

**Gemeinde Adelschlag
Ortsteil Pietenfeld**

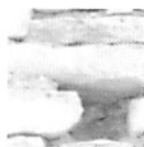
Landkreis Eichstätt, Regierungsbezirk Oberbayern

**Bebauungsplan
"WA Vorderer Grund" 1. ÄNDERUNG
mit integrierter Grünordnung**

Bebauungsplan-Verfahren nach § 30 (1) BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planverfasser:



benke . architekt
ludwig eckert strasse 8
93049 regensburg



Landschaftsarchitekt Blank
Marktplatz 1
92536 Pfreimd

Stand 13.01.2013
geändert 11.03.2013

**BEBAUUNGSPLAN „WA VORDERER GRUND“ 1. ÄNDERUNG
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	GELTUNGSBEREICH	3
2.	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	3
2.1	Art der baulichen Nutzung	3
2.2	Maß der baulichen Nutzung	3
2.3	Gestaltung	5
2.4	Kelleranlagen / Untergeschosse	7
2.5	Zisternen	7
2.6	Abstandsflächen	7
3.	GRÜNORDNUNG	8
3.1	Allgemeine grünordnerische Festsetzungen	8
3.2	Besondere grünordnerische Festsetzungen	9
4.	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN GRÜNORDNUNG	11
4.1	Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter	11
4.2	Vernässungen / Starkniederschläge	11
4.3	Ableitung von Regenwasser	11
4.4	Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen	12
4.5	Brandschutz	12
4.6	Umwelteinflüsse	13
4.7	Altlasten	13
4.8	Denkmalschutz	13
4.9	Baumpflanzungen	13
4.10	Grenzabstände von Gehölzpflanzungen	13
4.11	Verkehrssicherung	13
4.12	Erdbebensicherheit	14

BEBAUUNGSPLAN „WA VORDERER GRUND“ 1. ÄNDERUNG MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Unterlagen:

- dem Bebauungsplan vom 11.03.2013, Architekturbüro Benke
- dem Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenplan vom 12.10.2011 Landschaftsarchitekt Blank
- dem Bestandsplan vom 12.10.2011 Landschaftsarchitekt Blank
- den textlichen Festsetzungen vom 11.03.2013 AB Benke / LA Blank
- der Begründung vom 11.03.2013 AB Benke LA Blank
- der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung vom 27.09.2011 Landschaftsarchitekt Blank
-

Die in der Planzeichnung unter Regelbeispielen dargestellten Masse und Festsetzungen sind Bestandteil der Festsetzung.

2. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist ein „**Allgemeines Wohngebiet WA**“ im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl

Im gesamten Baugebiet wird eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 festgesetzt. Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, wird die im Plan ausgewiesene Grundflächenzahl festgesetzt.

2.2.2 Geschossflächenzahl

Im gesamten Baugebiet wird eine Geschossflächenzahl von maximal 0,7 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl ist im Plan festgesetzt.

2.2.3 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Die Baugrenzen sind im Plan festgesetzt.

2.2.4 Bauweise

Im Baugebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

2.2.5 Anzahl der Wohneinheiten

Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

Eine Einliegerwohnung zählt dabei als eigenständige Wohneinheit.

Eine Einliegerwohnung ist gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung und hat eine Größe von 25 bis 50 m².

2.2.6 Zulässige Bautypen und Wandhöhen

Die Wandhöhe wird als maximal zulässige Wandhöhe gemessen an der Traufwand, die am nächsten an der Erschließungsstrasse liegt, bzw. bei Pultdächern an der Trauf- oder Firstwand.

Die mittlere Wandhöhe ist definiert als mittlere Höhe vom Schnittpunkt Aussenwand Oberkante Gelände im Bereich der jeweiligen auf Strassenniveau angefüllten Grundstückszufahrt an der Außenseite Gebäude und der

Oberkante Gelände im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt bis zum Schnittpunkt der Außenwand Außenseite mit der Dachhaut.

Im Baugebiet sind 3 Bautypen möglich:

BAUTYP A: E + D mit Satteldach 36 ° - 40 °

max. 2 Vollgeschosse, wobei Erdgeschoss E und Dachgeschoss D als Vollgeschosse ausgebildet sind. Ein Keller ist zulässig, bildet jedoch kein Vollgeschoss.

Bei diesem Bautyp ist eine Traufwandhöhe von maximal 4,75 m zulässig.

Siehe hierzu Hinweise und Empfehlungen Punkt 3.5.

BAUTYP B: E + I mit Satteldach 20 ° - 28 °

2 Vollgeschosse, wobei Erdgeschoss E und Obergeschoss I als Vollgeschosse ausgebildet sind. Ein Keller ist zulässig, bildet jedoch kein Vollgeschoss. Bei diesem Bautyp ist eine Traufwandhöhe von maximal 6,00 m zulässig.

BAUTYP C / D: E + I mit Zelt- / Walmdach 20 ° +/- 4 °

2 Vollgeschosse, wobei Erdgeschoss E und Obergeschoss I als Vollgeschosse ausgebildet sind. Ein Keller ist zulässig, bildet jedoch kein Vollgeschoss. Bei diesem Bautyp ist eine Traufwandhöhe von maximal 6,00 m zulässig.

BAUTYP E: E + I mit Pultdach 10 ° -28 °

2 Vollgeschosse, wobei Erdgeschoss E und Obergeschoss I als Vollgeschosse ausgebildet sind. Ein Keller ist zulässig, bildet jedoch kein Vollgeschoss. Dach als einfaches Pultdach mit 10 – 28 Grad Neigung.

Die Wandhöhe ist an der Traufseite auf 6 m begrenzt, die Firstwandhöhe darf max. 8 m Höhe erreichen.

BAUTYP F: E + I mit versetztem Pultdach 10 ° -28 °

2 Vollgeschosse, wobei Erdgeschoss E und Obergeschoss I als Vollgeschosse ausgebildet sind. Ein Keller ist zulässig, bildet jedoch kein Vollgeschoss.

Die Wandhöhe ist an der Traufseite auf 6 m begrenzt, die Firstwandhöhe darf max. 8,50 m Höhe erreichen.

Die Bauparzellen sind bis Oberkante der internen Erschließungsstraße mit Erd- und Humusmaterial aufzufüllen. Diese Auffüllung bildet die neue Geländehöhe. Entlang der Grundstücksgrenzen ist die Auffüllung innerhalb einer Parzelle geradlinig auszuführen.

Auffüllungen im Bereich der Grundstücksgrenzen über Straßenniveau hinaus sind unzulässig.

Abgrabungen unter der neuen Geländehöhe sind unzulässig, mit Ausnahme von Kellerabgängen bis zu einer Fläche von 5 m².

2.3 Gestaltung

2.3.1 Dächer

Abhängig vom Bautyp sind verschiedene Dachformen zulässig:

BAUTYP A: E + D mit Satteldach 36 ° - 40 °

BAUTYP B: E + I mit Satteldach 20 ° -28 °

BAUTYP C / D : E + I mit Zelt- / Walmdach 20 ° -28 °

BAUTYP E: E + I mit Pultdach 10 ° -28 °

BAUTYP F: E + I mit versetztem Pultdach 10 ° -28 °

Bei Dachdeckungen sind Volldeckungen aus Photovoltaikpaneelen und thermischen Anlagen zulässig.

Dachüberstände sind im Ortgang bis zu 0,50 m und im Traufbereich bis zu 0,80 m zulässig.

Kniestock, Dachausbauten und Zwerchgiebel sind nur bei Bautyp A zulässig.

Als Dachausbauten sind Satteldachgaupen mit max. 1,90 m² Ansichtsfläche zulässig. Ebenso zulässig sind Schleppgaupen mit max. 1,30 m² Ansichtsfläche.

Satteldachgaupen müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand von 2,50 m haben, der lichte Abstand der Gaupen untereinander muss mindestens 1,50 m betragen. Die Summe der Breiten aller Gaupen auf einer Dachseite dürfen 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

Zwerchgiebel sind mit Satteldach in analoger Neigung zum Hauptdach bis zu einer Breite von 40 % der Hauslänge zulässig. Die Höhe der Zwerchgiebel ist auf 1,0 m unter dem Dachfirst an den sie angrenzen beschränkt.

Doppelhaushälften, die in Grenzbebauung ausgeführt werden, müssen sich in Höhe und Ausbildung an die bereits an der Grenze errichteten bzw. in Genehmigung befindlichen Gebäude anpassen. Dies gilt für Gebäudehöhe, die Dachneigung und Stellung des Gebäudes ebenso wie für die Ausbildung der Dachabschlüsse und die verwendeten Materialien in Dach und Fassade. Die Traufwand und die Wand an der gemeinsamen Grenze dürfen die Dachhaut nicht überragen.

2.3.2 Fassaden / Anbauten

Fassaden in Naturstämmen sind bis zu einem Stammdurchmesser von 30 cm zulässig.

Anbauten sind Gebäudeteile wie Balkone, Wintergärten, Erker, und dergl.

Für diese Bauteile wird eine maximale Tiefe von 2,50 m und eine maximale Breite von 60 % der Wandseite des Hauptbaukörpers an der der Anbau errichtet wird, festgesetzt.

Anbauten können mit Pultdach mit einer Neigung von 3 -10 Grad oder mit Satteldach mit einer Neigung von 20° +/- 4 ° errichtet werden. Ebenso zulässig sind Dachterrassen oder begrünte Flachdächer zulässig.

Garagen- und Nebengebäude zählen nicht als Anbauten. Diese werden nachfolgend geregelt.

2.3.3 Garagen / Nebengebäude

Hinsichtlich der Errichtung von Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Adelschlag.

Die Länge von Garagen und Nebengebäuden an der Grundstücksgrenze sind gem. BayBO Art. 6 zulässig.

Zufahrten von Garagen müssen zwischen Garage und öffentlicher Strassen eine Mindestlänge von 5,00 m erreichen.

Garagen dürfen mit Flachdach oder mit flach geneigten Pultdach mit einer Neigung von 3 -10 Grad ausgebildet sein. Ebenso zulässig sind flach geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 20 ° -28°, begrünte Flachdächer und Carportkonstruktionen und flach geneigte Walmdächer mit einer Neigung von 20 ° -28° (Siehe hierzu auch Hinweise und Empfehlungen 4.13)

Garagen mit Flächdächern in Grenzbebauung dürfen nicht als Terrassen genutzt werden.

Weitere Nebengebäude und Anlagen auf dem Grundstück sind nur innerhalb der Baufenster mit einem Grenzabstand von 3,00 m zulässig und auf 20 m² Grundfläche begrenzt.

Die mittlere Traufhöhe von Garagen und Nebengebäuden darf maximal 3,00 m im Mittel nicht überschreiten. Die Traufhöhe ist definiert als mittlere Höhe vom Schnittpunkt Aussenwand Aussenseite Gebäude und der Oberkante Gelände im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt bis zum Schnittpunkt der Außenwand Außenseite mit der Dachhaut.

Die Errichtung von Windkraftanlagen auf den Grundstücken ist unzulässig.

2.3.4 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 1,20 m nicht übersteigen. Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen.

Im Bereich von Garagenzufahrten und Carports sind bis zu einer Entfernung von 5 m von der Grundstückskante Einfriedungen unzulässig. Sichtdreiecke sind freizuhalten. Sichtschutzanlagen im Bereich von Terrassen dürfen die Höhe von 2 m nicht überschreiten und müssen aus ortsüblichen Naturmaterialien gefertigt sein.

2.4 Kelleranlagen / Untergeschosse

Keller und Untergeschosse müssen als wasserdichte Konstruktionen ausgeführt werden, die gegen drückendes Wasser resistent ausgebildet sind (Weisse / schwarze Wanne).

2.5 Zisternen

Im Rahmen der Erschließung ist je Grundstück eine Zisterne mit mindestens 4 m³ Rückhaltevolumen das durch einem Drosselabfluss von 0,5 l / sec das Regenwasser verzögert an die Regenwasserkanalisation abgibt zu errichten.

Die Zisterne muss zusätzlich ein Speichervolumen von mindestens 2 m³ aufweisen und kann auch grösser ausgeführt werden

Die Zisterne ist als Eigentum und in Verantwortlichkeit des Bauwerbers an das Regenwassersystem anzuschließen und zu dauerhaft zu betreiben und zu warten.

2.6 Abstandsflächen

Generell gilt die Abstandsflächenregelung der BayBO Art. 6.

**BEBAUUNGSPLAN „WA VORDERER GRUND“ 1. ÄNDERUNG
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG

3. GRÜNORDNUNG

3.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

3.1.1 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Insbesondere gilt dies für die privaten Grünflächen.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

3.1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

3.1.3 Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Die Baumstandorte können frei gewählt werden.

(Siehe hierzu Hinweise Punkt 4.9)

3.2 Besondere grünordnerische Festsetzungen

3.2.1 Allgemeines

Im Baugebiet sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

3.2.2 Pflanzgebote und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

3.2.2.1 Pflanzung von Bäumen auf öffentlichen Grünflächen

Gemäß den planlichen Festsetzungen sind auf den öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

3.2.2.2 Randeingrünung des Baugebiets auf öffentlichen Flächen

In den Randbereichen des Baugebiets zur freien Landschaft im Norden und Osten sowie entlang der Pfünzer Straße sind Pflanzmaßnahmen (Heckenpflanzungen aus ausschließlich heimischen, standortgerechten Arten, entlang der Straße Baumpflanzungen) gemäß den planlichen Festsetzungen durchzuführen.

3.2.2.3 Begrünung des Bereichs des Regenrückhaltebeckens

Der Bereich des Regenrückhaltebeckens ist in den Randbereichen mit mindestens 5 Bäumen der 1. oder 2. Wuchsordnung zu begrünen.

3.2.2.4 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die in einem Umfang von ca. 7.015 m² erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden wie folgt durchgeführt:

Ausgleichs-/Ersatzfläche I:
(Teilfläche Flur-Nr. 848, Gemarkung Pietenfeld),

Ausgleichs-/Ersatzfläche II
(Flur-Nr. 865, Gemarkung Pietenfeld), Gesamtfläche 9.077 m²

Auf den beiden Kompensationsflächen sind Pflanzungen von Heckenabschnitten ausschließlich heimischer und standortgerechter Gehölzarten (unter Verwendung autochthonen Pflanzenmaterials) und von Obsthochstämmen durchzuführen.

Die nicht bepflanzten Flächen sind durch Mahd zu nutzen bzw. zu pflegen, wobei eine 1-malige Herbstmahd (Mitte September) durchzuführen ist. Auf Düngung und sonstige Meliorationsmaßnahmen ist zu verzichten. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

Alternativ ist eine Beweidung der Fläche zulässig. Das Weidemanagement ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.2.2.5 Pflanzen und Gehölze

Bei der Grundstücksbepflanzung sind lediglich heimische Pflanzen zulässig.

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang

- in geschlossene Pflanzungen integriert:

Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe

Sträucher:

- mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode herzustellen.

BEBAUUNGSPLAN „WA VORDERER GRUND“ 1. ÄNDERUNG MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

4. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN GRÜNORDNUNG

4.1 Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Es wird empfohlen im Hinblick auf die erhöhten Anforderungen bei Bebauungen im Bereich von schlecht tragfähigen Böden einen Statiker hinzuzuziehen.

