
**Große Kreisstadt Eichstätt
Landkreis Eichstätt**

**Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 69
„Blumenberg West“**

Umweltbericht nach § 2a BauGB

Stand: Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB vom 08.04.2019

**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

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	2
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	2
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Begründung	2
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	7
3.	Eingriffsregelung	17
3.1	Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	17
3.2	Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	17
4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	21
5.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen	21
5.1	Vermeidung und Verringerung	21
5.2	Ausgleich	22
6.	Alternative Planungsmöglichkeiten	23
7.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	23
8.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	24
9.	Eingriff außerhalb des Geltungsbereiches	25
10.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26

Anlagen:

Lageplan zum Umweltbericht – M 1 : 5.000

Plan Eingriffsermittlung zum Umweltbericht – M 1 : 1.000

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Blumenberg West“ wird in der Kreisstadt Eichstätt des Landkreises Eichstätt eine bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche 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 Wohnraum geschaffen werden. Zu diesem Zweck hat der Stadtrat von Eichstätt in der Sitzung vom 26.07.2018 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes Nr. 69 „Blumenberg West“ gefasst.

Der Geltungsbereich des Bauungs- und Grünordnungsplanes „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 umfasst die Flächen der Flurnummern 55/2, 155, 156/2 und 158 der Gemarkung Marienstein; es hat eine Größe von 7,8 ha.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde zur Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen eine Umweltprüfung durchgeführt.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Begründung

Folgende einschlägige Fachgesetze sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen (in jeweilig gültiger Fassung):

- das Baugesetzbuch – BauGB
- das Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
- das Bayerische Naturschutzgesetz – BayNatSchG
- das Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG
- das Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG - in Verbindung mit dem Bayerischen Bodenschutzgesetz – BayBodSchG
- das Bayerische Denkmalschutzgesetz – BayDSchG

Fachplanungen

Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns.

Blumenberg befindet sich am westlichen Rand des Mittelzentrums Eichstätt, das im allgemeinen ländlichen Raum liegt. Im LEP *wird ein sparsamer Umgang von Grund und Boden gefordert. Das innere Potential der Orte sowie die vorhandenen Baulandreserven sollen genutzt werden (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), um einem weiteren Flächenverbrauch entgegen zu wirken und Zersiedelung zu vermeiden.*

Im Stadtbereich von Eichstätt und innerhalb der Ortsteile sind nach Angaben der Verwaltung insgesamt ca. 9,12 ha Baulandreserven (Stand 11.11.2016) verzeichnet. Dabei handelt es sich ausschließlich um eigentumsrechtlich an Dritte gebundene Flächen, so dass sich daraus für die Stadt Eichstätt kein Bauland-Entwicklungspotential ergibt. Es soll daher mit der Umsetzung der im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Flächen am Blumenberg begonnen werden, um neue Wohnbauflächen innerhalb der Kreisstadt zur Verfügung zu stellen.

Auf allen Ebenen soll ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und ein Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien angestrebt werden, ebenso wie die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien - Wasserkraft, Biomasse, direkte oder indirekte Sonnenenergienutzung, Windkraft und Geothermie.

Die Nutzung regenerativer Energien kann über die späteren Einzelbauvorhaben vorhabenbezogen umgesetzt werden.

Regionalplan

Bezüglich des Siedlungswesens (Fassung vom 02.06.2015) formuliert der Regionalplan Ingolstadt die folgenden Ziele:

BI Natur und Landschaft¹

6.1 (G) Das Landschaftsbild soll in seiner naturgeographischen und kulturhistorischen begründeten charakteristischen Eigenart erhalten bleiben.

6.2 (Z) Das landschaftliche Erscheinungsbild des Altmühltals und seiner Nebentäler sowie des Wellheimer Trockentals mit offenen Talräumen, charakteristischen Steilhängen, Wacholderheiden und naturnahen Misch- und Laubwäldern soll erhalten werden. [...]

Der bereits stark verbuschte Halbtrockenrasenhang und die Gehölzfläche am Nordrand des Plangebiets werden erhalten und in das grünordnerische Maßnahmenkonzept integriert.

BIII Siedlungswesen²

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

1.2 (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 [...].

1.3 (Z) 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird der südliche Teil der gemäß Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplanes am Blumenberg vorgesehenen Wohnbauflächen der verbindlichen Bauleitplanung zugeführt. Das Anbindegebot ist über die im Flächennutzungsplan nach Norden hin dargestellten weiteren Wohnbauflächen mit Anbindung an den Ortsteil Blumenberg gegeben. Mit der Baulandentwicklung wird im Süden des Gesamtentwicklungsgebietes begonnen um eine möglichst wirtschaftliche Erschließung zu erreichen (Bau einer neuen Kanalableitung von unten her); zumal eigentumsrechtlich derzeit auch nur das südlichste Grundstück zu Verfügung steht.

¹ Regionaler Planungsverband Ingolstadt: Regionalplan Ingolstadt, BI Natur und Landschaft, 2003

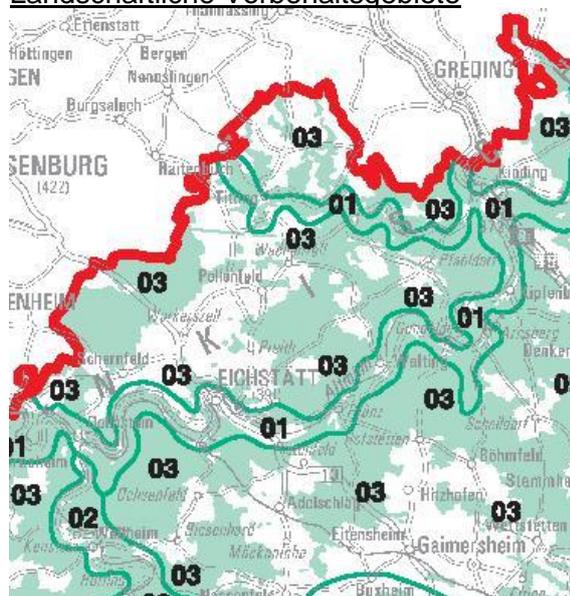
² Regionaler Planungsverband Ingolstadt: Regionalplan Ingolstadt, BIII Siedlungswesen, 2015

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

Zur Eingrünung des Gebietes werden die Vegetationselemente der Randbereiche erhalten (biotopkartierte Hecken im Süden und Norden sowie Waldrand im Osten) und dazu vorgelagert großflächige Grünflächen unter Einbindung der Flächen für die Regenwasserversickerung festgesetzt.

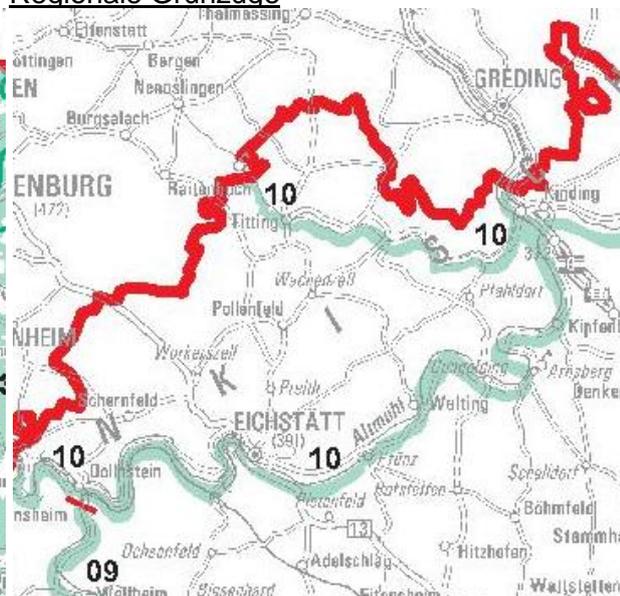
Der Vorhabenbereich liegt oberhalb des Altmühltals direkt am Westrand des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Altmühltal mit Seitentälern (01)“. Der Regionale Grünzug „Altmühltal mit Anlautertal, Schwarzachtal, Sulztaal und Ottmaringer Trockental“ (10) ist nicht betroffen.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete



