die Entstehung von Dolinen und Erdfällen; die Aussage wird in den Umweltbericht aufgenommen.

Der BUND Naturschutz Bayern e.V. regt im Wesentlichen nochmals ein zentrales Wärmekraftwerk/BHKW sowie die Holzbauweise für das Baugebiet zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes an. In der Abwägung wird dem vorgesehene Gasversorgungsnetz der Vorrang eingeräumt, zudem das Rohrleitungsnetz künftig auch die Einspeisung von Biomethan als regenerative Versorgung zulässt. Holzbauweise ist entsprechend den Festsetzungen jederzeit möglich.

In der immissionsschutzfachlichen Stellungnahme weist das Landratsamt Eichstätt darauf hin, dass die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan noch aussteht; dies konnte im Nachgang zur Klärung der immissionsschutzfachlichen Belange vorgelegt werden.

Der Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (LBV) verweist nochmals darauf, dass vorhandene Biotope bei ausreichendem Abstand zur geplanten Bebauung zu erhalten sind und bittet darum zu prüfen ob in der artenschutzrechtlichen Prüfung vom November 2018 alle Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen berücksichtigt wurden. Daneben wird der Bau von Zisternen zur Regenwassersammlung, die Durchlässigkeit des Gebiets für Kleintiere, die Festsetzung der Verwendung regenerativer Energien, der Holzbauweise und PV-Pflicht auf allen Dächern, eine Minimierung der Bodenversiegelung und ein Verzicht auf Schottergärten angeregt. Diese Hinweise wurden im Rahmen der Abwägung behandelt und soweit möglich in der Planung berücksichtigt.

Der Regionale Planungsverband Ingolstadt und die höhere Landesplanungsbehörde der Regierung von Oberbayern stellen fest, dass zwar mit der ausgeweiteten Planung kein grundsätzlicher Konflikt mit dem Anbindegebot mehr besteht, weist aber auf die weiterhin gegebene Überlagerung von Teilflächen des Geltungsbereiches mit dem regionalplanerischen Vorranggebiet zur Gewinnung von Plattenkalk hin. In der Abwägung wird dargelegt, dass eine wirtschaftliche Rohstoffnutzung im Überlagerungsbereich nicht gegeben ist, so dass an dieser Stelle der Wohnbauflächenentwicklung gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Eichstätt der Vorrang eingeräumt wird.

Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt empfiehlt nochmals die inhaltliche Abstimmung eines Entwässerungskonzeptes zur Niederschlagswasserbeseitigung; dieser Empfehlung wird in der weiteren Erschließungsplanung gefolgt.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB** ist aus der Öffentlichkeit eine Stellungnahme eingegangen, wonach durch Erhöhung des Reihenhausanteils dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden sollte. Da dem städtebaulichen Konzept sehr geringe Grundstücksgrößen und eine insgesamt verdichtete Bauweise zu Grunde liegen ist diesem Grundsatz ausreichend Rechnung getragen.

Im **Bauleitplanverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB** wurde vom Bayerische Landesamt für Umwelt nochmals auf ein geologisches Restrisiko für die Entstehung von Dolinen und Erdfällen verwiesen, wobei die Aussage bereits in den Umweltbericht aufgenommen war.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt verweist darauf, dass die Ausgleichsflächen umgehend nach Erschließungsbeginn dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden sind. Die Meldung erfolgt im Rahmen der Betreuung des Ökokontos der Stadt Eichstätt.

Die Umweltschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt verweist auf notwendige Schallschutznachweise in den künftigen Genehmigungsverfahren und empfiehlt die

Vorgaben zu Wärmepumpen aus der schalltechnischen Untersuchung in den Bebauungsplan zu übernehmen; der Empfehlung wird gefolgt.

Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt empfiehlt bezüglich des Grundwasser- und Bodenschutzes aufgrund der bisherigen Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen einen fachlich geeigneten Gutachter für die baubegleitende Erdaushubüberwachung rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu beauftragen und ihm die vollständigen Ergebnisse der bisher durchgeführten Baugrunderkundungsarbeiten und Bodenuntersuchungen zur Verfügung zu stellen. Ebenso wird empfohlen die Maßnahmen zur Wiederverwertung oder zur Entsorgung von belastetem Bodenmaterial frühzeitig zu überlegen. Bezüglich der vorgesehenen Versickerungsanlagen weist das WWA IN darauf hin, dass die vorgesehenen Becken auch Stark- und Extremniederschlägen, die den Bemessungsfall deutlich überschreiten, Stand halten müssen und die Auswirkungen von Extremniederschlagsereignissen auf die bereits bebauten Gebiete im unterhalb liegenden Ortsbereich Marienstein aufgrund der Hanglagen speziell geprüft und bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden sollen. Die vorgebrachten Hinweise werden in den weiteren Planungsschritten beachtet.

Da den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen nachgekommen wird, die erforderlichen Änderungen der Planzeichnung, der Begründung und des Umweltberichtes eher redaktioneller Natur sind oder die Belange in der Abwägung ausgeräumt wurden, ist keine erneute öffentliche Auslegung und Anhörung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

10. JAN. 2022


Josef Griemberger
Oberbürgermeister