In diesem Zusammenhang wird auch zur Klärung der Baugrund- und Grundwasser- verhältnisse die Hinzuziehung eines Bodengutachters empfohlen.

Die Gemeinde hat ein Bodengutachten erstellen lassen. Dieses Bodengutachten ist bei der Gemeinde einzusehen.

4.2 Vernässungen / Starkniederschläge

Es wird empfohlen beim Bau von Kellergeschossen die Bodenverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Schichtenwasser bei Schneeschmelze oder Starkregen zu vermeiden. Entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässungen des Mauerwerkes oder Feuchteschäden sind erforderlich. Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Keller- und Terrassenbereich, sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen, ist dies zu berücksichtigen.

Der Einbau einer weißen Wanne mit WU Beton und entsprechender Rissbewehrung wird empfohlen.

Versickerungen sind aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich.

Auf die Gefahren bei Starkniederschlägen wird hingewiesen. Von den Unterkanten der Öffnungen im Bodenbereich wird ein Sicherheitsabstand zur Geländehöhe und Straßenoberkante empfohlen. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden.

4.3 Ableitung von Regenwasser

Gem. Art. 42 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich.

Seitens der Gemeinde wird die Entsorgung des Schmutzwassers über ein gemeindliches Abwassersystem zugesichert.

Auf das Satzungsrecht der Gemeinde wird hingewiesen.

Auf dem Grundstück anfallendes Regenwasser ist seitens des Bauwerbers auf dem Grundstück in die geplante Zisterne abzuleiten. Der Überlauf der Zisterne in das gemeindliche Regenwassersystem ist sicherzustellen und zu warten.

Es wird zum einen empfohlen, eine über die Festsetzung hinaus gehende größerer Zisterne einzusetzen um Regenwasser zu speichern und zu nutzen. Es wird empfoh-

len, das Zisternenwasser effizient zu nutzen (Gartenbewässerung oder als Grauwasser innerhalb des Hauses) und eine stetige Leerung der Zisterne zu sichern, um so die Funktion der Zisterne als Pufferspeicher bei Starkregenereignissen zu erhöhen und um die Ressource Trinkwasser nachhaltig zu schonen.

Beim Einsatz von Zisternenwasser für die Hauswassernutzung (z. B. Toilettenspülung) ist auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung hinzuweisen. Die nach dieser Verordnung erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentliches Netz und Grauwassernetz), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme, Schilder „Kein Trinkwasser“ an Zapfhähnen, die von Brauchwasser gespeist sind, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

Ebenso sollten zur Verringerung des Niederschlagswassers Gründächer eingesetzt werden.

Auf die Rückstauenebene auf Oberkante der Straße wird hingewiesen, Anfallendes Regenwasser unter diesem Niveau muss entsprechend der Normen zur Entwässerung gehoben werden.

4.4 Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf die Festlegungen des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen. Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist die N-ergie zu verständigen und die geplanten Baumassnahmen abzustimmen. Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

4.5 Brandschutz

Hinsichtlich des beim Bautyp A zulässigen Kniestockes wird darauf hingewiesen, dass bei Fenstern im Dachgeschoss eine Brüstung von max. 1,00 m Höhe innenseitig vorhanden sein darf, um eine Personenrettung mit Leitern über die Dachfenster zu ermöglichen (2. Flucht-/ Rettungsweg).

Bei einer Kniestockhöhe über 0,50 m (gemessen von Rohfußboden Dachgeschoss bis Unterkante Dachsparren an der Außenwand) ist eine Brüstungshöhe von 1,00 m innenseitig meist nicht mehr realisierbar. In diesem Fall und somit auch bei Ausnutzung der maximal zulässigen Kniestockhöhe bei Bautyp A von 1,00 m muss der 2. Rettungsweg planerisch anders gesichert werden.

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäude kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen die Gebäude mit Brandmeldern auszustatten.

4.6 Umwelteinflüsse

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit durch die Bewirtschaftung entstehenden Immissionen (Traktorverkehr, Gerüche, Staub und dergl.) ist zu rechnen.

4.7 Altlasten

Im Baugebiet sind keine Altlasten bekannt. Bei auftreten von Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen im Boden ist das Landratsamt Eichstätt- SG 44 zu informieren.

4.8 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

4.9 Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen auf privaten Flächen wird empfohlen Bäume der 1. Wuchsordnung nur in Bereichen zu pflanzen, die räumlich geeignet sind diese Größe aufzunehmen, vornehmlich in den den Strassen abgewandten Bereichen zwischen den Bauparzellen. Eine Abstimmung mit den Nachbarn wird empfohlen.

4.10 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

4.11 Verkehrssicherung

Es wird darauf hingewiesen dass bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m nach Bayer. Bauordnung die erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen sind.

4.12 Erdbebensicherheit

Es wird darauf hingewiesen dass das Baugebiet in einem Gebiet liegt, dass als Erdbebenzone 1 ausgewiesen ist. Auf das Bodengutachten und die DIN 4149 wird verwiesen (Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten). Diese sind bei der Bebauung bzw. bei der Bauplanung zu berücksichtigen.

4.13. Garagen mit Walmdächern

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Einsatz von Walmdächern im Bereich von Grenzgaragen die Problematik besteht, dass die umlaufende Traufe an der Grenze nur ausgeführt werden kann, wenn seitens Nachbar einer Überbauung der Grenze zugestimmt wird oder die Aussenkante der Traufe an der Grundstücksgrenze liegt und somit die Garage selbst um Traufbreite von der Grenze abgerückt wird.

Aufgestellt:

Architekt
Oliver Benke
Ludwig Eckert Strasse 8
93049 Regensburg
Bearbeitung: Dipl.-Ing. O. Benke

Tel.: 0941 / 56 71 21 70
Fax.: 0941 / 56 71 21 74

Landschaftsarchitekt
Gottfried Blank
Marktplatz 1
92536 Pfreimd
Bearbeitung: Dipl.-Ing. G. Blank

Tel.: 09606 / 915 447
Fax.: 09606 / 915 448

Regensburg, den 11.03.2013

Pfreimd, den 11.03.2013

architekt dipl.-ing. oibv./th
oliver benke
Ludwig Eckert Str. 8
93049 Regensburg
(Stempel / Unterschrift)
Tel.: 0941 / 56 71 21 70
Fax.: 0941 / 56 71 21 74

Gottfried Blank
Landschaftsarchitekt
Marktplatz 1 · 92536 Pfreimd
Telefon 09606/915447
Telefax 09606/915448
(Stempel / Unterschrift)
eMail: info@blank-landschaftsarchitekt.de

.....
(Stempel / Unterschrift)

Anerkannt:

Gemeinde Adelschlag
Vertreten durch
Bürgermeister Spreng
Schulstrasse 9
95128 Nassenfels

Adelschlag, den 11.03.2013

dt. Spreng
.....
(Stempel / Unterschrift)
1. Bürgermeister

ANLAGEN

ANLAGE 1: AUSGLEICH UND ERSATZMASSNAHMEN

LAB Blank 12.10 2011

GEMEINDE ADELSCHLAG

LANDKREIS
EICHSTÄTT

REGIERUNGSBEZIRK
OBERBAYERN

QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN NR. 20 "VORDERER GRUND" 1. ÄNDERUNG

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Adelschlag hat am 23.07.2012 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 09.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Adelschlag, den 20.04.2013, 1. Bürgermeister Spreng

2. Der Gemeinderat hat am 10.12.2012 den Planentwurf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Adelschlag, den 20.04.2013, 1. Bürgermeister Spreng

3. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 28.01.2013 bis 01.03.2013 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.01.2013 mit dem Hinweis, dass Anregungen vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

Adelschlag, den 20.04.2013, 1. Bürgermeister Spreng

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4; 4 a BauGB hat vom 28.01.2013 bis 01.03.2013 stattgefunden.

6. Die Gemeinderat hat die vorgebrachten Einwände und Anregungen der Bürger, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.03.2013 geprüft und abgewogen. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 11.03.2013 mit Begründung in der Fassung vom 11.03.2013 wurde am 11.03.2013 als Satzung beschlossen.

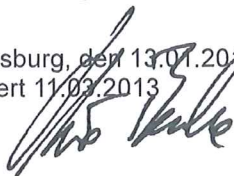
Adelschlag, den 20.04.2013, 1. Bürgermeister Spreng

7. Der Satzungsbeschluss vom 11.03.2013 ist am 20.04.2013 durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden und liegt mit der Begründung zu jederzeitiger Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft und ist rechtsverbindlich (§10 Abs. 3 BauGB).

Adelschlag, den 20.04.2013, 1. Bürgermeister Spreng

Planfertiger:

Regensburg, den 13.01.2013,
geändert 11.03.2013



benke. architekt

93049 regensburg
dechbettenerstrasse 9
telefon: 0941 / 56 71 21 70
fax: 0941 / 56 71 21 74
mail: info @ benke-architekt.de

LEGENDE

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) nummeriert

2. Mass der baulichen Nutzung

0,40

Grundflächenzahl GRZ (§ 16 u. 19 BauNVO)

0,7

Geschossflächenzahl GFZ max. zulässig (§ 16 u. 19 BauNVO)

0

offene Bauweise



Baugrenze (§ 23 BauNVO)



Einzelhäuser und Doppelhäuser sind zulässig, eingeschränkte Anzahl von Wohneinheiten gem. textlichen Festsetzungen

BAUTYP A B C

Zulässige Bautypen entsprechend der im Plan dargestellten Regelschnitte

3. Verkehrsflächen



Strassenbegrenzungslinie



Multifunktionsstreifen Parken/Grün/Zufahrt

öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geplante Zufahrt mit Grabenüberfahrt und Stellfläche mind. 5 m Länge



Geplanter Gehweg



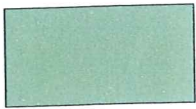
Geplanter Feldweg

4. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

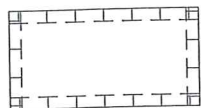
5. Grünordnung



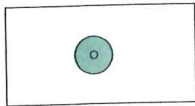
Öffentliche Grünfläche
Strassenbegleitgrün



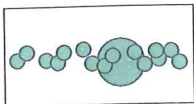
Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung des Baugebietes
Eingrünung und Pflege durch Gemeinde, keine Nutzung



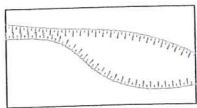
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung der Landschaft
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach §9 Abs. 1, Ziff. 20
BauGB mit §1a Abs.3



Neupflanzung von Bäumen der 1. oder 2. Wuchsordnung
auf öffentlichen Grünflächen



Neupflanzung einer Hecke aus heimischen und standortgerechten
Arten mit Anteilen aus baumförmigen Gehölzen