01 / 02 Abgrenzung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete
 — Grenze der Region

Regionale Grünzüge



01 / 02 Abgrenzung der regionalen Grünzüge
 — Grenze der Region

BIV Gewerbliche Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Tourismus³

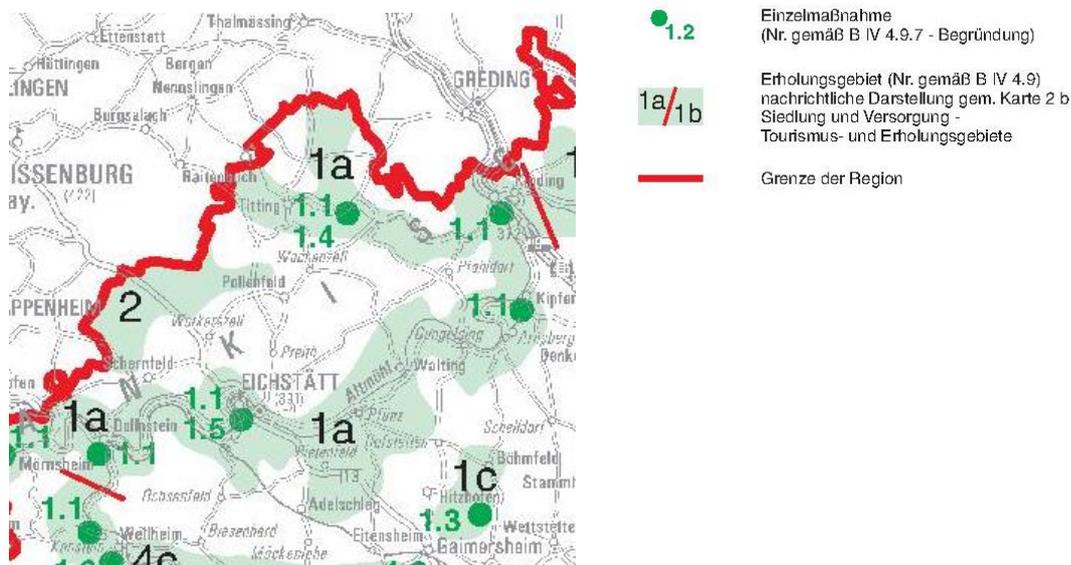
4.3 (G) Das Rad- und Wanderwegenetz soll ergänzt und weiter ausgebaut werden. Es soll vom Autoverkehr freigehalten werden. Die Voraussetzungen für das Radwandern sollen weiterverbessert werden. Ein regionales und regionsübergreifendes Gesamtkonzept soll entwickelt werden. Das Mountainbiken soll vor allem auf Wege beschränkt werden, deren Umfeld ökologisch dafür geeignet ist.

4.9.1 (G) In den Gebieten für Tourismus und Erholung soll der Erholungswert von Landschaft und Siedlungen erhalten und möglichst verbessert werden. Die erreichte Qualität an Einrichtungen und Dienstleistungen soll erhalten und möglichst ausgebaut werden. Saisonverlängernde Maßnahmen sollen das Angebot in den Tourismus- und Erholungsgebieten stabilisieren und Neuentwicklungen zulassen.

³ Regionaler Planungsverband Ingolstadt: Regionalplan Ingolstadt, BIV Gewerbliche Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Tourismus, 2005,2006,2012,2016

So liegt der Geltungsbereich im Tourismusgebiet Nr. 26 Altmühltal (= Fläche des Naturparks Altmühltal; gemäß LEP Begründungskarte zu B II 1.3) sowie innerhalb des Erholungsgebietes Nr. 1a „Oberes Altmühltal und Seitentäler (insbesondere Gailachtal, Kipfenberger Schambachtal, Anlautertal und Sulztal)“ gemäß B IV 4.9 des Regionalplanes.

Regionale Erholungsgebiete:



Quelle: Regionalplan Ingolstadt

Dabei liegt die Willibaldsburg als überregional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt in direkter Sichtbeziehung zum geplanten Baugebiet. In den Tourismus- und Erholungsgebieten kommt der Erholungsfunktion grundsätzlich hohe Bedeutung vor anderen Raum beanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu.

5.2.1 (Z) Die großflächige Gewinnung der oberflächennahen Bodenschätze Kies, Sand, Bentonit, Lehm und Ton, Kiesel Erde, Plattenkalk, Juramarmor, Dolomit und Quarzsand soll durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten geordnet werden.

5.2.2 (Z) Die großflächige Gewinnung soll grundsätzlich innerhalb der dargestellten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete erfolgen.

5.2.4.1 (Z) In den Vorranggebieten kommt der Gewinnung von Kies, Sand, Bentonit, Lehm und Ton, Kiesel Erde, Plattenkalk, Quarzsand, Juramarmor, Dolomit und Hartgestein bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Vorrang zu. Neue, großflächige Abbauvorhaben sollen auf diese Vorranggebiete hingelenkt werden.

Das Plangebiet liegt am Rande des Vorranggebietes Kp 2 des Regionalplans Ingolstadt, in welchem dem Abbau von Plattenkalk eine vorrangige Bedeutung zukommt. In der Konfliktbewältigung des Vorranggebietes für Steinabbau mit der direkt benachbarten Darstellung von Wohnbauflächen des Flächennutzungsplanes der Stadt Eichstätt wird beim Regionalen Planungsverband der Region 10 die Rücknahme des Vorranggebietes beantragt.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Eichstätt (Bearbeitungsstand 2010) stellt den Gesamtrahmen aller für den Arten- und Biotopschutz erforderlichen Ziele und Maßnahmen dar. Es enthält insbesondere fachliche Aussagen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung

bestehender, natürlicher und naturnaher Lebensräume sowie zur Notwendigkeit von Neuschaffungs-, Förderungs- und Vernetzungsmaßnahmen von Lebensräumen. Der nordöstliche Rand des Geltungsbereichs liegt im Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“ sowie im Zielgebiet A.22 des Schwerpunktgebiets des Naturschutzes I „Altmühltal mit Nebentäler“. Dabei sind folgende Zielaussagen enthalten:

Ziel Nr. A.22

Erhaltung und Entwicklung von strukturreichen Laubwäldern an den Hängen des Altmühltals sowie Sicherung der Funktion als Biotopverbundachse für Trockenlebensräume [...]

- *Sicherung naturnaher Laubwälder*
- *langfristiger Umbau von Fichtenbeständen in standortheimische Laubwälder*
- *Erhaltung und Förderung lichter Bestände*
- *Erhaltung aller Magerrasen, Säume, Extensivwiesen etc. durch Sicherstellung der Pflege*
- *Förderung bzw. Wiederherstellung von Magerrasen an den Waldrändern*
- *Schutz von Felsen mit wertvollen Artvorkommen vor Beeinträchtigungen*
- *bei Vorkommen von wertvollen Offenlandarten: ggf. Freistellung von Felsen*

Der bereits stark verbuschte Halbtrockenrasenhang und die Gehölzfläche am Nordrand des Plangebiets werden erhalten und mit Formulierung von, den genannten Zielen entsprechenden, Pflegemaßnahmen in das grünordnerische Maßnahmenkonzept integriert.

Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)

In den Zielkarten zum Landschaftsentwicklungskonzept für die Region Ingolstadt (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 1996) ist das Planungsgebiet folgendermaßen beschrieben:

Zielkarte	
Boden	Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erhaltung der Bodenfunktion (hohe Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt)
Wasser	Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Schutz des Grundwassers vor Einträgen (hohe natürliche Grundwasserempfindlichkeit)
Luft und Klima	Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für den bioklimatischen Schutz
Arten und Lebensräume	Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für die Entwicklung und Erhaltung von Lebensräumen und deren Arten
Landschaftsbild und Landschaftserleben	Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Entwicklung und Erhaltung des Landschaftsbildes
naturbezogene Erholung	Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für die Entwicklung und Erhaltung einer ruhigen, naturbezogenen Erholung
innerfachlicher Zielabgleich:	
Hauptziel	Boden
Nebenziel	Wasser
Leitbild der Landschaftsentwicklung	Landnutzung mit begleitenden Leistungen für Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Großen Kreisstadt Eichstätt wurde in der Fassung vom 01.06.2006 von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid Nr. 3-34.1-4621-EI-9-2/06 vom 12.05.2006 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Der Großteil der Flächen im Süden von Blumenberg ist als Wohnbaufläche gekennzeichnet, die zur Kinderdorfstraße und zum östlichen Wald hin von großflächigen Grünflächen (z. B. Spielplatz) eingerahmt sind. Die südliche Wohnbaufläche ist am Westrand als Fläche mit erforderlichen *Immissionsschutzmaßnahmen (Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen oder Nutzungsbeschränkungen)* gekennzeichnet, da direkt im Westen der Kinderdorfstraße auch

das Vorranggebiet für den Abbau von Bodenschätzen (hier: Plattenkalk) laut Regionalplan dargestellt ist.

Ein Parallelverfahren zur Änderung des FNP ist nicht erforderlich da die Wohnbauflächenabgrenzung des gegenständlichen Bebauungsplanes die Abgrenzungen des Flächennutzungsplanes beachtet.

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt die Funktionen und naturschutzfachlichen Wertigkeiten des Waldes im Osten des Geltungsbereiches sowie die Biotopflächen der amtlichen Biotopkartierung dar. Dabei ist für die Trockenrasenflächen im Norden des Geltungsbereiches (Biotop 7132-0076-002) die *Aufstellung von Pflege- und Entwicklungsplänen, Schafbeweidungskonzept* als landschaftsplanerisches Ziel genannt. Als Maßnahmen der Landschaftsplanung zur *Wiederherstellung von Trockenrasen, extensiven Wiesen und Weiden* wird dabei vorgeschlagen:

- *Entbuschen, roden von aufgewaldeten Flächen*
- *Mähen von Altgrasbeständen (wo sinnvoll)*

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Innerhalb der zu beschreibenden Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden alle Schutzgüter nach UVPG in ihrem Bestand und ihrer Wertigkeit beschrieben sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter analysiert und bewertet.

Für die Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie der Auswirkungen des Vorhabens wird ein verbal argumentativer Methodenansatz gewählt. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Auf eine numerisch gestufte Bewertungsmatrix zu den einzelnen Schutzgütern wird verzichtet.

Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung:

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Eichstätt ca. 300 m südlich der Siedlung „Blumenberg“, und ca. 400 m westlich des Stadtteils „Marienstein“. 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 Fossilienforscher, der über einen an der Kinderdorfstraße gegenüber liegenden 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 Höchstädt 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 von Blumenberg nach Marienstein einzustufen ist bildet die Kinderdorfstraße die verkehrliche Anbindung des Gebiets.

Zur Bewertung möglicher Immissionsbelastungen des geplanten Wohngebietes aus dem Fahrverkehr auf der Kinderdorfstraße wird im weiteren Bauleitplanverfahren eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet 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 liegt. Der immissionsschutzfachliche Konflikt zwischen den Belangen des Steinabbaus und der Wohnnutzung ist in der schalltechnischen Untersuchung ebenfalls zu betrachten und soll durch Antrag an den Regionalen Planungsverband auf Rücknahme des Vorranggebietes im Parallelverfahren zum Bauleitplanverfahren gelöst werden.

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 Hupterschließung vorgesehen. Im überregionalen Linienangebot besteht derzeit eine Haltestelle der Buslinie 410 von Eichstätt nach Schernfeld direkt an der Kinderdorfstraße am Caritas-Kinderdorf Marienstein.

Baubedingte Auswirkungen:

Mit dem Bau der Wohngebäude sowie der Verkehrsflächen sind Staub- und Lärmbelastungen zu erwarten. Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches und der damit verbundenen Dauer der Errichtung ist mit einer mittleren baubedingten Auswirkung auf das Schutzgut Mensch zu rechnen. Dabei ist die baubedingte Wirkung der verkehrlichen Belastung durch Baufahrzeuge nicht nur auf das auszuweisende Wohngebiet zu beziehen, sondern wird sich auch auf den gesamten Verlauf der Kinderdorfstraße ausdehnen, da das Gebiet ausschließlich über diese Verkehrsverbindung erschlossen ist.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Durch die Bebauung der derzeit als Grünland genutzten Flächen kommt es anlagebedingt nur zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch da die vorhandenen Kultur- und Freizeitanlagen der Umgebung sowie das bestehende Wegenetz (z. T. überregional bedeutsame Wanderwegverbindungen) nicht verändert werden. Dagegen wird neuer Wohnraum geschaffen was aufgrund der Wohnraumknappheit in der gesamten Region 10 sehr positiv zu bewerten ist.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch das neue Wohngebiet entstehen betriebsbedingte Auswirkungen in erster Linie durch die verkehrliche Erschließung des Gebietes über die Kinderdorfstraße. Aufgrund der gegebenen Ausbausituation kann der zusätzlich entstehende Anwohnerverkehr ohne weitere Ausbaumaßnahmen aufgenommen werden.

Die schalltechnische Untersuchung wird weitere Vorgaben für die bauliche Entwicklung des Gebietes formulieren, die im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens einzuarbeiten sind. Derzeit ist mit der möglichen Bebauung ein Abstand von 20m vom Ostrand der Kinderdorfstraße ohne Festlegung weiterer Schallschutzmaßnahmen eingehalten. Für die Wohnbebauung im Nahbereich der Kinderdorfstraße ist mit mittleren betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen die nach Osten zu in die Schleifen der Einfamilienhausbebauung hinein immer weiter abnehmen werden.

Ergebnis:

In Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind bau- und betriebsbedingte Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit sowie anlagebedingte Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten. Dem steht bezüglich des Schutzgutes Mensch die insgesamt positiv zu bewertende Bereitstellung von

neuen Wohnbauflächen gegenüber. Die menschliche Gesundheit ist durch die Wohnbauflächenentwicklung am Blumenberg grundsätzlich nicht bedroht.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bestandsbeschreibung:

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“*.
Teilfläche Nr. 008 befindet sich auf Flurnummer 55/2 als wegbegleitende Hecke am südlichen Rand des Geltungsbereiches und bleibt ohne Beeinträchtigung
Teilfläche Nr. 009 liegt in einer Geländemulde inmitten der Flurnummer 155 und soll über die Festsetzung öffentlicher Grünflächen am südlichen Rand der geplanten Bebauung erhalten werden.
 - Pflegehinweis: Hecken, Feldgehölze und Säume in strukturarmen Bereichen sollen erhalten werden => Festsetzung als Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern.

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 zu prüfen ist.

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) am nördlichen Bereich des Plangebiets. Standort ist ein mäßig steiler bis steiler Osthang am oberen Siedlungsrand von Marienstein.
 - Pflegehinweis: Gelegentliche Mahd oder Beweidung; Entfernung / Auslichtung von Gehölzaufwuchs in verbuschenden Teilbereichen

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. Als Maßnahmen der Landschaftsplanung zur *Wiederherstellung von Trockenrasen, extensiven Wiesen und Weiden* wird dabei vorgeschlagen:

- *Entbuschen, roden von aufgewaldeten Flächen*
- *Mähen von Altgrasbeständen (wo sinnvoll)*

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.

Weitere Punktkartierungen in der näheren Umgebung:

- 7132-0007: Apollofalter ca. 350 m nordöstlich
- 7132-1154: Bartfledermäuse unbestimmt ca. 430 m südöstlich
- 7132-1321: Blau- und Rotflügelige Ödlandschrecke und Apollofalter ca. 260 m westlich

Die potentielle natürliche Vegetation⁴ 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.