Ausbildung Böschung für Sickermulde mit gedrosseltem
Anschluss an Vorfluter

6. Sonstige Festsetzungen



Mulde zum Oberflächenrückhalt



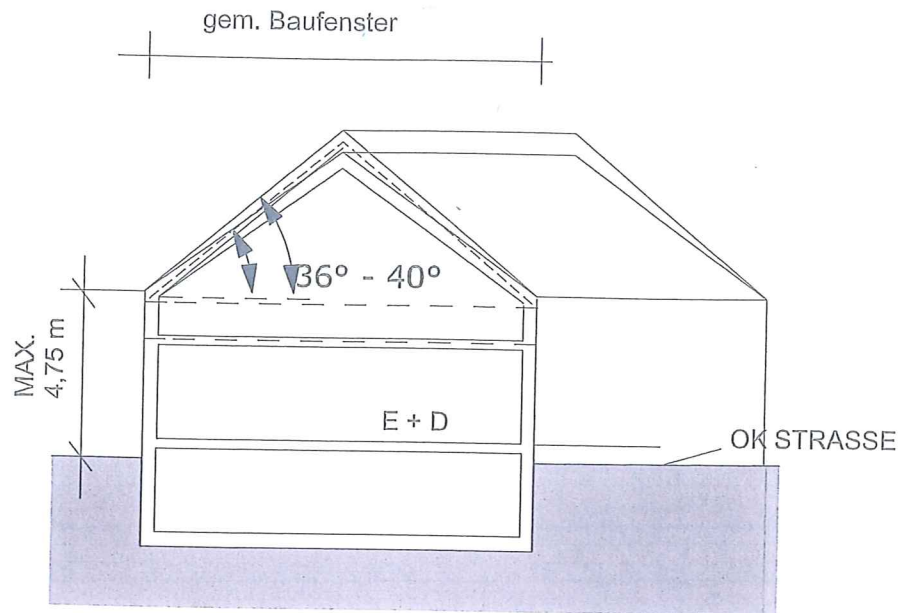
Trafo



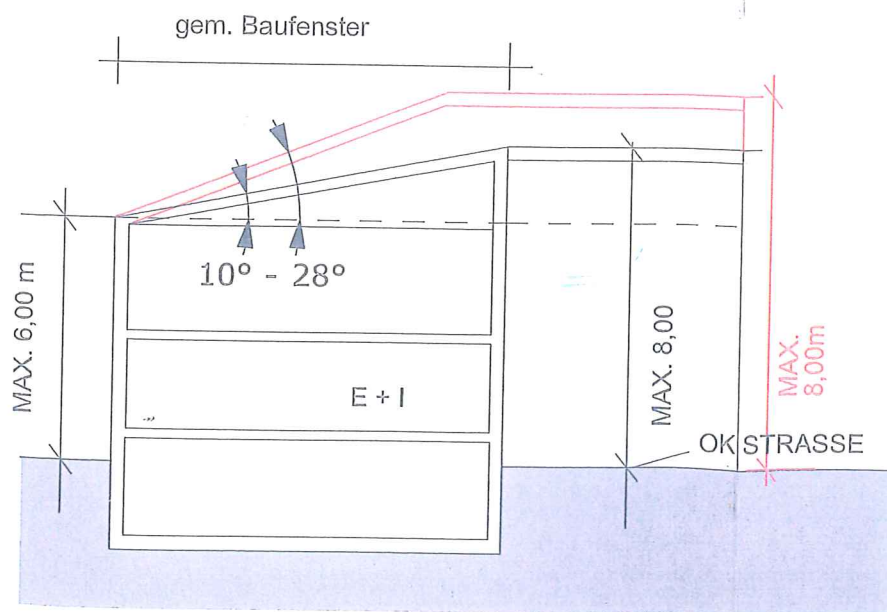
Zisterne - Lage fixiert

BAUTYPEN ALS REGELBEISPIELE BESTANDTEIL DER FESTSETZUNG

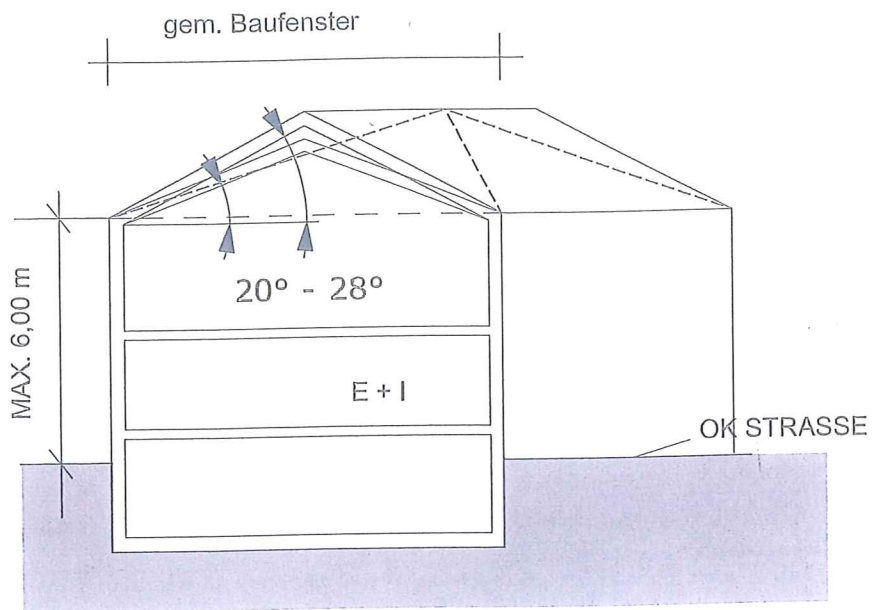
BAUTYP A: E + D



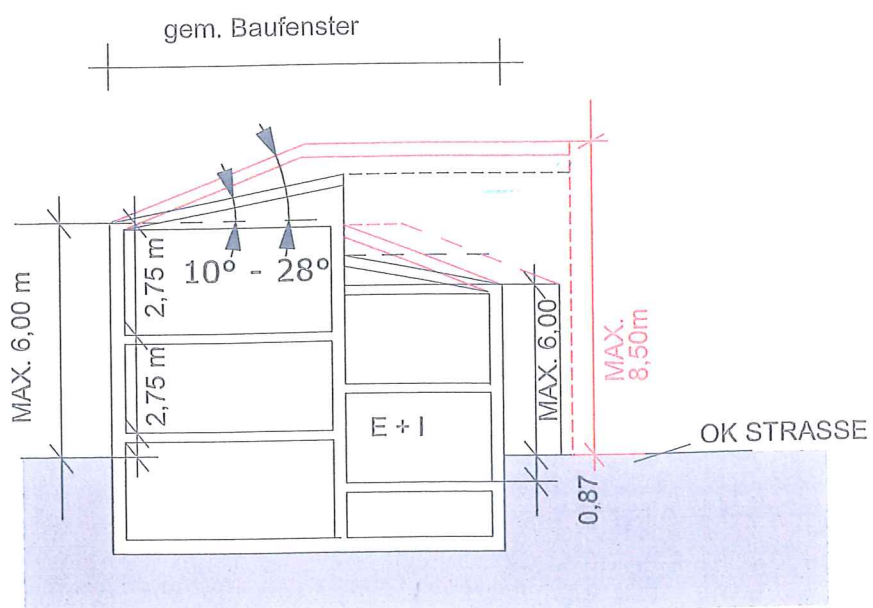
BAUTYP E: E + I



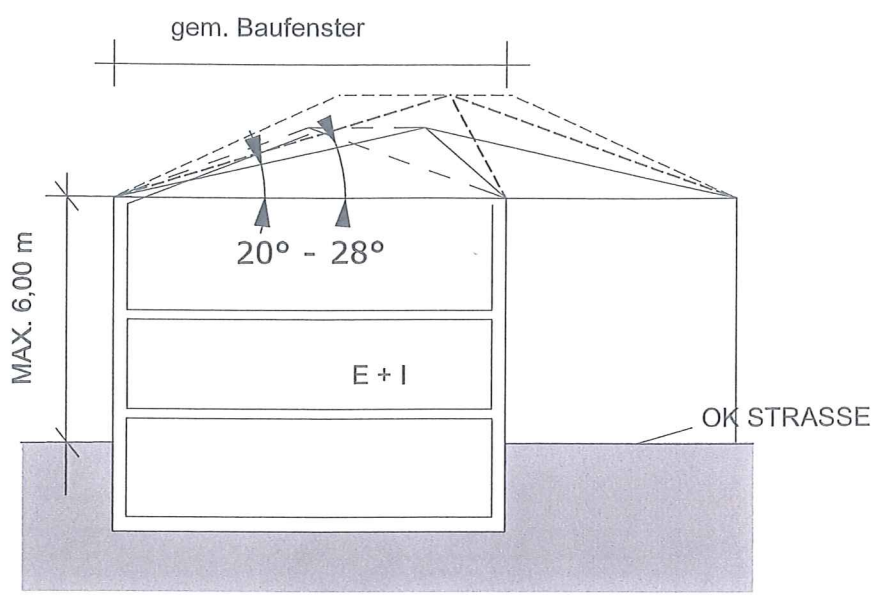
BAUTYP B: E + I



BAUTYP F: E + I



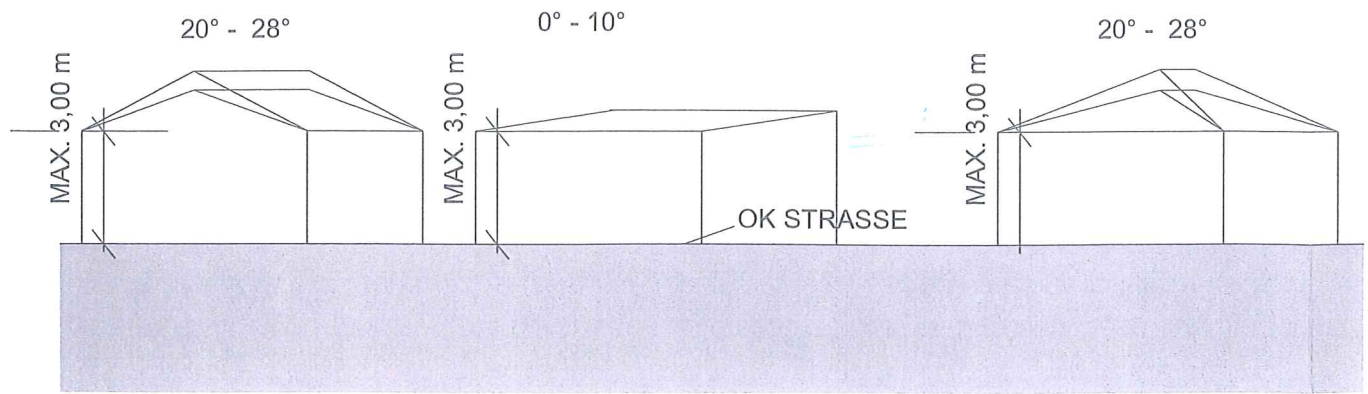
BAUTYP C / D : E + I ZELT UND WALMDACH



GARAGEN

Grenzbebauung

Nicht in Grenzbebauung

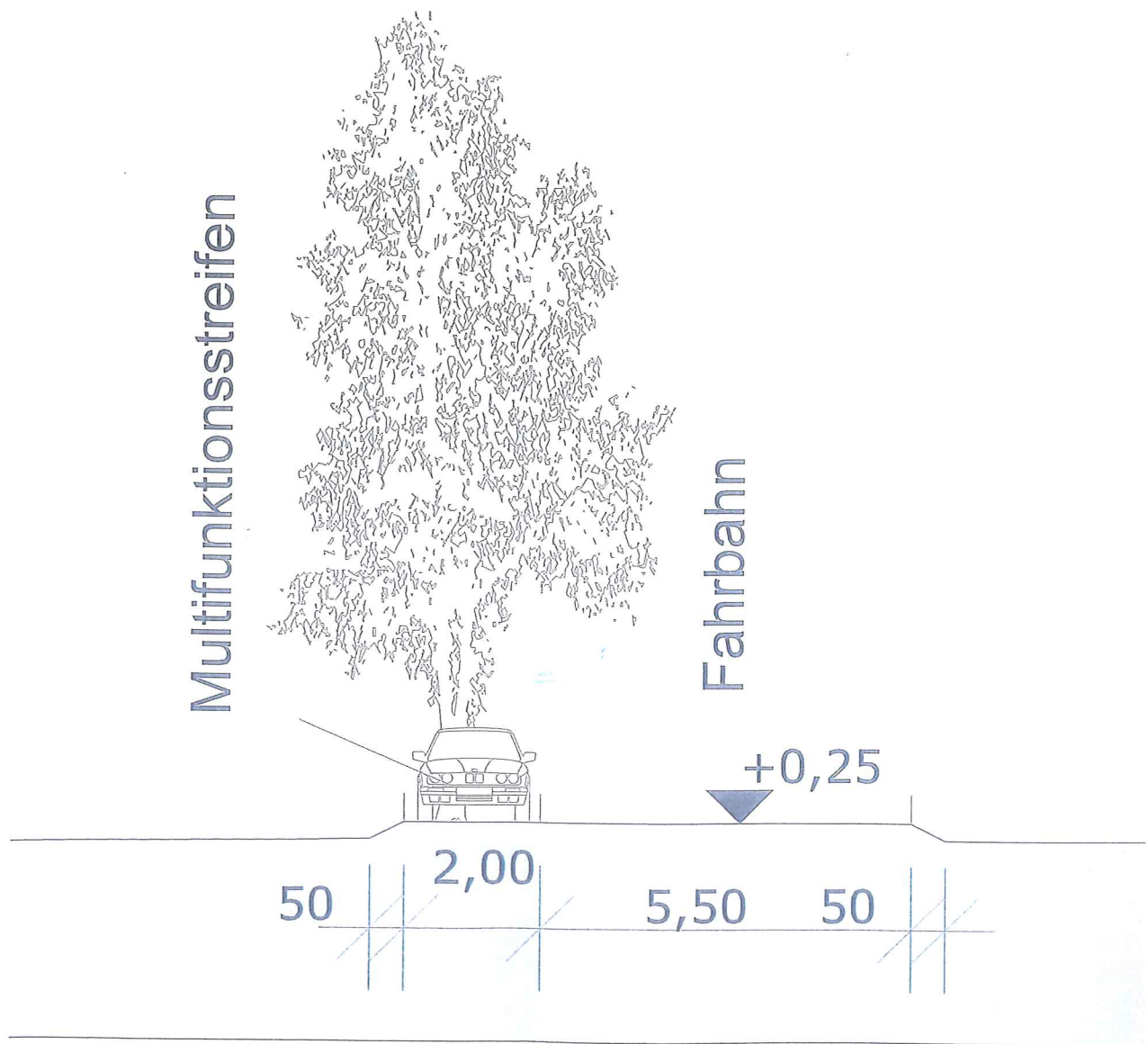


BEBAUUNGSPLAN "VORDERER GRUND"

M 1/1.000



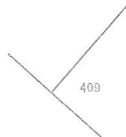
SCHEMASCHNITT ERSCHLIESSUNGSTRASSE M 1/100



PLANZEICHEN ALS HINWEISE

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Einzelhaus / Doppelhaus
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Bautyp



Bestehende Grenzen



Geplante Grenzen



Bestehende / Geplante Gebaeude

24

Parzellennummer



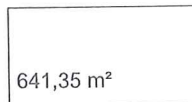
Stromleitung oberirdisch Abbruch



Stromleitung oberirdisch Bestand



Stromleitung unterirdisch Neu



Grundstücksgrenzen mit Flächen als ca. Angabe



Masszahl

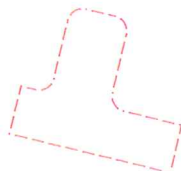


Entwässerungsgraben



Höhenlinie verändert mit Höhenkote

Höhenlinie Bestand



Flächenbedarf Wendehammer

**Gemeinde Adelschlag
Ortsteil Pietenfeld**

Landkreis Eichstätt, Regierungsbezirk Oberbayern

**Bebauungsplan
"WA Vorderer Grund" 1. ÄNDERUNG
mit integrierter Grünordnung**

Bebauungsplan-Verfahren nach § 30 (1) BauGB

BEGRÜNDUNG

Planverfasser:



benke . architekt

ludwig eckert strasse 8

93049 regensburg

Stand
geändert

13.01.2013,
11.03.2013

**BEBAUUNGSPLAN „WA VORDERER GRUND“ 1. ÄNDERUNG
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG.....	4
1.1	Anlass zur Änderung – Änderungen.....	4
1.2	Begründung der einzelnen Änderungspunkte.....	4
1.3	Auswirkungen der Änderungen	5
1.4	Eingriffsregelung.....	6
2.	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	7
2.1	Lage und Dimension des Allgemeinen Wohngebietes	7
2.2	Anlass des Bebauungsplanverfahrens	7
2.3	Flächennutzungsplan / Landesentwicklungsplan	7
2.4	Räumliche Verhältnisse und planerische Vorgaben	9
2.5	Städtebauliche Planung.....	10
2.6	Einbindung in die Umgebung	11
2.7	Entwicklung in Bauabschnitten.....	12
2.8	Erschließungsanlagen	12
2.9	Brandschutz.....	13
2.10	Immissionsschutz	13
2.11	Auswirkungen der Planung.....	14
2.12	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung	14

3.	UMWELTBERICHT	15
3.1	Einleitung.....	15
3.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	17
3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	25
3.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	25
3.5	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	26
3.6	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	26
3.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	27
3.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27
4.	BEHANDLUNG DER NATURSCHUTZ- RECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG	29
5.	BEGRÜNDUNG GRÜNORDUNG	31
ANLAGE 1:	SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG	35
ANLAGE 2:	BESTANDSPLAN NUTZUNGEN UND VEGETATION	35

BEBAUUNGSPLAN „WA VORDERER GRUND“ 1. ÄNDERUNG MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

BEGRÜNDUNG

1. BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG

1.1 Anlass zur Änderung – Änderungen

Im Rahmen der Bebauung wurden seit Satzungsbeschluss im Dezember 2011 bereits eine Vielzahl von Änderungsvorschlägen und Abweichungsanträgen an die Gemeinde herangetragen. Die Gemeinde hat in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde bislang nur geringfügige Abweichungen zugelassen und hält grundsätzlich am Bebauungskonzept und dem Erschließungskonzept fest.

Allerdings veranlasst die Häufigkeit bestimmter Anfragen zu Bautypen und zu gestalterischen Punkten die Gemeinde dazu, den Bebauungsplan zu ändern um

- a. Bestimmte Bautypen die in das Baugebiet passen, zu ermöglichen und
- b. gestalterische Punkte einfließen zu lassen, sofern sie mit dem Wesen der Planung vereinbar sind.

Ziel der Änderung ist eine weitere Vereinfachung der Bauleitplanung, um die Möglichkeit der Genehmigungsfreistellung weiter auszuschöpfen.

1.2 Begründung der einzelnen Änderungspunkte

Im Zuge der 1. Änderung werden folgende Bautypen zusätzlich zugelassen:

BAUTYP E: E + I mit Pultdach 10 ° -28 °

BAUTYP F: E + I mit versetztem Pultdach 10 ° -28 °

Bei beiden Bautypen handelt es sich um tradierte Formen, die baulich überformt wurden und nun mehr immer häufiger im modernen Wohnhausbau zu finden sind. Insbesondere die Pultdächer eignen sich erheblich für die Anbringung von Solaranlagen, was ihre Beliebtheit in den letzten Jahren erheblich steigerte. Die Gemeinde hatte ursprünglich im Rahmen der Diskussion zur Aufstellung des Bebauungsplanes auf die Einbeziehung der beiden Bautypen verzichtet, um das Baugebiet einfach strukturiert zu halten und weil nicht erwartet wurde, dass diese Bautypen im ländlichen Raum tatsächlich angefragt werden. Im Hinblick auf den häufigen Wunsch von Bauwerbern, ein Gebäude mit südgerichteten Pultdach im Zusammenhang mit Solarnutzung zu errichten, werden diese beiden Bautypen ergänzt. Durch Festsetzung wird die Höhenentwicklung dieser Bautypen eingeschränkt, um überhöhte Pultdächer mit der einhergehenden Verschattung zu vermeiden.

Im Zuge der 1. Änderung wird zudem für Garagen die Verwendung eines Walmdaches zugelassen.

Da im Baugebiet Walmdächer grundsätzlich zugelassen sind, stellt die Zulassung dieses Dachtyps für Garagen grundsätzlich kein gestalterisches Problem dar.

Bislang wurde die Verwendung eines Walmdaches bei Garagen im Hinblick auf die problematische Gestaltung der Garagen an der Grundstücksgrenze ausgeschlossen, da insbesondere in Grenzbebauung folgende Probleme erwartet werden:

- Walmdach steht über die Grenze hinaus
- Zusammenspiel verschiedener Dachformen an der Grundstücksgrenze
- Durch Grabenrinnen verunstaltete asymmetrische Dächer

Nach Diskussion und Abstimmung im Gemeinderat werden Garagen mit Walmdach nunmehr zugelassen und zusätzlich unter Hinweisen und Empfehlungen auf die o.g. Problematik aufmerksam gemacht.

Somit wird dem Bauwerber die Problematik und die notwendige Abstimmung mit dem Nachbar bewusst gemacht, was Konflikte vermeiden soll.

Im Zuge der 1. Änderung wird zur Verdeutlichung der Abstandsflächenproblematik BayBO Art. 6 noch der Satz „Garagen mit Flachdächern in Grenzbebauung dürfen nicht als Terrassen genutzt werden.“ eingefügt.

1.3 Auswirkungen der Änderungen

1.3.1 Städtebauliche Planung

Die Auswirkungen der dargestellten Änderungen auf das städtebauliche Konzept sind äußerst gering. Das Baugebiet liegt nicht erhöht und ist nicht von Weiten einsehbar und somit für die landschaftliche Fernwirkung nicht relevant. Zudem ist die Zulassung von 2 zusätzlichen Bautypen (Pulldach / versetztes Pulldach) für das Baugebiet gestalterisch im Bereich der Dachlandschaft von geringer Bedeutung, zumal durch Festsetzung die Höhenentwicklung dieser Bautypen eingeschränkt wird.

Auch die Änderung der Bemessungsparameter für Anbauten dürfte gestalterisch nur geringfügige Auswirkungen haben. Entgegen den ursprünglich angedachten angehängten Einzelbauteilen sind nunmehr auch vorgesetzte und umlaufende Konstruktionen möglich, die jedoch städtebaulich, aufgrund der Beibehaltung der Baufenster und der Parzellen, keine wesentlichen Auswirkungen auf die bauliche Dichte haben werden.

Ebenso hat die beschränkte Zulassung von Garagen mit Walmdach keine wesentlichen Auswirkungen auf das Baugebiet.

1.3.2 Erschließungskonzept / Erschließungsanlagen

Die geplante Änderung führt zu keinen Änderungen im Erschließungssystem. Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt.

1.3.3 Grundstücke und Bebauung

Die geplante Änderung hat ebenso keine Konsequenzen für die bestehenden Baufenster oder die Grundstücke. Auch diese bleiben unberührt.

1.3.4 Bauliche Gestaltung / Nebengebäude, Anbauten und Garagen

Die bauliche Gestaltung im Baugebiet wird sich hinsichtlich der in der 1. Änderung freigegeben Pultdächer und versetzten Pultdächern ändern. Diese beiden Bautypen erweitern das Bebauungsspektrum im Gebiet Pietenfeld, in dem derzeit keine Pultdächer zulässig sind. Lediglich im Ortskern finden sich Anbauten in Pultdachform. Um die beiden Bautypen in das geplante Baugebiet zu integrieren, werden allerdings die Höhen der Traufen und der Firste begrenzt, so dass eine einheitliche Höhenentwicklung gegeben ist, was zu einer hohen Integration der Bautypen führt.

Somit ist eine bauliche Einheit weiterhin gegeben.

Die im Rahmen der 1. Änderung durchgeführten Veränderungen der Festsetzung für Anbauten und die Zulassung von Garagen mit Walmdach stellt nur eine geringe Änderung der baulichen Gestaltung dar und wird sich im Baugebiet nur unerheblich auswirken.

1.3.5 Einbindung in die Umgebung

Die Einbindung des Baugebietes in die Umgebung wird durch die 1. Änderung nicht beeinträchtigt. Durch die großzügige Randeingrünung ist das Baugebiet ausreichend abgegrenzt.

1.4 Eingriffsregelung

Zur rechtssicheren und einheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003) herangezogen.

Die im Rahmen der 1. Änderungen durchgeführten gestalterischen Änderungen haben keinen Einfluss auf die bauliche Nutzung und die Baufenster. Die bauliche Dichte bleibt unverändert.

Somit sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen im Bezug auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht veranlasst.

**BEBAUUNGSPLAN „WA VORDERER GRUND“
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

BEGRÜNDUNG

2. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

2.1 Lage und Dimension des Allgemeinen Wohngebietes

Das Wohngebiet „WA Vorderer Grund“ liegt am nordöstlichen Ortsrand von Pietenfeld, östlich der nach Norden verlaufenden Pfünzer Strasse. Im Norden wird das Baugebiet begrenzt von landwirtschaftlicher Nutzfläche innerhalb eines Hangbereiches.

Im Westen grenzt das Baugebiet unmittelbar an die Pfünzer Strasse. Im Süden und Osten grenzt das Baugebiet an die bestehende Wohnbebauung am Amselweg und am Römerweg.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan des Wohngebietes beinhaltet mehrere Flurstücke. Der Bebauungsplanbereich umfasst eine Fläche von ca. 27.140 m².

(Siehe hierzu Flächenzusammenstellung nachfolgende Seite).

2.2 Anlass des Bebauungsplanverfahrens

Die Gemeinde Adelschlag möchte mit der Ausweisung der Wohnbauflächen im Ortsteil Pietenfeld der stetigen Nachfrage nach kostengünstigen Bauparzellen für Einfamilienhäuser von jungen Familien innerhalb und außerhalb des Gemeindegebietes nachkommen. Ebenso ist beabsichtigt den Ortsteil Pietenfeld weiter auszubauen und als eigenständigen Ort zu entwickeln. Es bestehen in diesem Zusammenhang bereits Planungen zur Entwicklung von Gewerbeflächen im Bereich von Pietenfeld. Hier soll das Konzept Arbeiten und Wohnen in mittelbarer Nähe innerhalb des Gemeindegebietes ermöglicht werden.

Auf Grundlage dieser Zielsetzung ist die Ausweisung eines neuen Baugebietes konsequent, zumal im Ortsteil Pietenfeld zwar noch Baugrundstücke unbebaut sind, diese jedoch nicht zur Verfügung stehen. Dementsprechend ist eine Weiterentwicklung des Ortsteils derzeit nur mit neuen Wohnbauflächen zu sichern.

2.3 Flächennutzungsplan / Landesentwicklungsplan

Im Vorfeld wurde die 8. Änderung des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes betrieben. Die Beteiligung der TÖB erfolgt im Parallelverfahren.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche ist im geänderten Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt, so dass eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8, Absatz 2 BauGB gegeben ist.

FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG WA VORDERER GRUND (Bild 1)
(angegebene Werte sind ca.-Werte)

		Fläche	gerundet	Summe
Geltungsbereich		27.794,45	27.790,00	26.690,00
Aufstellung Flurstücke B- Plan				
Flurstück	Nutzung			
809	Teilstück Strassenfläche	637,08	640,00	
810	Weg	938,69	940,00	
812	Weg	513,68	510,00	
811	landwirtsch. Nutzfläche	14.134,73	14.130,00	
813	landwirtsch. Nutzfläche	7.214,68	7.210,00	
814	landwirtsch. Nutzfläche	3.255,62	3.260,00	
Flächen gesamt		26.694,48	26.690,00	26.690,00
Aufstellung Flurstücke ausserhalb B- Plan				
811	landwirtsch. Nutzfläche	448,33	450,00	450,00
			Gesamtfläche	27.140,00
Aufstellung Nutzflächen				
Strassen	Hauptstrasse	254,52	260,00	Bestand
	Hauptstrasse Begleitgrün	75,82	80,00	Bestand
	Erschliessungsstrasse	2.556,02	2.560,00	
	Multifunktion	684,80	690,00	
	Strasse Begleitgrün	219,50	220,00	
	Fussweg	224,87	220,00	
	Fussweg	71,75	70,00	
Feldweg	Weg	469,36	470,00	
	Weg Begleitgrün	111,82	110,00	
	Strassen gesamt			4.680,00
Grundstücke				
	Grundstücke gesamt			19.540,00
Grün				
	Öffentlich			
	Regenrückhalt	1.043,74	1.050,00	
	Randeingrünung West	355,10	360,00	
	Randeingrünung Nord	392,51	400,00	
		1.099,69	1.110,00	
	Grün gesamt			2.920,00
Nutzflächen Gesamt				27.140,00
Anteil versiegelte/ bebaute Flächen				23.880,00

2.4 Räumliche Verhältnisse und planerische Vorgaben

2.4.1 Derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet ist derzeit landwirtschaftliche Ackerfläche. Ökologisch hochwertige Grünbestände sind in der Baufläche nicht vorhanden. Lediglich im weit entfernten nördlichen Waldrand sind hochwertige Grünstrukturen zu erwarten.

2.4.2 Verkehrsanbindung

Die Verkehrserschließung des Baugebietes kann durch die durch den Ortskern von Pietenfeld verlaufende Pfünzer Strasse und die bestehenden innerörtlichen Strassen erfolgen. Die bestehenden Feldwege innerhalb des Geltungsbereichs werden als Bauflächen genutzt. Das bestehende Feldwegsystem wird durch ein am nördlichen Rand des Baugebietes liegenden neuen Feldweg angebunden.

2.4.3 Bestehende Versorgungseinrichtungen

Im Baugebiet sind derzeit Versorgungseinrichtungen aus der Erschließung des Baugebietes entlang des westlich gelegenen Buchenweges vorhanden. Eine Anbindung an diese Systeme ermöglicht eine unkomplizierte Versorgung des Baugebietes am Rand von Pietenfeld. Derzeit wird das Gelände von einer Freileitung der N-ergie überspannt. Ein Trafogebäude steht in der Pfünzer Strasse.

2.4.4 Altlasten

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind derzeit nicht bekannt. Ebenso lässt die bisher kontinuierlich erfolgte Nutzung der unbebauten Flächen für landwirtschaftliche Zwecke keine Altlasten erwarten.

2.4.5 Planerische Vorgaben

Das Baugebiet wird von einer Freileitung der N-ergie überspannt. Die Verlegung der Leitung ist erforderlich.

Im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung des Geländes nördlich und östlich der geplanten Bebauung sind Zufahrten für diese landwirtschaftlichen Nutzflächen zu gewährleisten.

Das Kanalnetz des Ortsteils Pietenfeld ist überlastet. Insbesondere bei Regenfällen ist eine Ableitung von Regenwasser nicht mehr gesichert. Ein Konzept zu Beseitigung von Regenwasser ist gefordert.

2.5 Städtebauliche Planung

2.5.1 Siedlungskonzept

Die Errichtung eines Baugebietes im Rahmen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) am nördliche Ortsrand von Pietenfeld erweitert die bestehende Bebauung an ihrer Hauptachse in Nord – Süd Richtung entlang der Pfünzer Strasse. In Ergänzung zur bestehenden Bebauung wird entsprechend Vorgabe im FNP eine starke Eingrünung (des Gebietes nach Norden hin geplant, so dass eine klare Abgrenzung des Ortsrandes gegeben ist.

Das geplante Baugebiet schliesst eine Lücke zwischen der Bebauung am Buchenweg und der Bebauung am Römerweg und bildet so eine klare nachvollziehbare Ortsabrundung.

Im Baugebiet sorgt eine einfache Erschließungsschleifen und eine im Süden liegende Stichstrasse für eine wirtschaftliche Erschließung.

Der Kinderspielplatz im Bereich der Pfünzer Strasse kann aufgrund der Nähe von den neuen Bewohnern mitgenutzt werden.

2.5.2 Erschließungskonzept

Die Anbindung an die Pfünzer Strasse“ ist ebenso unproblematisch wie die Ausführung einer Erschließungsschleife mit südlich angeschlossener Stichstrasse. Die geplante dreireihige Bebauung entlang der Stichstrasse wird durch Erschließungshöfe gesichert, die gleichzeitig als Wendehämmer genutzt werden können.

Die Stichstrasse erhält eine fussläufige Anbindung an das östliche Wegesystem im Bereich des Römerweges.

Bestehende Feldwege im Baugebiet werden überbaut. Die außerhalb liegenden Feldwege werden über einen neuen Feld- und Pflweg im Norden angebunden.

2.5.3 Grundstücke und Bebauung

Die vorgeschlagene Parzellierung des Nettobaulandes von insgesamt ca. 19.500 m² für die Baugrundstücke ergibt Grundstücksgrößen zwischen ca. 600 m² und 900 m² für Einzelgebäude. Es werden 29 Bauparzellen geschaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GRZ von 0,40 festgesetzt, um eine dichte, effiziente Bebauung zu ermöglichen.

Festsetzungen werden auf das notwendigste beschränkt, um den Bauwerber nicht unnötig einzuschränken. Ebenso werden großzügige Baufenster definiert, so dass für die Bauwerber ein möglichst großer Spielraum für individuelle Bebauung und flexible Grundstücksaufteilung entsteht.

Analog zur bestehenden Bebauung wird die offene Bauweise festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen - zur Anpassung an die naheliegende Wohnbebauung - ist es erforderlich, die bauliche und nutzungsbezogene Verdichtung im Baugebiet zu begrenzen. Zum Erhalt der bestehenden städtebaulichen Dichte wird die Zahl der Wohneinheiten begrenzt. Jedes Einzelhaus darf dementsprechend höchstens zwei Wohneinheiten aufnehmen. In Analogie dazu wird eine Doppelhaushälfte auf eine Wohneinheit beschränkt.

2.5.4 Bauliche Gestaltung

Das gestalterische Konzept sieht eine Übernahme der in Pietenfeld bestehenden Bauformen vor. Ausgehend vom dominierenden Satteldach mit ca. 20 -28 oder 36 - 40 Grad Neigung werden zusätzlich auch alternative Dachformen wie Zelt- und Walmdach ermöglicht. Die Gemeinde will hier der erhöhten Nachfrage entgegenkommen und sieht in Zelt – und Walmdächern keinen Widerspruch zu den tradierten Dachformen. Es werden 3 unterschiedliche Bautypen zugelassen.

Die planlichen und textlichen Festsetzungen erlauben sonst Gebäude in offener Bauweise mit maximal 2 Vollgeschossen.

Das Dachdeckungsmaterial wird entsprechend der Offenheit des Bebauungsplanes nur grundlegend geregelt, um homogene Dachlandschaften zu erzeugen.