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).

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. Bei diesen Begehungen wurden mehrere artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten im Gebiet bzw. im direkten Umfeld des Geltungsbereiches nachgewiesen. Es kommen vor allem heckenbrütende Vogelarten wie Neuntöter, Goldammer und Dorngrasmücke vor. Nördlich und südlich des eigentlichen Geltungsbereiches ist darüber hinaus je ein Revier der Feldlerche von der geplanten Gebietsentwicklung betroffen.

Um eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes der europäischen Vogelarten zu vermeiden, werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG notwendig.

- **V6:** *Verbesserung der Habitatbedingungen für den Neuntöter südlich der Hecke (Biotop-Nr. 7132-0074-008) am Südrand des Geltungsbereiches*
- **V7:** *Ggf. Sicherung des Heckenbereiches (Biotop-Nr. 7132-0076-002) an der Nordecke der Flur-Nr. 155 als Neuntöter-Lebensraum); Durchführung von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen (Heckenpflanzung entlang Bauungsgrenze, Gehölzpflege, Entwicklung blütenreicher Säume u. ä.).*
- **V8:** *Ausgleich für den Verlust eines Feldlerchen-Reviers. Da nach Norden eine weitere Bebauung geplant ist (BA 2), sind Ausgleichsmaßnahmen in diesem Bereich nicht sinnvoll. Falls südlich der Hecke Flur-Nr. 55/2 ein Flächenzugriff möglich ist, wäre durch einen Lerchenstreifen ein zusätzliches Feldlerchen-Revier möglich.*

Baubedingte Auswirkungen:

Durch den Baubetrieb zur Herstellung des neuen Wohngebietes „Blumenberg West“ (Erschließung und Einzelbauvorhaben) kann es zu temporären Störungen mit mittelbaren Belastungen (Verlärmung, Staubemission, optische Störung) randlich angrenzender Habitats kommen (Waldrand, Heckenbiotope). Durch das Anbinden des Plangebiets an den Kanalschacht in der Blumenberger Straße ist eine Ableitung für den Schmutzwasserkanal durch den Hangwald im Osten des Geltungsbereiches zu errichten, die mit baubedingten Störungen des Lebensraumes verbunden ist. Hierbei ist jedoch aufgrund der Topografie (steile Hanglage) und des Untergrundes (oberflächennaher Fels, z. T. offener Fels) mit einem Eingriff hoher Erheblichkeit zu rechnen. Zur

⁴ Karte der Potenziellen Natürlichen Vegetation Bayerns: Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2012

Minimierung des Eingriffes ist die Trassenlage im Zuge der Ausführungsplanung möglichst eingriffsschonend vor Ort festzulegen. Zum Schutz ggf. vorkommender Baumfledermäuse sind nach Festlegung der genauen Trasse der Schmutzwasserkanalableitung durch den östlichen Hangwald die Vermeidungsmaßnahmen V2, V3 und V5 der saP anzuwenden:

- **V2:** *Kontrolle des Baumbestandes im Oberhang auf Fledermausquartiere nach endgültiger Festlegung des Trassenverlaufes der Kanalableitung.*
- **V3:** *Falls einzelne Bäume mit Quartierpotenzial betroffen sein sollten, ist als Ersatz die Anbringung einer angemessenen Anzahl von Fledermauskästen erforderlich.*
- **V5:** *Bei den Fällarbeiten ist ggf. ein Experte für Fledermausschutz zur Kontrolle von Höhlenbäumen und zur Sicherung von möglicherweise überwinternden Fledermäusen hinzuzuziehen.*

Anlagebedingte Auswirkungen:

Die amtlich kartierten Biotopflächen 7132-0074-008, 7132-0074-009 und der im Geltungsbereich liegende Teil der Biotopfläche 7132-0074-002 werden innerhalb der öffentlichen Grünflächen erhalten. Inwieweit die vorhandenen Einzelbäume innerhalb der Grünlandfläche (Kastanie und Birnbaum) erhalten werden können, wird im Zuge der Erschließungsplanung im weiteren Verfahren ermittelt.

Die im Osten gelegenen Waldflächen (z: T. Landschaftsschutzgebiet im Geltungsbereich) sind anlagenbedingt nicht dauerhaft betroffen. Die Trasse der Kanalableitung ist jedoch mit einer Breite von 3m dauerhaft von Gehölzbewuchs frei zu halten. Insgesamt ist von anlagenbedingten Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches ist als Wohnbaufläche festgesetzt, störende Betriebe sind demnach nicht zulässig. Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere die durch den zusätzlichen Anwohnerverkehr ausgelöst werden, sind als mittlere Beeinträchtigung anzusehen, da die Landschaft östlich der Kinderdorfstraße bislang keiner Belastung durch Siedlungsentwicklung unterliegt.

Ergebnis:

In Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist mit anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu rechnen. Aufgrund der erforderlichen Bautätigkeiten in der bisher freien Feldflur ist baubedingt mit Auswirkungen hoher Empfindlichkeit zu rechnen, die durch eingriffsmindernde Festlegung der Kanalableitung durch den östlich gelegenen Hangwald im Zuge der Detailplanung noch zu minimieren sind.

Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung:

Die Böden im Geltungsbereich werden als Extensivgrünland genutzt.

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 Alblehm, eine lehmige Mischung aus Rückstandsbildungen der Karbonat Verwitterung und Löss, sowie Kieselrelikte und Bohnerz vorhanden. ⁵

⁵ Geologische Karte 1:25.000: Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2017

Im gesamten Bereich sind flach- bis mittelgründige Terra fuscon, Braunerde-Terra fuscon und in geringerem Ausmaß Rendzinen die vorherrschenden Bodenarten⁶. 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 fuscon als Grünland genutzt.

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“⁷.

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 Sickersversuchen 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 Schurfen war zwischen 0,6 und 2,8 m unter GOK wegen dem anstehenden Fels 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*.

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.

Baubedingte Auswirkungen:

Die baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden werden als mittel eingestuft, da die topografischen Gegebenheiten und die wechselnden Untergrundverhältnisse (anstehender Fels, bindige Böden weicher Konsistenz z. T. stark frostempfindlich, Z1.1-Material anfallend) umfangreiche Maßnahmen zur Bauvorbereitung und –durchführung erwarten lassen. Eine hohe Erheblichkeit ist nicht anzusetzen da die Beeinträchtigungen durch technische Maßnahmen (Baugrubenböschungen/Verbau, Gründungsempfehlungen, Hinweise zum Umgang mit Staunässe) minimierbar sind.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Die vorhandene Bodenstruktur wird mit dem Bau der Verkehrsflächen und Wohngebäude dauerhaft verändert bzw. versiegelt; durch die zum Teil stark ausgeprägte Hanglage ist mit umfangreichen Bodenumlagerungen für die Herstellung der baulichen Anlagen (Erschließungsanlagen, Einzelbauvorhaben, Niederschlagswasserrückhalteanlagen,

⁶ Übersichts-Bodenkarten 1:25000: Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2013

⁷ der Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Region Ingolstadt: Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 1996, S. 104

Kanalableitung) zu rechnen. In den zusätzlich versiegelten Bereichen (Verkehrs- und Bauflächen) kommt es zu einer dauerhaften Änderung des gewachsenen Bodengefüges und im Zuge dessen zu einer Veränderung der Leistungsfähigkeit des Bodens (Filtervermögen, Austauschkapazität), so dass die anlagebedingten Auswirkungen ebenfalls mit mittlerer Erheblichkeit zu bewerten sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Von durch den Betrieb hervorgerufenen Schadstoffeinträgen und anderen Einwirkungen auf den Boden ist nicht auszugehen. Die betriebsbedingten Auswirkungen auf den Boden können daher mit einer geringen Erheblichkeit eingestuft werden

Ergebnis:

In Hinblick auf das Schutzgut Boden sind bau- und anlagebedingte Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit sowie betriebsbedingte Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung:

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 Wasserschutzgebiete zur Trinkwassergewinnung sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

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.*

Die Trinkwasserversorgung des neuen Wohngebietes wird durch die Sappenfelder Gruppe bereitgestellt. Die erforderlichen neuen Anlagen 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 Kanalableitung aus dem Geltungsbereich zum vorhandenen Kanal in der Blumenberger Straße wird in den vorliegenden Unterlagen zur Bauleitplanung behandelt.