Aufgrund der eingebundenen Straßenanbindungen und der damit verbundenen Entwässerungsebene werden Abgrabungen ausgeschlossen, um tiefer liegende Wohnbereiche mit abgesenkten Terrassenebenen zu vermeiden, die im Falle eines Starkregens voller Wasser laufen können und somit erhebliche Schäden bedingen würden.

2.5.5 Nebengebäude, Anbauten und Garagen

Die Nebengebäude/Garagen sind auch als Grenzbebauung zulässig bzw. erwünscht. Die Wandhöhe der Nebengebäude/Garagen wird begrenzt, um hohe Garagen an der Grenzlinie zu vermeiden. Die Zufahrten werden mit einer Tiefe von 5 m auf dem Grundstück fixiert, um Behinderungen in den öffentlichen Bereichen zu verhindern. Anbauten werden in ihrer Tiefe und Breite beschränkt, um unmaßstäbliche Anbauten zu verhindern.

Bei Flachdächern wird eine Begrünung gefordert, um die Möglichkeiten der Reduzierung des Abflusswertes zu nutzen.

Windkraftanlagen werden aufgrund ihrer Störwirkung hinsichtlich Schattenwurf und der notwendigen Bauhöhe ausgeschlossen. Zudem wird innerhalb des Wohngebietes in Tallage eine Windkraftanlage als nicht sinnvoll eingestuft.

2.6 Einbindung in die Umgebung

Das Baugebiet liegt zwischen dem nördlichen Ortsrand und der freien Landschaft, die im Norden von Hanglage und Waldrand definiert wird.

Dementsprechend wird vor allem im Norden und Osten und zur Pfünzer Straße hin eine massive Ortsrandeingrünung vorgesehen. Diese Ortsrandeingrünung dient der landschaftlichen Abgrenzung des Baugebietes, wird aber trotz öffentlichen Besitzes nicht als Grünanlage im Sinne eines Parks genutzt, sondern beinhaltet eher Grünflächen und Buschwerke im Sinne einer Ergänzung von Flächen für den Naturschutz.

Im Süden dagegen wird an die bestehende Bebauung angeschlossen. Das geplante Regenrückhaltebecken im Umfeld des Spielplatzes soll als zusätzliche Freifläche für Kinder genutzt werden.

2.7 Entwicklung in Bauabschnitten

Eine Entwicklung in Bauabschnitten wird von Seiten der Gemeinde nicht angestrebt.

2.8 Erschließungsanlagen

2.8.1 Verkehrerschließung und Stellflächen

Die Erschließungsstrasse des „WA Vorderer Grund“ die zweifach an die Pfünzer Strasse anbindet hat eine Breite von ca. 5,00 m zuzüglich einem 2,00 m breiten Multifunktionsstreifens der für Parken, Zufahrten und Begrünung genutzt wird.

Die entstehende Erschließungsschleife wird im Süden durch eine Stichstrasse in analoger Breite verlängert.

An dieser Stichstraße liegen zwei hofartige Stiche mit ca. 30 m Tiefe von der Straße aus, von denen der östliche als Wendehammer für Müllfahrzeuge genutzt wird. Die Stiche werden als reduzierte Fahrflächen mit Grün- und Multifunktionsstreifen ausgebildet.

Die Straßenbeleuchtung ist gem. den Anforderungen für den Straßenverkehr auszuführen und zu betreiben.

Ergänzend zur bestehenden Stellplatzsatzung wird der Begriff Einliegerwohnungen geregelt.

2.8.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Eichstätter Berggruppe hergestellt. Sie erfolgt über das Ortsnetz Pietenfeld

2.8.3 Abwasserversorgung

Die Abwasserentsorgung (Schmutzwasser) wird durch die Gemeinde Adelschlag gesichert und ebenfalls über das Ortsnetz Pietenfeld angeschlossen.

Die Entsorgung des Regenwassers kann jedoch nicht über die bestehende Kanalisation erfolgen. Hier wird im Südwesten des Baugebietes ein Regenrückhaltebecken geplant, das Regenwasser sammelt und gedrosselt an das bestehende Regenwassersystem abgibt.

Zur Reduzierung der Größe des Rückhaltebeckens werden zudem im Rahmen der Erschließung die Baugrundstücke mit Zisternen versehen, die mit 4 m³ ihres Volumens als Pufferspeicher konzipiert sind und die diese Menge mit einer Drosselung von 0,5 l / sec an das Regenwassernetz abgeben.

Regenwasser von privaten Flächen, wie die Abflüsse von Dachflächen, Parkflächen, Garagenzufahrten und sonstigen befestigten Flächen ist aufgrund des bestehenden Lehmbodens in jedem Fall über die Zisterne in das Regenwassernetz einzuleiten.

2.8.4 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen des Ortsnetzes Pietenfeld hergestellt. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden in Abstimmung mit Feuerwehr, Kreisbrandmeister und Kreisbrandrat, Position und Zahl der Über- und Unterflurhydranten festgesetzt.

2.8.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die N-ergie sichergestellt. Sie erfolgt durch Anschluss an das Ortsnetz Pietenfeld.

2.8.6 Telekommunikation

Die Telekommunikationsanschlüsse werden seitens der Deutschen Telekom bereitgestellt.

Die Gemeinde Adelschlag möchte, trotz der von der Telekom mittlerweile geforderten Mehrkosten, für die Erdverlegung der Telekommunikationskabel nicht auf die Erdverlegung verzichten.

2.8.7 Gasversorgung

Eine Gasversorgung wird voraussichtlich nicht eingerichtet.

2.8.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung im Plangebiet wird durch den Landkreis Eichstätt durchgeführt.

2.9 Brandschutz

Innerhalb des Baugebietes werden aufgrund der Nähe des Waldgebietes und aufgrund der Tatsache dass das Baugebiet in Hauptwindrichtung vor diesem Wald liegt, aus Brandschutzgründen Kaminsysteme vorgeschrieben, die den Ausstoß von Funken ausschließen.

2.10 Immissionsschutz

Das Baugebiet unterliegt gewissen landwirtschaftlichen Schall- und Geruchseinwirkungen infolge der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen. Die Belastungen bleiben jedoch innerhalb der Grenzen der Zumutbarkeit.

2.11 Auswirkungen der Planung

2.11.1 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Im Hinblick auf Orts- und Landschaftsbild sind die Auswirkungen der neuen Bebauung aufgrund der Lage minimal. Die Bebauung fügt sich gut in die bestehende Struktur und bildet eine sinnvolle Ergänzung. Eine großzügige Ortsrandeingrünung differenziert die Grenze zur Landschaft.

2.11.2 Naturhaushalt und Landschaftspflege

Die Bebauung einer landwirtschaftlichen Fläche hat nur geringe Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftspflege, zumal der Grad der Versiegelung bewusst niedrig gewählt wurde.

Die Versiegelung der Flächen bringt eine erhöhte Ableitung an Regenwasser mit sich, die jedoch über Regenrückhaltemaßnahmen ausgeglichen werden und somit keinen wesentlichen Einfluss auf angrenzende Gewässer haben werden.

2.11.3 Immissionsschutz

Im Hinblick auf die neue Bebauung ist im Ortskern von Pietenfeld mit geringfügig zunehmenden Verkehr zu rechnen. Von einer Beeinträchtigung der Anwohner durch erhöhten Verkehrslärm aufgrund der neuen Wohnbebauung ist nicht auszugehen, zumal zu vermuten ist, dass die derzeit durchgeführten Arbeiten zur Ortskernsanierung hinsichtlich Verkehrsgestaltung und Verkehrsführung kompensieren können.

2.11.4 Verkehr und Landwirtschaft

Der durch Bebauung zu erwartende Verkehr ist innerhalb der geplanten Strassen problemlos abzuwickeln.

Der landwirtschaftliche Verkehr wird durch das Baugebiet nicht tangiert, bestehende Wege werden durch einen neuen Weg angebunden.

2.12 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Gemeinde Adelschlag ist bereits in Vertragsverhandlungen zum Erwerb der Bauflächen.

**BEBAUUNGSPLAN „WA VORDERER GRUND“
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

UMWELTBERICHT

3. UMWELTBERICHT

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bay StMUGV und der Obersten Baubehörde, ergänzte Fassung vom Januar 2007.

3.1 Einleitung

3.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen plant die Gemeinde Adelschlag die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets „Vorderer Grund“ im Ortsteil Pietenfeld.

Hierfür wird ein Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,67 ha.

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sog. Umweltprüfung Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, u.a. in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab. Da der Geltungsbereich mit seiner intensiven ackerbaulichen Nutzung nur eine vergleichsweise geringe Wertigkeit im Hinblick auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Lebensräume sowie Landschaft aufweist, kann die Untersuchungsintensität innerhalb relativ enger Grenzen gehalten werden.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:
Grundsätzlich sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft so gering wie möglich zu halten, insbesondere

- sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissionsschutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen
- sind nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren soweit wie möglich zu begrenzen, d.h. Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind möglichst zu vermeiden
- sind Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten
- ist die Versiegelung von Boden möglichst zu begrenzen sowie sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts zu vermeiden
- sind auch nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten
- sind Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflußbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen

Zwangsläufig gehen mit der Wohngebietsausweisung unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die in Pkt. 2 im Einzelnen dargestellt werden.

3.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Regionalplan

In der Karte „Siedlung und Versorgung“ sowie „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans für die Region Ingolstadt sind den Planungsbereich sowie die nähere Umgebung betreffend keine Ausweisungen enthalten.

Der Planungsbereich gehört nicht zu dem in der Planungsregion ausgewiesenen Tourismusgebiet. Auch sonstige Ausweisungen des Regionalplans betreffen den geplanten Ausweisungsbereich nicht.

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Im Bereich der geplanten Ausweisung sowie dem näheren Umfeld wurden bei der Biotopkartierung Bayern keine Strukturen erfasst.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder geschützte Lebensstätten im Sinne von § 39 Abs. 5 BNatSchG gibt es im Planungsgebiet sowie den angrenzenden Bereichen ebenfalls nicht.

Schutzgebiete

Schutzgebiete nach den Naturschutzgesetzen sind im Geltungsbereich sowie dem weiteren Umfeld nicht ausgewiesen. Die Schutzzone des Naturparks Altmühltal (zugleich Landschaftsschutzgebiet) liegt nördlich, westlich und östlich in großem Abstand zur geplanten Gebietsausweisung.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Der Planungsraum unmittelbar betreffende Bestands-, Bewertungs- und Zielaussagen gibt es im ABSP für den Landkreis Eichstätt nicht.

Das Planungsgebiet gehört auch nicht zu einem der Schwerpunktgebiete des Naturschutzes im Landkreis.

3.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3.2.1 Natürliche Grundlagen

Naturräumliche Gliederung und Topographie

Nach der naturräumlichen Gliederung ist das Planungsgebiet dem Naturraum Südliche Frankenalb zuzuordnen.

Nach der standortkundlichen Landschaftsgliederung gehört das Planungsgebiet zur Mittleren und Südlichen Frankenalb, lößlehmbeeinflusst.

Das Gelände ist im Planungsgebiet leicht nach Süd geneigt, wobei die Topographie relativ flach ausgebildet ist.

Geologie und Böden

Nach der Geologischen Karte für die Planungsregion Ingolstadt gehört das Planungsgebiet aus geologischer Sicht zum Alblehm (Rückstandslehm und Lößlehm), tertiär bis pleistozän, welcher das Jura überdeckt. Weiter nördlich kommt Riftdolomit an die Oberfläche.

Nach der Bodenkarte für die Planungsregion Ingolstadt sind im Geltungsbereich Braunerden aus Lößlehm mit Molassematerial ausgebildet.

Klima

Im Planungsgebiet sind für die Verhältnisse der Region Eichstätt durchschnittliche klimatische Verhältnisse mit mittleren Jahrestemperaturen von ca. 7° C und mittleren Jahresniederschlägen um 750 mm kennzeichnend.

Geländeklimatische Besonderheiten bestehen in Form von hangabwärts, also in südliche Richtung abfließende Kaltluft, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen. Aufgrund der geringen Neigung spielen solche Effekte faktisch keine nennenswerte Rolle.

Hydrologie und Wasserhaushalt

Der Bereich des geplanten Wohngebiets entwässert natürlicherweise nach Süden zu dem Fließgewässer, das südöstlich von Pietenfeld dem Pfünzer Tal zufließt.

Oberflächengewässer gibt es im Planungsgebiet nicht.

Sonstige hydrologisch relevante Strukturen, wie Quell- oder Vernässungsbereiche, Dolinen etc. findet man im Planungsbereich ebenfalls nicht.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine detaillierten Angaben vor. Angesichts der geologischen- und Nutzungsverhältnisse ist in jedem Fall davon auszugehen, dass bis zu den durch die Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen voraussichtlich aufzuschließenden Bodenhorizonte keine Grundwasserschichten angeschnitten werden.

Wasserschutzgebiete sind im Vorhabensbereich nicht ausgewiesen.

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation ist im Gebiet nach den Angaben des fis-natur-online der Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald anzusehen.

3.2.2 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung der derzeitigen Situation

Bezüglich des Lärms bestehen im Gebiet keine nennenswerten Vorbelastungen.

Bestehende Siedlungen liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Im Süden grenzen die bestehenden Siedlungsgebiete von Pietenfeld an.

Betriebslärm spielt im vorliegenden Fall keine Rolle.

Gerüche sind derzeit ohne nennenswerte Bedeutung. Lediglich zeitweilige Gerüche, bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung auf den Flächen, sind zu nennen, erreichen aber nur geringe Ausmaße.

Die derzeitigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen werden intensiv als Acker genutzt und dienen der Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen. Forstwirtschaftlich genutzte Bereiche liegen außerhalb des Einflussbereichs der Wohngebietsausweisung.

Bestehende Wasserschutzgebiete liegen nicht im Bereich des geplanten Baugebiets.

Aufgrund der Lage, Strukturierung und fehlenden durchgängigen Erschließung mit Wegen ist die Bedeutung des Gebiets für die Erholung der Bevölkerung vergleichsweise gering.

Bau- und Bodendenkmäler sind nach dem Bayernviewer denkmal innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt.

Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb und den damit zusammenhängenden Fahrverkehr zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Sie werden als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt auftreten und sich nicht nachteilig auf die Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit auswirken.

Im Hinblick auf den Lärmschutz kann aufgrund der nicht vorhandenen Emissionsquellen in der Umgebung davon ausgegangen werden, dass den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

Durch die Realisierung des Wohngebiets wird es zu einer geringen Zunahme des Verkehrs kommen. Bestehende Wohngebiete werden aufgrund der Anbindung an die Pfünzer Straße als übergeordnete Ortsstraße dadurch nicht zusätzlich nennenswert belastet.

Bestehende Siedlungen werden durch die geplante Baugebietsausweisung auch durch sonstige Auswirkungen nicht relevant beeinträchtigt.

Gerüche spielen im Gebiet keine über die übliche Geruchsbelastung aus der landwirtschaftlichen Nutzung hinaus gehende Rolle, so dass keine näheren Untersuchungen hierzu erforderlich sind. Landwirtschaftliche Betriebe werden durch die Baugebietsausweisung nicht in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt (Tierhaltung).

Mit der Realisierung des Vorhabens geht eine Fläche von ca. 2,6 ha (einschließlich Wege) für die Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen nachhaltig verloren. Die Erschließung und landwirtschaftliche Produktion auf den verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird nicht eingeschränkt.

Da das Planungsgebiet diesbezüglich bereits derzeit ohne größere Bedeutung ist, wird die Erholungsfunktion des Gebiets nicht in nennenswertem Maße beeinträchtigt. Durch die Bebauung und Umwidmung zu privaten, eingefriedeten Grundstücken wird die Zugänglichkeit im Sinne des freien Zugangs zur Natur eingeschränkt. Bestehende Erholungseinrichtungen, Wanderwege etc. werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Im unmittelbaren Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde zutage treten, wird der gesetzlichen Meldefrist entsprochen und die zuständigen Denkmalschutzbehörden eingeschaltet sowie der Zustand unverändert erhalten.

Zusammenfassend betrachtet ist die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit vergleichsweise gering.

3.2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume (mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung)

Beschreibung der derzeitigen Situation

Die Nutzungs- und Vegetationsstrukturierung des Gebiets ist im Bestandsplan Nutzungen und Vegetation Maßstab 1:2000 dargestellt.

Der Geltungsbereich wird fast ausschließlich als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Untergeordnete Teilbereiche werden von z.T. etwas stärker bewachsenen Feldwegen eingenommen, die keinerlei naturschutzfachlich relevante Vegetationsausprägung aufweisen.

Damit ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des unmittelbaren Geltungsbereichs vergleichsweise sehr gering. In erster Linie bestehen Lebensraumqualitäten für die Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft. Nennenswerte Vorbelastungen für das Vorkommen bzw. das Ausbreitungsvermögen von Pflanzen- und Tierarten bestehen nicht.

Folgende Nutzungs- und Vegetationsstrukturen grenzen an den Geltungsbereich unmittelbar an:

- im Süden und z.T. im Westen die bestehende Wohnbebauung von Pietenfeld
- im Nordwesten und Norden intensiv genutzter Acker
- im Osten Intensivgrünland, im Südosten z.T. bestehende Wohnbebauung

Insgesamt ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des Geltungsbereichs vergleichsweise sehr gering. Bemerkenswerte oder seltene Arten der Pflanzen- und Tierwelt sind nicht zu erwarten.

Naturschutzfachlich relevante Strukturen gibt es auch im näheren Umfeld nicht.

Auswirkungen (mit Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht)

Durch die Realisierung des Baugebiets werden überwiegend als Acker intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen (einschließlich Feldwege) in Anspruch genommen (ca. 2,6 ha), die nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen.

Bei einer Begehung des Geltungsbereichs konnten typische Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft wie die Feldlerche nicht festgestellt werden. Dass diese Arten im Gebiet vorkommen, ist nicht auszuschließen. In durchschnittlichen Feldlerchenhabitaten ist mit einer Dichte von max. 5-7 Brutpaaren/10 ha zu rechnen, so dass mit der vorgesehenen Ausweisung potenziell der Lebensraum von maximal einem Brutpaar in Anspruch genommen wird.

Insgesamt sind die Eingriffe in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren, bedingt durch die Überbauung, gering.

Erst mittelfristig ist nach entsprechender Entwicklungszeit der Begrünungsmaßnahmen damit zu rechnen, dass zumindest für das typischerweise in durchgrünten Siedlungen vorkommende Artenspektrum geeignete Lebensraumstrukturen geschaffen werden.

Die Durchlässigkeit des Baugebiets wird durch die Einfriedungen, die Bebauung und sonstige Flächenversiegelungen reduziert.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung können benachbarte Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Beschattung, Beeinträchtigung von Austauschbeziehungen, Veränderungen des Kleinklimas etc. beeinträchtigt werden. Diesbezüglich empfindliche Strukturen gibt es im Umfeld der Baugebietsausweisung nicht.

Schutzgebiete, geschützte Objekte o.ä. sind von der Baugebietsausweisung nicht betroffen.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit als gering einzustufen. Es werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen (Siehe hierzu auch Anlage: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

3.2.4 Schutzgut Landschaft

Beschreibung der derzeitigen Situation

Der Geltungsbereich mit seiner intensiven ackerbaulichen Nutzung weist nur eine geringe bis sehr geringe Landschaftsbildqualität auf. Trotz des Fehlens von bereichernden Strukturen ist der Ausweisungsbereich selbst landschaftlich geprägt.

Landschaftsästhetisch positiv geprägte Strukturen gibt es innerhalb des Geltungsbereichs und in der näheren Umgebung nicht. Erst ca. 200 m nördlich des Geltungsbereichs liegen an einer Wegkreuzung Gehölze, die mit ihrer Vielfalt an Formen und Farben das Landschaftsbild bereichern.

Entsprechend der Landschaftsbildqualität ist die Erholungseignung einzustufen. Eine Erschließung des Gebiets mit durchgehenden attraktiven Wegen fehlt weitestgehend. Insgesamt bietet der Landschaftsraum relativ wenig Qualitäten für landschaftsgebundene Erholungsformen wie Spaziergehen, Radfahren etc.

Auswirkungen

Zwangsläufig wie bei jeder Bebauung wird das Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabensbereich grundlegend verändert. Die bisher kennzeichnende landschaftliche Prägung geht praktisch vollständig verloren. Die unmittelbare anthropogene Prägung tritt in den Vordergrund, so dass die Tendenzen der Urbanisierung etwas verstärkt werden. Aufgrund der überschaubaren Dimensionen des Baugebiets sind die Veränderungen allerdings für den Einzelnen nicht unmittelbar spürbar.

Durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen, insbesondere am visuell exponierten Nord- und Ostrand gegenüber der freien, unbebauten Landschaft werden die nachteiligen Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild gemindert.

Über die unmittelbaren Auswirkungen im Vorhabensbereich selbst hinaus werden keine indirekten Beeinträchtigungen durch visuelle Verschattung und Verstärkung der anthropogenen Prägung im Umfeld auf benachbarte Strukturen hervorgerufen. Die im weiteren Umfeld vorhandenen, das Landschaftsbild positiv prägenden Strukturen werden auch im Hinblick auf ihre landschaftsästhetischen Wirkungen nicht beeinträchtigt.

Die derzeit bereits geringe Erholungseignung geht durch die Bebauung und Umwandlung zu privaten Parzellen praktisch vollständig verloren.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit aufgrund der Ausdehnung des Baugebiets auf einer Fläche von ca. 2,65 ha als relativ gering einzustufen, die Empfindlichkeit ist sehr gering.

3.2.5 Schutzgut Boden

Beschreibung der derzeitigen Situation

Der geologische Untergrund wird im Gebiet vom Ablehm (Rückstandslehm und Lößlehm), tertiär bis pleistozän, geprägt. Kennzeichnend sind nach der Bodenkarte Braunerden aus Lößlehm mit Molassematerial.

Erst weiter nördlich sind Rendzinen oder Braunerde-Rendzinen ausgebildet. Im Baugebiet selbst existiert damit eine mehr oder weniger starke Überdeckung des Bodens.

Altlastenverdachtsflächen sind im Planungsbereich nicht bekannt.

Derzeit ist praktisch der gesamte Geltungsbereich ohne Versiegelung. Es handelt sich um weitgehend natürliche Bodenprofile, deren gewisse anthropogene Veränderung auf die intensive ackerbauliche Nutzung zurückzuführen ist. Die Bodenfunktionen (Puffer-, Filter-, Regelungs- und Produktionsfunktion) wurden auf diesen Böden bisher weitestgehend erfüllt.

Auswirkungen

Projektbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind wie bei jeder Bauflächenausweisung in Form der Bodenüberformung, -überbauung und -versiegelung zu erwarten. Die naturgemäß erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden gehen mehr oder weniger zwangsläufig mit der geplanten Realisierung des Vorhabens einher. Die Vermeidung und Minderung der Eingriffe ist nur innerhalb relativ enger Grenzen möglich.

Insgesamt können durch die Ausweisung des Wohngebiets bei einer GRZ von 0,4 und den geplanten Verkehrsflächen ca. 11.000 m² zusätzlich überbaut oder versiegelt werden.

Im Bereich der überbauten bzw. versiegelten Flächen werden die natürlicherweise über lange Zeiträume gebildeten Bodenprofile mehr oder weniger irreversibel zerstört oder wesentlich verändert werden. Die Produktionsfunktion des Bodens für landwirtschaftliche Erzeugung geht vollständig verloren.

Aufgrund der Standortgegebenheiten ist ein Ausgleich der Eingriffe im engeren Sinne nicht möglich. Eine Eingriffsminderung durch Reduzierung der zulässigen überbaubaren Flächen ist auch aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll.

Die Flächenversiegelung als Vollversiegelung ist die stärkste Form der Beanspruchung des Schutzguts, weil dadurch praktisch alle Bodenfunktionen verloren gehen (Puffer-, Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktion) und sich dies auch auf das Schutzgut Wasser und das Siedlungsklima erheblich auswirkt.

Der betroffene Bodentyp bzw. die Bodenart ist im größeren räumlichen Zusammenhang weit verbreitet (z.B. östlich und südlich Pietenfeld).

Über die Versiegelung hinaus werden auf weiteren Flächen durch Abgrabungen, Aufschüttungen und sonstige Bodenüberformungen die gewachsenen Bodenprofile verändert.

Aufgrund der Ausweisung als Wohngebiet sind Bodenkontaminationen nicht zu erwarten.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts zwangsläufig hoch, jedoch wie bei jeder Bebauung unvermeidbar. Die standortspezifische Eingriffsempfindlichkeit ist vergleichsweise gering.

3.2.6 Schutzgut Wasser

Beschreibung der derzeitigen Situation

Das Planungsgebiet entwässert natürlicherweise nach Süden zu dem Fließgewässer, das südöstlich Pietenfeld dem Pfünzer Tal zufließt.

Natürliche oder künstliche Oberflächengewässer gibt es innerhalb des Geltungsbereichs sowie dem näheren Umfeld nicht. Sonstige hydrologisch relevante Strukturen findet man ebenfalls nicht.

Entsprechend den geologischen Verhältnissen und der Flächennutzung sind oberflächennah keine Grundwasserhorizonte zu erwarten.

Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht ausgewiesen.

Auswirkungen

Durch die zu erwartende Versiegelung (und Überbauung) auf einer Fläche von ca. 11.000 m² wird die Grundwasserneubildung in erheblichem Maße reduziert. Eine Begrenzung ist nur in vergleichsweise geringem Umfang möglich.

Bezüglich der Wasserhaushaltsbilanz ergeben sich damit folgende Auswirkungen: die Grundwasserneubildung wird aufgrund der Versiegelung erheblich reduziert. Bei einer angenommenen jährlichen Grundwasserneubildung von 150 mm reduziert sich die Grundwasserneubildung jährlich um ca. 1.650 m³. Etwas mehr als die Hälfte der bisherigen Grundwasserneubildung bleibt erhalten. Auch die Verdunstung wird aufgrund der Versiegelung deutlich reduziert. Dem gegenüber wird der oberflächliche Abfluss deutlich erhöht. Die Oberflächenwässer werden über entsprechende Rück-

halteeinrichtungen gedrosselt an den Vorfluter abgegeben. Die Beaufschlagung wird jedoch durch die geplanten Rückhalteeinrichtungen derart vergleichmäßig, dass entsprechend den einschlägigen Richtlinien keine nennenswerten qualitativen und quantitativen Auswirkungen auf den Vorfluter als Fließgewässer sowie die Abflusssituation im Gebiet hervorgerufen werden.

Es finden also vorhabensbedingt Verschiebungen zwischen den Faktoren Versickerung, Verdunstung und Abfluss innerhalb der Wasserhaushaltsbilanz statt, die sich in gewissem Maße auf den Gebietswasserhaushalt auswirken. Die Auswirkungen halten sich aufgrund der Dimensionen des Baugebiets innerhalb enger Grenzen.

Es kann nach dem derzeitigen Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass bei den Erschließungen und sonstigen Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird. Entsprechende Vorkehrungen gegen drückendes Wasser sind zu treffen.

Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.

Wasserschutzgebiete sind jedoch durch das Vorhaben nicht berührt.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit als gering anzusehen.

3.2.7 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung der derzeitigen Situation

Das Großklima des Gebiets ist durch durchschnittliche Verhältnisse gekennzeichnet. Geländeklimatische Besonderheiten bestehen in Form von hangabwärts, also in südliche Richtung, abfließender Kaltluft. Dieses Phänomen tritt insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen in Erscheinung. Aufgrund der geringen Geländeneigung spielen jedoch solche Effekte faktisch kaum eine Rolle.

Nennenswerte Vorbelastungen der lufthygienischen und lokalklimatischen Situation bestehen nicht. Die bestehenden Siedlungen im Umfeld stellen „Wärmeinseln“ mit geringerer Verdunstung und Luftbefeuchtung, größeren Temperaturschwankungen mit höheren Temperaturspitzen etc. dar.

Auswirkungen

Durch die Errichtung der Straßen, der Baukörper und der versiegelten Freiflächen wird sich das Lokalklima verändern. Die verdunstungsbedingte Luftbefeuchtung und Luftkühlung werden sich deutlich verringern. Der bisherige Beitrag der landwirtschaftlichen Nutzflächen zum Klimaausgleich wird erheblich reduziert, die Merkmale des Stadtklimas mit höheren Temperaturspitzen etc. werden, auch bedingt durch die umliegende Bebauung, verstärkt. Dies wird sich in erster Linie im Vorhabensgebiet selbst und den unmittelbar angrenzenden Randbereichen auswirken. Die geplanten, z.T. bepflanzten Grünflächen werden die diesbezüglichen Auswirkungen wenigstens mittelfristig teilweise kompensieren.

Durch die Errichtung der Baukörper wird es nicht zu einem nennenswerten zusätzlichen Kaltluftstau kommen.

Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr geringfügig erhöht, jedoch in einem Maße, dass dies für den Einzelnen nicht spürbar ist. Bestehende Grenzwerte für Luftschadstoffe (TA Luft, 22. BImSchV) werden nicht überschritten.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts als vergleichsweise gering einzustufen.

3.2.8 Wechselwirkungen

Grundsätzlich stehen alle Schutzgüter untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge.

Bei der Analyse der Auswirkungsprognose wurden bereits Wechselwirkungen bei den Schutzgütern herausgearbeitet. Beispielsweise wirkt sich die Versiegelung (Betroffenheit des Schutzguts Boden) auch auf das Schutzgut Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung) sowie Klima und Luft (Veränderung des Lokalklimas) aus. Soweit also Wechselwirkungen bestehen, wurde diese bereits dargestellt.

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Wenn das Baugebiet nicht errichtet würde, wäre zu erwarten, dass die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung der Äcker fortgeführt würde.

Da in der Gemeinde Adelschlag sowie im Ortsteil Pietenfeld nach wie vor eine Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht, ist die geplante Ausweisung auch aufgrund der guten Infrastruktur im Gebiet, sinnvoll.

Eine andere Art der Bebauung ist aufgrund der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung nicht möglich.