Baubedingte Auswirkungen:

Vom Bau sind keine Oberflächengewässer betroffen. Bei Berücksichtigung entsprechender Schutzmaßnahmen während des Baubetriebs (vgl. Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung (KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Gunzenhausen vom 13.07.2017)) sind für das Grundwasser keine oder nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Mit dem geplanten Eingriff werden weite Teilflächen innerhalb des Vorhabengebietes überbaut und versiegelt. Dem erhöhten Oberflächenabfluss wird mit einem Trennsystem und Versickerungsanlagen innerhalb des Geltungsbereiches entgegengewirkt. Dabei wird auch das wild abfließende Oberflächenwasser aus der Hanglage oberhalb der geplanten Bebauung berücksichtigt.

Eine Ableitung ist dabei nicht vorgesehen, da auf den Hochlagen oberhalb der Altmühl keine Vorflut zur Verfügung steht. Auf das Grundwasser hat der Eingriff anlagebedingt keine Auswirkungen, da bis > 3m unter GOK kein Grundwasser ansteht. Aufgrund der verringerten Versickerungsfähigkeit durch die baulichen Anlagen und die Verkehrsflächen ist mit Auswirkungen mittleren Erheblichkeit zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den Betrieb der Wohngebäude und der Nebenanlagen sowie der Verkehrsflächen ist mit keinen bzw. nur sehr geringen wassergefährdenden Beeinträchtigungen zu rechnen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser wird es bau-, anlage- und betriebsbedingt zu geringen bis mittleren Beeinträchtigungen kommen.

Schutzgut Klima/Luft

Bestandsbeschreibung:

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.⁸

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.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch den Bau der Gebäude, Nebenanlagen sowie der Verkehrsflächen kann es während der Bauzeit zu Wärme- und Staubentwicklung kommen. Die baubedingten Auswirkungen des Eingriffs sind trotz der Menge der zu bebauenden Grundstücke aufgrund der sukzessiven Bauabfolge nur als gering einzuschätzen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung im Geltungsbereich geht deren Grundfläche als Kaltluftentstehungsfläche verloren. Das Schutzgut Klima/Luft wird dabei nur gering beeinträchtigt, da im Rand der Bebauung große Freiflächen erhalten bleiben und das betroffene Kaltluftentstehungsgebiet südlich der geplanten Wohnbaufläche mit Wirkung auf die südlich liegenden Wohngebiete an der Weinleite großflächig wirksam bleibt.

Aufgrund der Siedlungsentwicklung kommt es zu keinen erheblichen Schadstoffbelastungen der Luft, aus mikroklimatischer Sicht jedoch zu einer Erwärmung der bodennahen Luftschichten. Durch die Freihaltung der randlichen Flächen als öffentliche Grünfläche kann jedoch für einen entsprechenden Luftaustausch gesorgt werden. Die anlagebedingten Auswirkungen sind als gering zu bezeichnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die nur von den Bewohnern des Baugebiets mäßig befahrenen Straßen sowie die Bebauung kommt es nur zu geringen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgebiet Klima/Luft ist bau-, anlagen- und betriebsbedingt mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

⁸ Vgl. Klimaatlas von Bayern (BAYFOR-KLIM 1996)

Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung:

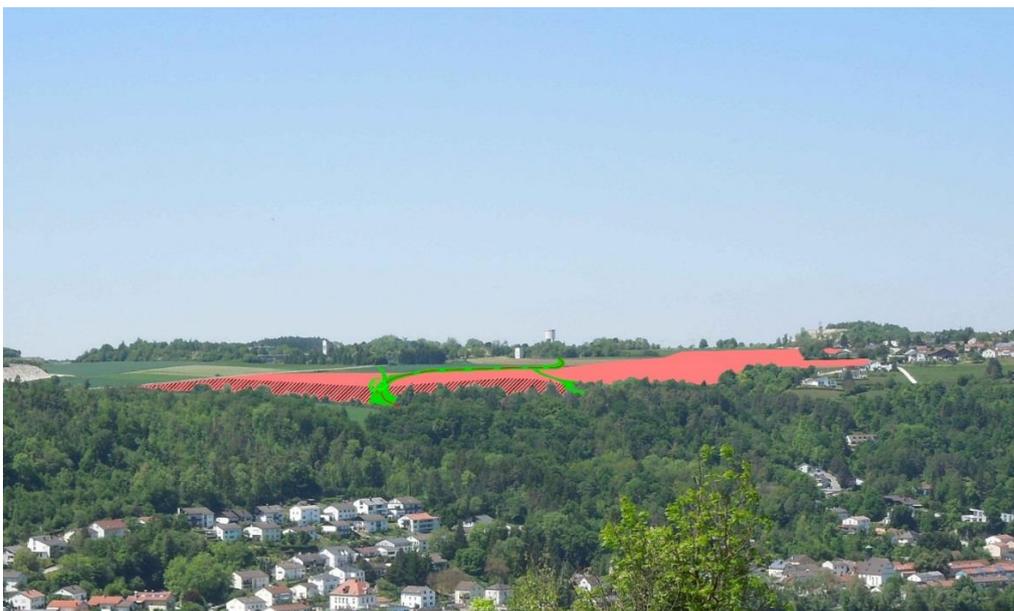
Das Gebiet befindet sich oberhalb der nach Südosten geneigten Hangleite zu der im Tal fließenden Altmühl, wobei der im Talgrund und im aufsteigenden Hang befindliche Ortsteil Marienstein von der Vorhabenfläche aus nicht sichtbar ist. Das Orts- und Landschaftsbild ist durch die landwirtschaftlichen genutzten 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.



Blick nach Osten auf die Willibaldsburg und die bewaldeten Hanglagen zum Altmühltal

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.



Blick von der Willibaldsburg nach Westen mit Darstellung der Siedlungsentwicklung gemäß FNP

Baubedingte Auswirkungen:

Das gewohnte Landschaftsbild mit seinen gegebenen Blickbeziehungen wird während der Bauzeit durch Baustelleneinrichtungen, Materiallagerflächen, Baumaschinen und Geräte verändert. Diese Beeinträchtigungen sind temporär und grundsätzlich nur als gering erheblich einzustufen. Aufgrund der besonderen Blickbeziehungen zur bzw. von der Willibaldsburg sind in diesem Fall jedoch mittlere Beeinträchtigungen anzusetzen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Aufgrund der Einsichtigkeit des Standortes in der offenen Hochebene über dem Altmühltal und der oben beschriebenen Blickbeziehungen ist mit der geplanten Bebauung eine nachhaltige Veränderung des Landschaftsbildes verbunden. Durch den Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände (biotopkartierte Hecken im Süden und Norden, Waldfläche im Osten) und deren Weiterentwicklung im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen (Baumreihe entlang Kinderdorfstraße) ist eine Einbindung in die Landschaft jedoch gegeben. Zudem wird durch die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung des Gebietes eine geschlossene Siedlungsentwicklung mit harmonisch Dachlandschaft erreicht, so dass ein Einfügen des Siedlungsgebietes in das vorhandene Landschaftsbild erreichbar ist

Anlagebedingt sind dementsprechend ebenfalls mittlere Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung an sich kommt es vor allem durch den zusätzlich erforderlichen Anliegerverkehr zu geringen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

Ergebnis:

In Hinblick auf das Schutzgut Boden sind keine baubedingten Auswirkungen, mittlere anlagebedingten Auswirkungen und geringe betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung:

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.