3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.4.1 Vermeidung und Verringerung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht dazustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Hierzu ist zunächst festzustellen, dass die Standortwahl für das Wohngebiet grundsätzlich positiv im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung zu bewerten ist, da ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit vergleichsweise geringen Qualitäten hinsichtlich der Schutzgüter herangezogen werden, die zudem im Hinblick auf die Lebensraumqualitäten stark isoliert sind. Empfindlichere Landschaftsräume und Lebensraumstrukturen können dadurch geschont und Eingriffe von vornherein vermieden werden.

Als Vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen sind in erster Linie die geplanten Begrünungsmaßnahmen, insbesondere die Eingrünung in den Randbereichen zur freien Landschaft, und die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung zu nennen.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die relativ beschränkt möglichen Vermeidungsmaßnahmen weitestgehend ausgeschöpft werden, so dass bei der Eingriffsbilanzierung ein Faktor im unteren Bereich der Spanne herangezogen werden kann.

3.4.2 Ausgleich

Nach der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 7.120 m².

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden nördlich des geplanten Baugebiets auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 848 und auf Flur-Nr. 865 der Gemarkung Pietenfeld durchgeführt.

3.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen ist im Bereich der Gemeinde Adelschlag und im Ortsteil Pietenfeld nach wie vor groß. Insofern kommt die Gemeinde Adelschlag mit der Ausweisung des Wohngebiets dem vorhandenen Bedarf nach.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Empfindlichkeit der Schutzgüter und dem Anschluss an die bestehenden Wohnbebauungen ist der gewählte Standort sinnvoll. Alternative Planungsmöglichkeiten mit noch geringeren Eingriffen und Erschließungsaufwand gibt es im Ortsbereich Pietenfeld nicht.

3.6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden verwendet. Gesonderte Gutachten waren im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen nicht.

3.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen und nach Umsetzung der Bebauung in einem abschließenden Bericht zu dokumentieren.

Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie der privaten und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen
- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl im Baugenehmigungsverfahren sowie Überwachung vor Ort

3.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Adelschlag plant die Aufstellung des Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet „Vorderer Grund“ im Ortsteil Pietenfeld auf einer Fläche des Geltungsbereichs von ca. 2,78 ha.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im einzelnen beschrieben und entsprechend den jeweiligen projektspezifischen Wirkfaktoren die jeweiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter erläutert und bewertet.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Landschaft. Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt halten sich aufgrund der ausschließlichen Beanspruchung intensiv als Acker landwirtschaftlich genutzter Flächen in Grenzen.

Zwangsläufig und unvermeidbar wie bei jeder Bebauung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erheblich. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans (geplante GRZ und Verkehrsflächen) ist eine Versiegelung bzw. Überbauung von ca. 11.000 m² maximal möglich.

Zwangsläufig sind auch die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erheblich. In gewissem Maße besteht hier die Möglichkeit, die baulichen Anlagen durch eine entsprechende Eingrünung wenigstens mittelfristig gut in die Landschaft einzubinden. Hierfür werden öffentliche Flächen bereitgestellt.

Aufgrund der geplanten Rückhaltung des Oberflächenwassers mit gedrosselter Abgabe an den Vorfluter und der fehlenden Betroffenheit von Oberflächengewässern wird die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts Wasser als vergleichsweise gering angesehen, wenngleich mit der erheblichen Reduzierung der Grundwasserneubildung (etwas knapp die Hälfte der Grundwasserneubildung entfällt) spürbar in den Gebietswasserhaushalt eingegriffen wird.

Das Schutzgut Mensch und die Kultur- und sonstigen Sachgüter werden nur in verhältnismäßig geringem Umfang beeinträchtigt. Von wesentlicher Bedeutung ist der Verlust von ca. 2,37 ha intensiv landwirtschaftlich nutzbarer Fläche.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft halten sich ebenfalls innerhalb enger Grenzen.

Es werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung aufgezeigt, die im vorliegenden Fall jedoch nur in begrenztem Umfang möglich sind. Insbesondere die geplante Randeingrünung dient der Eingriffsvermeidung.

Nicht unmittelbar vor Ort kompensierbare bzw. vermeidbare Auswirkungen werden außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen bzw. ersetzt.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht bzw. stehen nicht zur Verfügung.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	mittel	gering	gering	gering
Pflanzen, Tiere	mittel	gering	gering	gering
Landschaft, Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	gering
Boden	hoch	gering	hoch	hoch (standortspezifisch gering)
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering

**BEBAUUNGSPLAN „WA VORDERER GRUND“
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

EINGRIFFSREGELUNG

4. BEHANDLUNG DER NATURSCHUTZ- RECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

Zur rechtssicheren und einheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003) herangezogen.

Anhand der Vorgaben einer Checkliste des Leitfadens ist im vorliegenden Fall das Regelverfahren anzuwenden.

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Teilschritt 1a: Ermitteln der Eingriffsfläche

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 26.690 m² zuzüglich eines neu geplanten Feldweges mit 450 m². Die Gesamtfläche ist somit 27.140 m² gross.

Eingriffsfläche ist der Geltungsbereich abzüglich der vorgesehenen Rückhalteflächen. Auf diesen erfolgt gegenüber der bisherigen Ackernutzung insgesamt keine nachteilige Veränderung.

Ebenfalls nicht als Eingriffsfläche werden die größeren randlichen Grünstreifen angesetzt (siehe auch Bestandsplan Nutzungen und Vegetation) und die bereits bestehende Hauptstrasse mit ihrer Randeingrünung.

Die Eingriffsfläche beträgt damit 23.880 m².

Teilschritt 1b: Einordnen der Teilflächen in die Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Der gesamte Geltungsbereich bzw. die gesamte Eingriffsfläche ist mit der intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung und Feldwegen als Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I) einzustufen.

Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ist die Einordnung des Vorhabens in Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A, jedoch Grenze zu Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad) gegeben. Im Hinblick auf das geplante Regenwassersystem mit hohem Puffervolumen wird der Ausgleichsfaktor 0,375 herangezogen.

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Nach Abb. 7 des Leitfadens „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“:

Eingriffsfläche:	23.880 m ²
Kategorie I Typ A Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6
heranzuziehender Kompensationsfaktor:	0,375
erforderliche Kompensationsfläche:	
23.880 m ² x 0,375 = 8.955 m ²	ca. 9.000 m ²

Ausgleichs-/Ersatzfläche I:

Teilfläche von Flur-Nr. 848, Gemarkung Pietenfeld (4.719 m²)

geplant ist die Pflanzung von Heckenabschnitten am Südrand gegenüber der angrenzenden Ackerfläche, im westlichen Teil Pflanzung von Obsthochstämmen bewährter, robuster Sorten; auf der Fläche selbst extensive Nutzung bzw. Pflege ohne Düngung und sonstige Meliorationsmaßnahmen, gegebenenfalls Wiederaufnahme der Beweidung

Ausgleichs-/Ersatzfläche II:

Flur-Nr. 865, Gemarkung Pietenfeld (4.358 m²)

Auf dieser gegenüber der Ausgleichs-/Ersatzfläche I deutlich nährstoffreicheren Fläche ist am Südrand die Pflanzung von Heckenabschnitten und abwechselnd Obsthochstämmen bewährter, robuster Sorten durchzuführen; die Fläche selbst ist durch extensive Nutzung oder Pflege bzw. Beweidung ohne Düngung und sonstige Meliorationsmaßnahmen auszumagern.

Für beide Flächen gilt:

1. Für die Heckenpflanzungen ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.
2. Die Pflege ist mindestens einmal jährlich im Herbst (Mitte September) durchzuführen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine Beweidung der Fläche zulässig. Das Weidemanagement ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Nähere Erläuterungen (z.B. zur Bestandssituation auf den Ausgleichsflächen) siehe Begründung zur Grünordnungsplanung.

Die gesamte Kompensationsfläche umfasst 9.077 m², der ermittelte Kompensationsbedarf ca. 9.000 m². Durch die Wahl des Faktors 3,75 wird dem Sachverhalt Rechnung getragen, dass die Kompensationsflächen bereits im derzeitigen Zustand eine Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen, insbesondere die Ausgleichs-/Ersatzfläche I. Mit den Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze durch die beiden Flächen ausreichend kompensiert werden.

BEGRÜNDUNG GRÜNORDNUNG

5. BEGRÜNDUNG GRÜNORDNUNG

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Die im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauvorhabens geplanten Grünflächen erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Baugebiet
- visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild
- Abschirmung störungsempfindlicher Nutzungsformen und Strukturen untereinander
- Verbesserung des Siedlungsklimas
- in gewissem Umfang Rückhalte- (bzw. Versickerungs)fläche für auf den Baugrundstücken anfallendes Oberflächenwasser
- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc.
- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner
- Verminderung der Barrierewirkung hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wandervermögens von Pflanzen und Tieren

Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden.

Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen werden in Form von Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen durchgeführt.

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben sowie die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

Um eine gute landschaftliche Einbindung des Baugebiets gegenüber den unbebauten Flächen im Norden und Osten zu erreichen, werden auf öffentlichen Grünflächen Pflanzmaßnahmen festgesetzt.

Bei den festgesetzten Heckenpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

Zur Pfünzer Straße sind Bäume zu pflanzen. Mit den Maßnahmen wird eine qualitative Eingrünung des Baugebiets sichergestellt.

Zur Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe sind gemäß der naturschutzrechtlichen Bilanzierung Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen in einem Umfang von ca. 7.015 m² durchzuführen.

Diese werden auf Flur-Nr. 848 (Teilfläche) und 865 der Gemarkung Pietenfeld erbacht. Beide Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Adelschlag.

Nach Auskunft der Gemeinde Adelschlag wurden die Flächen bis vor wenigen Jahren regelmäßig mit Schafen beweidet. Danach erfolgte keine Nutzung mehr.

Die Bestandssituation auf den Kompensationsflächen lässt sich wie folgt beschreiben:

Ausgleichs-/Ersatzfläche I (Teilfläche von Flur-Nr. 848, Gemarkung Pietenfeld)

Außer in dem westlichen Teil (siehe Planzeichnung) ist die Fläche relativ mager.

Kennzeichnende Arten sind:

Plantago media	Mittlerer Wegerich
Melampyrum arvense	Acker-Wachtelweizen (v.a. am Heckenrand)
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf

Daneben kommen auch Arten mesotropher und zerstreut eutropher Standorte hinzu. Den Nordrand bildet eine fast durchgängige, gepflanzte Hecke, die die Kompensationsfläche gegenüber dem Holzlagerplatz abschirmt. Gehölzarten sind u.a. Hasel, Schlehe, Heckenrose, Zitterpappel und Vogelkirsche. Abschnittsweise bestehen von der Hecke aus Verbuschungstendenzen auf der Fläche.

Die Pflege ist 1 mal Jährlich im Herbst (Mitte September) durchzuführen. Der Holzlagerplatz wird nicht erweitert. .

Ausgleichs-/Ersatzfläche II (Flur-Nr. 865, Gemarkung Pietenfeld)

Diese Fläche wird im Norden von einer teils lückigen Hecke begrenzt, die u.a. von Schlehe, Schwarzem Holunder, Feldahorn, Heckenrose, Himbeere, Pfaffenhütchen und Rotem Hartriegel aufgebaut wird. Im Süden außerhalb der angesetzten Kompensationsfläche findet man einen kurzen Heckenabschnitt.

Magerelemente kommen zwar vereinzelt vor, auch der Acker-Wachtelweizen. Insgesamt sind die Gras- und Krautfluren jedoch deutlich nitrophiler. Nährstoffzeiger kommen auf der Fläche vor.

Geplant ist die Pflanzung von Heckenabschnitten am Südrand, auf der Fläche Flur-Nr. 848 auf relativ kurzen Abschnitten, auf der nährstoffreicheren Flur-Nr. 865 im Wechsel mit Obsthochstämmen. Dieser Südrand ist insgesamt aufgrund des Nährstoffeintrags aus den angrenzenden Ackerflächen nährstoffreicher, so dass die Bepflanzung zur zusätzlichen Strukturbereicherung fachlich begründet ist. Die Nutzung bzw. Pflege oder Beweidung dient dem Erhalt des mageren Zustandes bzw. der Ausmagerung der nährstoffreicheren Flächen.

Die Pflege ist **1 mal Jährlich** im Herbst (Mitte September) durchzuführen.

Mit den Maßnahmen kann eine erhebliche Aufwertung auf den Flächen erreicht werden. Aufgrund der auf Teilflächen vorhandenen mageren Ausprägungen ist die Ausgleichsfläche größer als der ermittelte Kompensationsbedarf (Flächenzuschlag).

Mit Durchführung der Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze ausreichend kompensiert werden.

Aufgestellt:

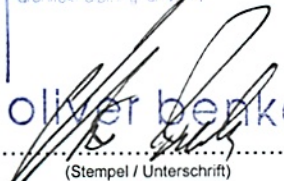
Architekt
Oliver Benke
Ludwig Eckert Strasse 8
93049 Regensburg
Bearbeitung: Dipl.-Ing. O. Benke

Tel.: 0941 / 56 71 21 70
Fax.: 0941 / 56 71 21 74

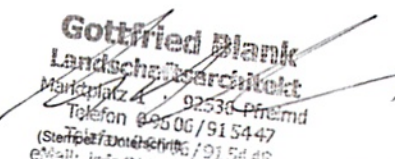
Landschaftsarchitekt
Franz Rembold
Windpaissing Nr. 8
92507 Nabburg
Bearbeitung: Dipl.-Ing. G. Blank

Tel.: 09606 / 18 11
Fax.: 09606 / 13 24

Regensburg, den 11.03.2013

architekt dipl.-ing. o. benke

oliver benke
(Stempel / Unterschrift)
ludwig-eckert-str. 8
93049 regensburg
telefon: 0941 56 71 21 71
fax: 0941 56 71 21 74

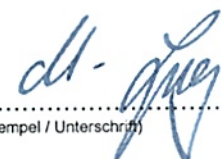
Nabburg, den 11.03.2013


Gottfried Blank
Landschaftsarchitekt
Marktplatz 4, 92530 Pfersdorf
Telefon 09606/915447
(Stempel / Unterschrift)
E-Mail: info@blank-gb.de
(Stempel / Unterschrift)

Anerkannt:

Gemeinde Adelschlag
Vertreten durch
Bürgermeister Spreng
Schulstrasse 9
95128 Nassenfels

Adelschlag, den 11.03.2013


(Stempel / Unterschrift)
1. Bürgermeister

ANLAGEN

ANLAGE 1: SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

ANLAGE 2: BESTANDSPLAN NUTZUNGEN UND VEGETATION

LAB Blank 12.10 2011

**Gemeinde Adelschlag
Ortsteil Pietenfeld**

Landkreis Eichstätt, Regierungsbezirk Oberbayern

**Bebauungsplan
"WA Vorderer Grund"**

**SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE
PRÜFUNG**

Der Planfertiger:

Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Gottfried Blank

Marktplatz 1 - 92536 Pfreimd

Tel. 09606/915447 - Fax 09606/915448

email: g.blank@blank-landschaft.de



Aufgestellt

19.05.2011

Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung):

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Wirkungen des Vorhabens

Unmittelbar betroffen sind praktisch ausschließlich intensiv als Acker genutzte Flächen. Darüber hinaus werden in geringem Umfang teils bewachsene Wege überbaut.

Wie bei jeder Baumaßnahme werden baubedingte, darüber hinaus auch betriebsbedingte Beeinträchtigungen nach Realisierung der Bebauung hervorgerufen.