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

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Da keine Bau- oder Bodendenkmäler im Plangebiet liegen, ist mit keinen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen. Die Betroffenheit der Blickbeziehungen von/zur Willibaldsburg sind beim Schutzgut Landschaft abgehandelt.

Ergebnis:

Mit Blick auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist über die bereits beschriebenen Auswirkungen auf die Blickbeziehungen hinaus (Schutzgut Landschaft) mit keinen weiteren Auswirkungen zu rechnen.

3. Eingriffsregelung

3.1 Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Das Baugesetzbuch enthält nach § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Demnach sind in der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 zu berücksichtigen und bei Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG die naturschutzfachliche Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB anzuwenden. So ist nach § 1a Abs. 2 BauGB eine mögliche Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Grund und Boden zu ermitteln und in der Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Belangen nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen sowie die daraus notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abzuleiten.

3.2 Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebene Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 angewandt. Entsprechend dieses Leitfadens wird die Behandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in vier Arbeitsschritten durchgeführt (Leitfaden S. 8):

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
Abwägen mit allen öffentlichen und privaten Belangen (§ 1 Abs. 6 BauGB)	

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Nach den Bedeutungen der Schutzgüter ist der Zustand des Plangebietes entsprechend den Festlegungen im 'Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' in

- 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)

zuzuordnen, wobei in Kategorie I und II je nach Wertigkeit der einzelnen Faktoren ein unterer und oberer Beurteilungswert festgelegt werden kann (Leitfaden S. 28 - 30).

Für das Plangebiet ergibt sich aus der Bestandserhebung demnach folgende schutzgutbezogene Bewertung:

Schutzgut	Bestand	Kategorie
Arten und Lebensräume	extensiv genutztes Grünland; Hecken, Einzelbäume; Waldrand	Kategorie II, oberer Wert
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland) ohne kulturhistorische Bedeutung	Kategorie II, unterer Wert
Wasser	Keine offenen Gewässer vorhanden; Gebiet mit hohem intaktem Grundwasserflurabstand, Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden (Karst)	Kategorie II, unterer Wert
Klima und Luft	Großflächiges Kaltluftentstehungsgebiet auf Hochebene mit Abfluss in Siedlungsbereiche	Kategorie II, unterer Wert
Landschaftsbild	Bereich mit landschaftsbildprägender Oberflächenform, weithin sichtbarer Höhenrücken; Blickbeziehung von/zu bedeutendem Denkmal (Willibaldsburg)	Kategorie III
Gesamtbewertung		Kategorie II

Ergebnis der Bestandsaufnahme

In der Summe der Bewertung nach den Bedeutungen der Schutzgüter wird für das Plangebiet festgelegt: Kategorie II

Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung (Ermittlung der Eingriffsschwere)

Als wesentlicher Bearbeitungsfaktor für die Ermittlung des Ausgleichsumfanges sind Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung festzulegen. Entsprechend dem 'Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' sind dabei 'Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Grundflächenzahl GRZ > 0,35) und Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ ≤ 0,35)' zu unterscheiden und voneinander abzugrenzen. Flächen die keiner Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung unterliegen, werden in die Betrachtung grundsätzlich nicht mit einbezogen. Entsprechendes gilt bei der Überplanung von Ackerflächen zu nicht oder nur unerheblich versiegelten Grünflächen (vgl. S. 11).

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird daher die relevante Fläche noch einmal nach Planung aufgeteilt.

- Öffentliche Grünfläche (keine Versiegelung)
- Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche (GRZ ≤ 0,35) = **Typ B**
- Trasse für den Kanalanschluss (Baumaßnahme im Hangwald) (GRZ < 0,35) = **Typ B**

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Bilanzierung)

Aus der Überlagerung der 'Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild' mit 'Gebieten unterschiedlicher Eingriffsschwere' ergibt sich die differenzierte Beeinträchtigungsintensität entsprechend der abgegrenzten Flächen.

Im 'Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' ist zu dieser Überlagerung eine 'Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' dargestellt (Leitfaden S. 13 verkürzt dargestellt).

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren		
	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	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 Gebiete geringer Bedeutung	Feld A I 0,3 - 0,6	Feld B I 0,2 - 0,5
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung	Feld A II 0,8 - 1,0	Feld B II 0,5 - 0,8
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung	Feld A III (1,0) - 3,0	Feld B III 1,0 - (3,0)

Zur Festlegung des anzusetzenden Kompensationsfaktors innerhalb der vorgegebenen Spannen sind die im jeweiligen Planungsfall möglichen Vermeidungsmaßnahmen aufzuzeigen.

Für den geplanten Eingriff des Bebauungsplanes „Blumenberg West“ sind als Grundlage die unter Ziffer 5.1 beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen geplant, die zur Verwendung eines niedrigeren Kompensationsfaktors aus dem zutreffenden Matrixfeld führen (angelehnt an Leitfaden S. 31/32):

Festlegung des Kompensationsbedarfs

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Verschneidung der Eingriffsschwere durch die geplanten Maßnahmen mit der Bedeutung der Fläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Durch Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen können entsprechend der oben dargestellten Matrix die festgeschriebenen Kompensationsfaktoren reduziert werden. Die unter Ziffer 5.1 genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachhaltigen Auswirkungen führen somit zur Verwendung eines niedrigeren Kompensationsfaktors.

Für die flächige Inanspruchnahme der Vegetationsbestände auf Flurnummer 155 wird daher gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung für den westlichen Teil (Humusmieten an der Kinderdorfstraße) der Faktor 0,3 (aus BI = 0,2 – 0,5) und für den östlichen Teil (mäßig extensiv genutztes Grünland) der Faktor 0,6 (aus BII = 0,5 – 0,8) angesetzt.

Insgesamt entsteht somit bezogen auf die Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie Gebieten unterschiedlicher Eingriffsschwere folgender Kompensationsbedarf:

Typ	Beschreibung des Standortes	Fläche in m ²	Faktor	Kompensations- bedarf in m ²
B I	Bestand: Humusmieten Fl. Nr. 155 Planung: Allgemeines Wohngebiet GRZ ≤ 0,35	9.042	0,3	2.713
B II	Bestand: mäßig extensiv genutztes Grünland (Salbei-Glatthafer-Wiese) Planung: Allgemeines Wohngebiet GRZ ≤ 0,35	39.811	0,6	23.887
B III_1	Bestand: Laubwald Planung: Bauzeitliche Rodung im Arbeitsstreifen für geplante Kanaltrasse mit anschließender Sukzession	355	1,0	355
B III_2	Bestand: Laubwald Planung: Rodung im Bereich der geplanten Kanaltrasse, dauerhafte Freihaltung von Gehölzen	161	1,5	242
x	Bestand: Humusmieten, Extensiv- grünland, Laubwald, Hecken Planung: öffentliche Grünfläche, keine Nutzungsänderung	24.881	0	0
Summe				27.197
KI	Bestand: Sukzessionsfläche (Gebüsch) Planung: Wiederherstellung magerer Offenlandflächen (= Ausgleich im Geltungsbereich)	4.074	-1	-4.074
KII	Bestand: Rodungsfläche Planung: Sukzession zum Laubwald	355	-1	-355
Summe				22.768
Außerhalb des Geltungsbereiches:				
BIII_3	Bestand: Laubwald Planung: Bauzeitliche Rodung im Arbeitsstreifen für geplante Kanaltrasse mit anschließender Sukzession	331	1,0	331
BIII_4	Bestand: Laubwald Planung: Rodung im Bereich der geplanten Kanaltrasse, dauerhafte Freihaltung von Gehölzen	134	1,5	201
KIII	Bestand: Rodungsfläche Planung: Sukzession zum Laubwald	331	-1	-331
Summe				201

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Ein Teil des Ausgleichsbedarfs (4.074 m²) wird innerhalb des Geltungsbereiches auf den öffentlichen Grünflächen im Nordosten des Geltungsbereiches erbracht. Dabei soll durch Umsetzung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen aus der Biotopkartierung (roden, entbuschen von aufgewaldeten Flächen zur Wiederherstellung von Trockenrasen, extensiven Wiesen und Weiden) die Entwicklung ursprünglich vorhandener Offenlandbiotope in den zwischenzeitlich verbuschten Flächen erreicht werden.

Zur bauzeitlichen Herstellung der Kanableitung zur Blumenberger Straße ist innerhalb des Geltungsbereiches ein Eingriff von 516 m² in den Hangwald erforderlich. Davon ist nach Abschluss der Baumaßnahmen die eigentliche Kanaltrasse dauerhaft waldfrei zu halten und somit zu kompensieren. Die beidseits randlichen Baufelder entlang der Trasse werden nach Abschluss der Bauflächen der sukzessiven Waldentwicklung auf flachgründigen Kalkschotterböden überlassen und sind somit wieder als Ausgleichsfläche angesetzt (355 m²).

Der restliche Kompensationsbedarf von 22.768 m² wird außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

Zusätzlich ist zu beachten, dass für die Kanableitung durch den Hangwald zur Blumenberger Straße hin außerhalb des Geltungsbereiches des Bauungs- und Grünordnungsplanes ein weiterer Kompensationsbedarf von 201 m² ermittelt wurde, der ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches erbracht wird.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die derzeitige Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen (hier extensiv genutzte Mähwiese – verpachtet durch Stadt Eichstätt) bestehen. Die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft (Überbauung des Bodens, notwendige Kanableitung durch den Hangwald (= Landschaftsschutzgebiet), Veränderung des Landschaftsbildes und der Blickbeziehung von/zur Willibaldsburg etc.) würden vermieden.

Der Konflikt zwischen künftiger Wohnbebauung und dem Vorranggebiet für Steinabbau gemäß Regionalplan wäre bei Nichtdurchführung der Planung vorerst unbeachtlich.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

5.1 Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhaltung der amtlich kartierten Biotope Nr. 7132-0074-008 und 009 sowie Biotop Nr. 7132-0076-002
- Möglicher Erhalt der vorhandenen Einzelbäume (zu prüfen im Rahmen der Erschließungsplanung)
- Sicherung und Erhalt des östlichen Waldrandes (außer unvermeidlichen Eingriff durch notwendige Kanableitung zur Blumenberger Straße)

Vermeidungsmaßnahmen gemäß saP:

V1: Entfernung der betroffenen Gehölze und Baufeldräumung außerhalb der Vogelschutzzeit (1. März bis 30. September) im Zeitraum Oktober bis Ende Februar.

- V2:** Kontrolle des Baumbestandes im Oberhang auf Fledermausquartiere nach endgültiger Festlegung des Trassenverlaufes der Kanalableitung.
- V3:** Falls einzelne Bäume mit Quartierpotenzial betroffen sein sollten, ist als Ersatz die Anbringung einer angemessenen Anzahl von Fledermauskästen erforderlich.
- V4:** Verwendung von LED-Leuchten für die Straßenbeleuchtung zur Minimierung der Anlockwirkung
- V5:** Bei den Fällarbeiten ist ggf. ein Experte für Fledermausschutz zur Kontrolle von Höhlenbäumen und zur Sicherung von möglicherweise überwinternden Fledermäusen hinzuzuziehen.
- V6:** Verbesserung der Habitatbedingungen für den Neuntöter südlich der Hecke (Biotop-Nr. 7132-0074-008) am Südrand des Geltungsbereiches
- V7:** Ggf. Sicherung des Heckenbereiches (Biotop-Nr. 7132-0076-002) an der Nordecke der Flur-Nr. 155 als Neuntöter-Lebensraum; Durchführung von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen (Heckenpflanzung entlang Bebauungsgrenze, Gehölzpflege, Entwicklung blütenreicher Säume u. ä.).
- V8:** Ausgleich für den Verlust eines Feldlerchen-Reviers. Da nach Norden eine weitere Bebauung geplant ist (BA 2), sind Ausgleichsmaßnahmen in diesem Bereich nicht sinnvoll. Falls südlich der Hecke Flur-Nr. 55/2 ein Flächenzugriff möglich ist, wäre durch einen Lerchenstreifen ein zusätzliches Feldlerchen-Revier möglich.

Schutzgut Wasser

- Das anfallende Oberflächenwasser wird über ein Trennsystem in Versickerungsanlagen abgeleitet.
- Von Norden her wild anfließendes Außenhangwasser und Oberflächenwasser aus Dach- und Verkehrsflächen wird dabei getrennt behandelt.
- Soweit möglich sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.
- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass keine gefährdenden Stoffe in das Grundwasser gelangen.

Schutzgüter Boden und Landschaft

- Beim Erschließungs- und Baukonzept wird der natürlichen Topographie Rechnung getragen um Erdmassenbewegungen und Veränderungen der Oberflächenformen entgegen zu wirken.

Schutzgut Landschaft

- Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (Baulinien, giebelständige Gebäudestellung zur Straße, Dachform, Dachdeckung) zur Erreichung einer kompakten Siedlungsentwicklung mit homogener Dachlandschaft zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes in der Fernwirkung.

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

- Entwicklung großflächiger Freiflächen (incl. Spielplatzstandort) im südlichen und östlichen Randbereich der Bebauung mit Integration der Sickeranlagen für anfallendes Oberflächenwasser

5.2 Ausgleich

Insgesamt sind 35.159 m² naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erbringen.

Ein Teil des Kompensationsbedarf, 4.074 m² kann innerhalb des Geltungsbereiches auf den öffentlichen Grünflächen im Norden des Wohngebietes erbracht werden. Die Wiederbegrünung des Baufeldes für die Kanalableitung kann mit 355 m² ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches wieder kompensiert werden. Der darüberhinausgehende Ausgleichsbedarf von 30.730 m² wird außerhalb des Geltungsbereiches auf der Flurnummer xxx, Gemarkung xxx erbracht.

Ausgleichsfläche A1:

Flurnummer 155, Gemarkung Marienstein, anteiliger Ausgleich 4.074 m²
z. T. amtlich kartiertes Biotop Nr. 7132-0076-002

Ausgleichsmaßnahmen:

- Umsetzung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen aus der Biotopkartierung: *Entbuschen, roden von aufgewaldeten Flächen zur Wiederherstellung von Trockenrasen, extensiven Wiesen und Weiden* mit 2 mal jährlicher Mahd zur Verhinderung der erneuten Verbuschung.
- Auf der Ausgleichsfläche dürfen keine Ablagerungen von Kompost, Holz etc. stattfinden, bzw. keine Hütten oder ähnliches errichtet werden.
- Aufwertung des Heckenbereiches als Neuntöter-Lebensraum (Förderung dorniger Gehölze; Entwicklung blütenreicher Säume) = Vermeidungsmaßnahme V7 der saP

Ausgleichsfläche A2:

Flurnummer 155, Gemarkung Marienstein, anteiliger Ausgleich 355 m²
z. T. amtlich kartiertes Biotop Nr. 7132-0076-002

Ausgleichsmaßnahmen:

- Sukzessive Waldneubegründung auf flachgründigem Kalkschotterboden Umsetzung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen aus der Biotopkartierung: *Entbuschen, roden von aufgewaldeten Flächen zur Wiederherstellung von Trockenrasen, extensiven Wiesen und Weiden* mit 2 mal jährlicher Mahd zur Verhinderung der erneuten Verbuschung.

Ausgleichsfläche A3:

Flurnummer xxx, Gemarkung xxx

Aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergibt sich die Notwendigkeit einer Ersatzhabitatfläche für die Feldlerche.