Umliegende naturschutzfachlich relevante Strukturen werden durch die Baugebietsausweisung nicht beeinflusst.

Verbotstatbestände

Sowohl im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten gelten folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören der Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot: Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadenvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht.

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, nach nationalem Recht streng geschützte Arten

Eine Betroffenheit der Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund deren bekannter Verbreitungsgebiete und der Lebensraumansprüche unter Berücksichtigung der im Gebiet ausgeprägten Lebensraumtypen auszuschließen. Verbotstatbestände können deshalb nicht ausgelöst werden.

Da von dem Vorhaben keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der nach nationalem Recht streng geschützten Arten betroffen sind, ist eine Auslösung von Schädigungsverboten ausgeschlossen.

Störungsverbote werden ebenfalls nicht ausgelöst. Dies gilt auch für die Tötungsverbote, da das kollisionsbedingte Tötungsrisiko aufgrund der geringen Fahrgeschwindigkeiten nicht zunimmt.

Europäische Vogelarten

Bezüglich der Europäischen Vogelarten gelten die gleichen Verbotstatbestände wie für die Arten des Anhangs IV.

Detaillierte Erhebungen liegen nicht vor, ebenfalls keine Artnachweise in der Artenschutzkartierung.

Unmittelbar betroffen sind zunächst grundsätzlich die Bewohner der intensiven Kulturlandschaft wie Feldlerche (Rebhuhn, Wachtel). Vorkommen konnten bei einer Begehung des Geländes nicht festgestellt werden. Wie bereits ausgeführt, wird mit der Inanspruchnahme des Ackers durch die Baugebietsausweisung potenziell der Lebensraum von maximal einem Brutpaar der Feldlerche in Anspruch genommen. Aufgrund der ausgedehnten landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Umgebung kann deshalb, sollte die Feldlerche tatsächlich betroffen sein, davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt wird und sich hinsichtlich der Störungsverbote der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht erheblich verschlechtert.

Greifvögel, die auch in der intensiv genutzten Kulturlandschaft jagen, können durch die Überbauung von Nahrungslebensräumen betroffen sein. Sollte dies der Fall sein, kann aufgrund der ausgedehnten Jagdreviere (potenziell betroffen kann dadurch nur ein kleiner Teil sein) und der hohen Flexibilität bezüglich der Nahrungslebensräume davon ausgegangen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Arten nicht erheblich verschlechtert. Störungsverbote werden deshalb nicht hervorgerufen. Schädigungs- und Tötungsverbote werden bei diesen Arten ohnehin nicht ausgelöst.

Zusammenfassung

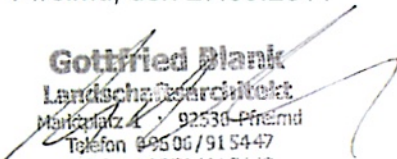
Entsprechend den obigen Ausführungen werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.

Aufgestellt:

Landschaftsarchitekt
Gottfried Blank
Marktplatz 1
92536 Pfreimd
Bearbeitung: Dipl.-Ing. G. Blank

Tel.: 09606 / 915 447
Fax.: 09606 / 915 448

Pfreimd, den 27.09.2011


Gottfried Blank
Landschaftsarchitekt
Marktplatz 1 · 92536 Pfreimd
Telefon 09606/915447
(Stempel / Unterschrift)
E-Mail: info@gbl-landscap.de
.....
(Stempel / Unterschrift)

Anerkannt:

Gemeinde Adelschlag
Vertreten durch
Bürgermeister Spreng
Schulstrasse 9
95128 Nassenfels

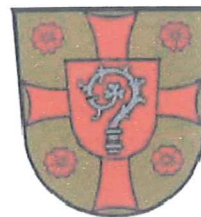
Adelschlag, den 19.12.2011


.....
(Stempel / Unterschrift)

1. Bürgermeister

AUFTRAGGEBER /
BAUHERR:

**GEMEINDE ADELSCHLAG
VG NASSENFELS**



SCHULSTRASSE 9
85128 NASSENFELS

PROJEKT:

**BEBAUUNGSPLAN MIT
INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
ALLGEMEINES WOHNGEBIET
"VORDERER GRUND"
IN PIETENFELD**

PLANINHALT:

**Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen auf
Flur-Nr. 849 (Teilfläche) und 865,
Gmkg. Pietenfeld**

PLAN-NR.:

2A / 049

MASSSTAB:

1 : 1000

DATUM:

20.05.2011

GEÄNDERT:

12.10.2011

BEARBEITET:

G. Blank

GEZEICHNET:

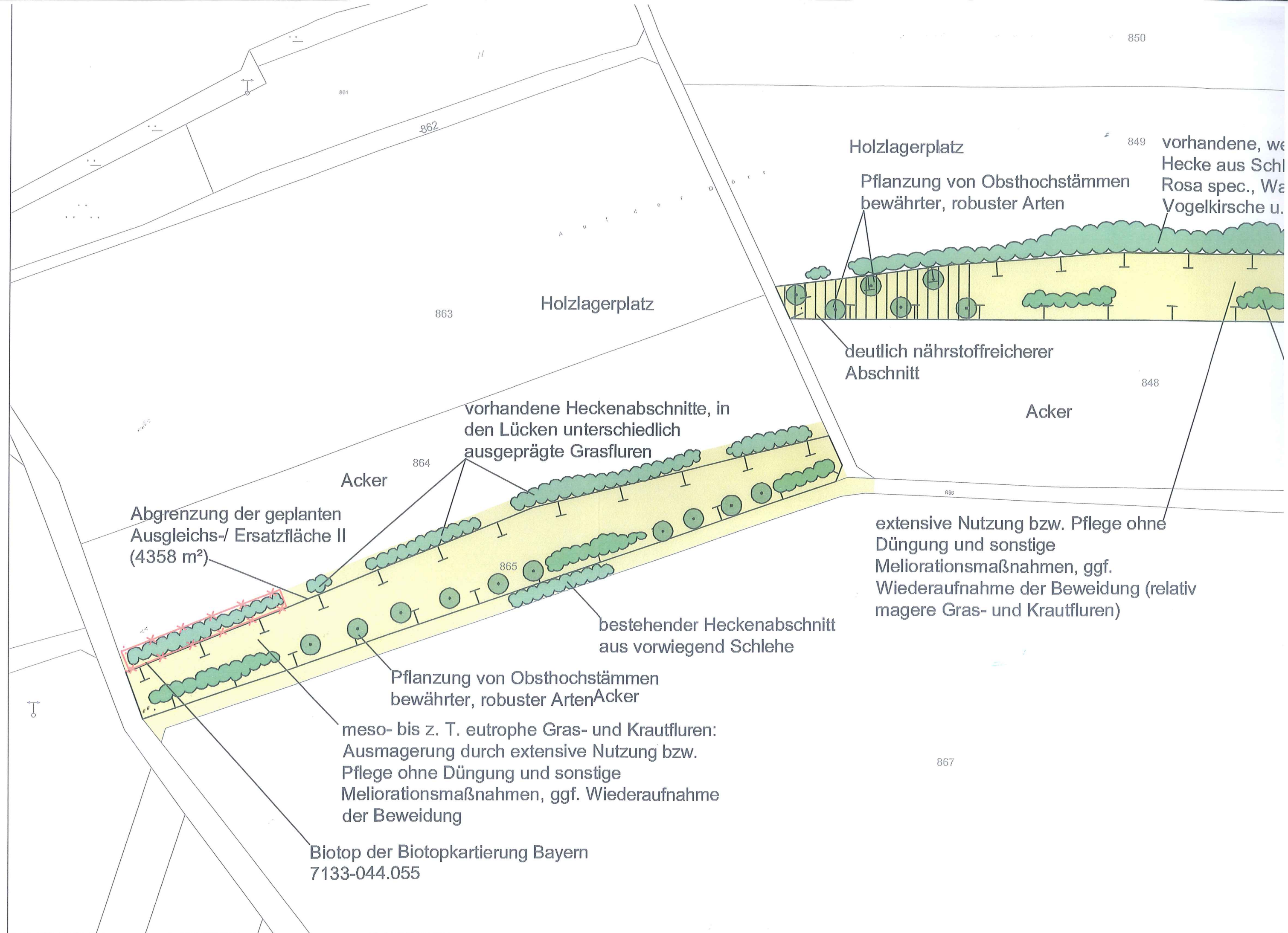
N. Blank

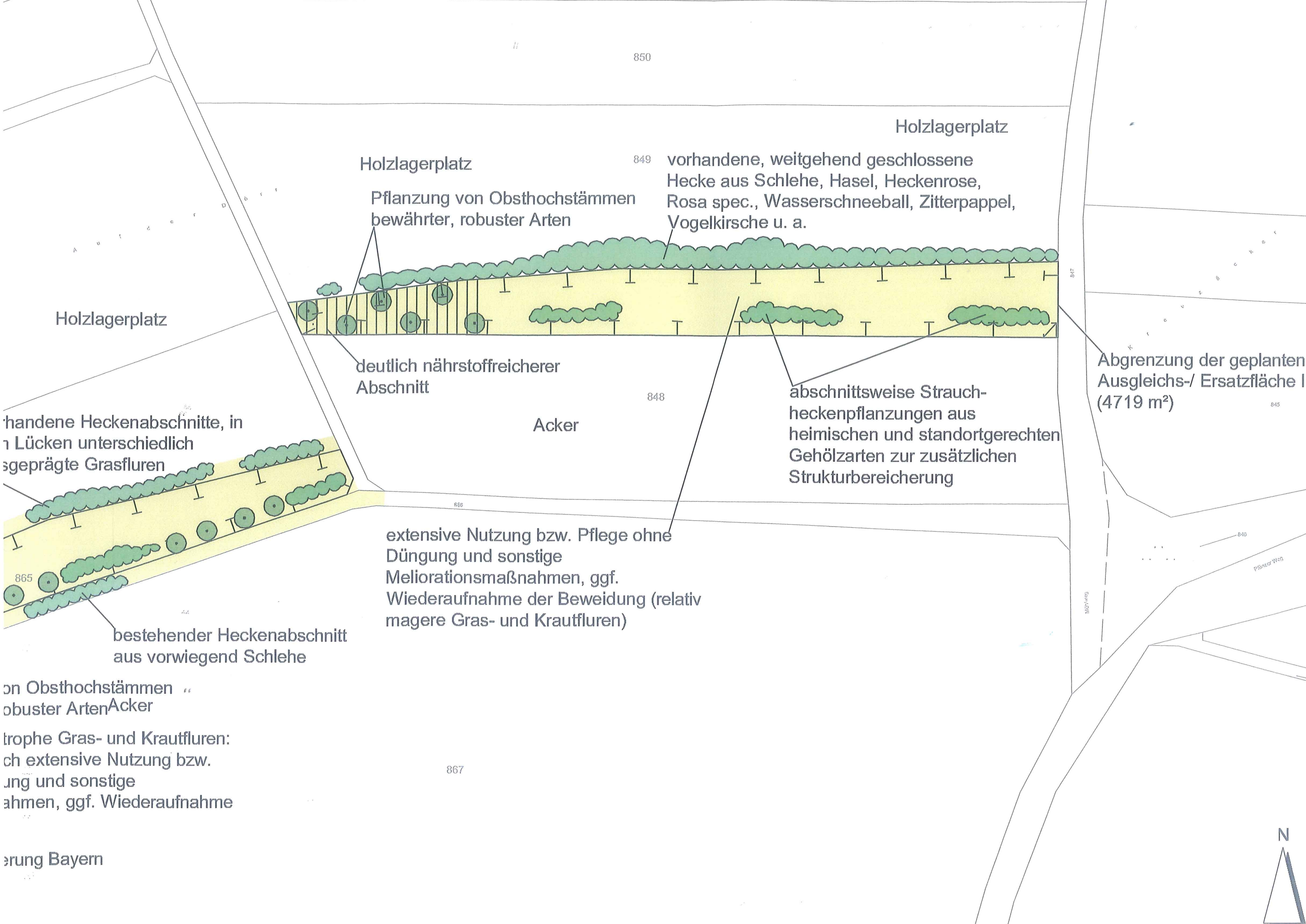
UNTERSCHRIFT:

GOTTFRIED BLANK LANDSCHAFTSARCHITEK
MARKTPLATZ 1, 92536 PFREIMD
TEL.: 09606 / 91 54 47 FAX.: 09606/ 91 54 48
eMAIL: info@blank-landschaft.de
www.blank-landschaft.de



Landschaftsarchitektur und -planung





850

Holzlagerplatz

Holzlagerplatz

849 vorhandene, weitgehend geschlossene Hecke aus Schlehe, Hasel, Heckenrose, Rosa spec., Wasserschneebeul, Zitterpappel, Vogelkirsche u. a.

Pflanzung von Obsthochstämmen bewährter, robuster Arten

Holzlagerplatz

deutlich nährstoffreicherer Abschnitt

Acker

848

abschnittsweise Strauchheckenpflanzungen aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten zur zusätzlichen Strukturbereicherung

Abgrenzung der geplanten Ausgleichs-/ Ersatzfläche I (4719 m²)

handene Heckenabschnitte, in Lücken unterschiedlich geprägte Grasfluren

865

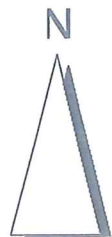
bestehender Heckenabschnitt aus vorwiegend Schlehe

extensive Nutzung bzw. Pflege ohne Düngung und sonstige Meliorationsmaßnahmen, ggf. Wiederaufnahme der Beweidung (relativ magere Gras- und Krautfluren)

on Obsthochstämmen robuster Arten

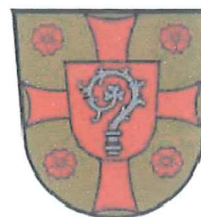
rophe Gras- und Krautfluren: ch extensive Nutzung bzw. ung und sonstige ahmen, ggf. Wiederaufnahme

erung Bayern



AUFTRAGGEBER /
BAUHERR:

**GEMEINDE ADELSCHLAG
VG NASSENFELS**



SCHULSTRASSE 9
85128 NASSENFELS

PROJEKT:

**BEBAUUNGSPLAN MIT
INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
ALLGEMEINES WOHNGEBIET
"VORDERER GRUND"
IN PIETENFELD**

PLANINHALT: **Bestandsplan Nutzungen und Vegetation**

PLAN-NR.: **1A / 049**

MASSSTAB: **1 : 1000**

DATUM: **20.05.2011**

GEÄNDERT: **12.10.2011**

BEARBEITET: **G. Blank**

GEZEICHNET: **N. Blank**

UNTERSCHRIFT:

GOTTFRIED BLANK LANDSCHAFTSARCHITEK
MARKTPLATZ 1, 92536 PFREIMD
TEL.: 09606 / 91 54 47 FAX.: 09606 / 91 54 48
eMAIL: info@blank-landschaft.de
www.blank-landschaft.de





Grenze des Geltungsbereichs

vorhandener Feldweg,
überwiegend dicht mit
eutrophen Grasfluren
bewachsen

Acker

Acker

Acker

Intensiv-
grünland

vorhandener Feldweg, z. T.
stark bewachsen mit
geringwertigen Grasfluren

Straße,
asphaltiert