Vermeidungsmaßnahme V8:

Flurnummer xxx, Gemarkung xxx

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan weist im Süden von Blumenberg weitere Wohnbauflächenentwicklungen aus. Da dort eigentumsrechtlich jedoch keine Flächen verfügbar sind ist eine alternative Entwicklung von Wohnbauflächen entsprechend dem Flächennutzungsplan derzeit nicht möglich.

Alternativ sind im Stadtbereich von Eichstätt und innerhalb der Ortsteile nach Angaben der Verwaltung insgesamt ca. 9,12 ha Baulandreserven (Stand 11.11.2016) verzeichnet. Dabei handelt es sich jedoch ausschließlich um eigentumsrechtlich an Dritte gebundene Flächen, so dass sich daraus für die Stadt Eichstätt ebenfalls kein Bauland-Entwicklungspotential ergibt.

7. 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. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung sowie die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' ergänzte Fassung von Januar 2003 des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen angewandt⁹.

Es lagen die Daten der Artenschutz- und Biotopkartierung Bayern des LfU vor. Die saP der artenschutzrechtlichen Belange zur Klärung inwieweit europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben beeinträchtigt werden, wurde auf der Grundlage von Geländeerhebungen im Frühjahr sowie im Sommer 2017 erarbeitet (ÖFA Schwabach vom November 2018). Die Ergebnisse liegen den Planunterlagen bei. Die gutachterliche Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der in der saP genannten Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände nicht erfüllt sind.

Die mögliche Erhaltung der vorhandenen Einzelbäume (1 Kastanie + 1 Birnbaum) ist im Rahmen der detaillierten Erschließungsplanung zu klären.

Zur ersten Beurteilung des Baugrundes wurde Anfang 2017 im Auftrag der Stadtwerke Eichstätt eine Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung (KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Gunzenhausen vom 13.07.2017) durchgeführt und dabei die Bodenverhältnisse und die Sickerfähigkeit des anstehenden Baugrundes untersucht. Gemäß gutachterlicher Bewertung ist die Sickerfähigkeit des Untergrundes gegeben, so dass die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in Versickerungsanlagen möglich ist. Umgriff und Lage der Anlagen ist im weiteren Verlauf der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt noch zu erarbeiten.

Für die Abwasserentsorgung ist eine Kanableitung zum Bestandskanal in der Blumenberger Straße zu errichten. Die genaue Trassierung ist in Abhängigkeit der Geländegegebenheiten (Topografie, Untergrund) im Zuge der Erschließungsplanung aufzuzeigen und zur Eingriffsminimierung auch mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der erforderliche Kompensationsumfang wird auch für die Teilfläche außerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens geregelt um ein weiteres eigenständiges Genehmigungsverfahren zu vermeiden.

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Umsetzung und dauerhafte Sicherung der erforderlichen Ausgleichsflächen wird von der Unteren Naturschutzbehörde überwacht (gemeinsame Abnahme nach Erstellung der Ausgleichsfläche). Die Stadt Eichstätt meldet abschließend die vorgesehene Ausgleichsfläche dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz – Außenstelle Nordbayern zur Erfassung im Ökoflächenkataster.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung angeschnitten werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen im Vorfeld mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

⁹ Bayr. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, München.

Für den Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Eichstätt zu beteiligen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen.

Für alle anfallenden Erdarbeiten werden auf die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche den sachgemäßen Umgang und die Verwertung von Bodenmaterial regeln, verwiesen.

Das Auffüllen von Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, die nicht in den Vorgaben des § 12 BBodSchV entsprechen, sind zu vermeiden.

9. Eingriff außerhalb des Geltungsbereiches

Für die Schmutzwasserentsorgung des neuen Wohngebietes „Blumenberg West“ ist eine Ableitung des Kanals neu zu errichten. Dafür ist im Norden des Areals in topografisch günstiger Lage und in kürzest möglicher Verbindung der Neubau einer Kanalableitung zum Anschluss an den bestehenden Kanal in der Blumenberger Straße vorgesehen.

Dabei ist Teil der Kanaltrasse auf Flurnummer 155 innerhalb des Geltungsbereiches und ein Teil außerhalb des Geltungsbereiches zu führen. Die dauerhaft von Bewuchs frei zu haltende Trasse soll außerhalb des Geltungsbereiches in Flurnummer 64/4 geführt werden. Das erforderliche Baufeld von insgesamt 10,0 m wird die benachbarten Flurnummern 64 nördlich und 63/3 südlich der Trasse berühren.

Der vorhandene Hangwald liegt im Landschaftsschutzgebiet 00565.01 „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“ und ist im unteren Abschnitt (außerhalb des Geltungsbereiches) mit randständigen Eschen (z. T. als Totholz) und im Bestand mit Fichten, Buchen und Linden bestockt, während im oberen Abschnitt (innerhalb des Geltungsbereiches) ebenfalls Eschen (stark geschädigt, z. T. Totholz) sowie eine Kastanie im Bestand vorhanden sind (mit Heckenkirschen im Unterwuchs). Aufgrund der topografischen und geologischen Verhältnisse (z. T. oberflächlich bzw. obertägig anstehender Fels) ist die tatsächlich zu realisierende Trasse im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie der Unteren Naturschutzbehörde unter dem Gesichtspunkt der Eingriffsminimierung abzustimmen und festzulegen.

Die dauerhaft von Gehölzbewuchs freizuhaltende Fläche wird als baubedingter Eingriff in den Waldbestand bewertet und mit einem Kompensationsfaktor von 1,5 in die Bilanz eingebracht. Die beidseitig erforderlichen Flächen zur Herstellung der Kanalableitung (Grabenböschung, Fahrstreifen für Baumaschinen etc.) werden nach Abschluss der baulichen Tätigkeiten wieder renaturiert und sind daher als flächengleiche Ausgleichsflächen in der Berechnung des Kompensationsbedarfes berücksichtigt (vgl. Abb. im Anhang).

Entsprechend der Eingriffsbilanzierung unter Ziffer 3.2 des Umweltberichtes ergibt sich für den Teilabschnitt außerhalb des Geltungsbereiches ein dauerhaft zu bilanzierender Ausgleichsbedarf von 201 m². Für das erforderliche Baufeld sind zusätzlich 331 m² Waldbestand zu roden. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist diese Fläche als flachgründig-steiniger Waldboden wiederherzustellen und der natürlichen Gehölzsukzession/Naturverjüngung zu überlassen und wird somit als flächengleicher Ausgleich A3 mit 331 m² angerechnet.

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 69 „Blumenberg West“ hat eine Größe von ca. 7,8 ha. Mit ihm werden die im Flächennutzungsplan als Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet und Flächen für öffentliche Grünfläche konkretisiert und verbindlich festgesetzt.

Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan vorgesehenen Festsetzungen führen zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wird mit der Umweltprüfung und dem dazugehörigen Umweltbericht der Eingriff naturschutzrechtlich bewertet. Als schwerwiegende Eingriffe werden vor allem die Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden und Landschaft betrachtet.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über durch den Eingriff hervorgerufenen Auswirkungen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch	mittel	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	mittel	gering	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	mittel	gering	mittel
Klima und Luft	gering/mittel	gering	gering	gering
Landschaft	keine	mittel	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Unter der Anwendung des Leitfadens „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*“ (Bayr. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003) wurde der Eingriff bewertet und ein Gesamtkompensationsbedarf von 3,5 ha Ausgleichsfläche ermittelt, wovon 0,4 ha innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden können. Darüber hinaus stellt die artenschutzrechtliche Prüfung die erforderliche Erbringung von Habitat verbessernden Maßnahmen für die Feldlerche und den Neuntöter fest.

Ingolstadt, 08.04.2019

Alois Rieder
 Landschaftsarchitekt

L:\A415_BP_Blumenberg_Süd_BA1\Text\Berichte\Umweltbericht BP\20190401_Umweltbericht_BPlan_Vorentwurf.docx

