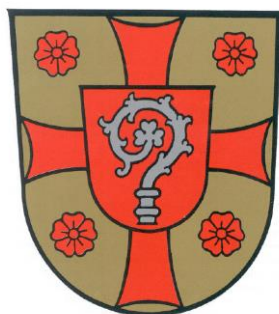


**25. Änderung des Flächennutzungsplanes  
mit integriertem Landschaftsplan  
der Gemeinde Adelschlag,  
Landkreis Eichstätt**

**Wohnbaufläche  
Bebauungsplan Nr. 34  
„Pfünzler Straße“  
Ortsteil Pietenfeld**



**Begründung**

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

**Entwurfsverfasser:**

Architekturbüro Böhm  
Architekten PartG mbB  
Am Weinberg 21  
85072 Eichstätt  
Tel. 08421/907670  
Fax. 08421/9076729

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Wohnbaufläche „Pfünzer Straße“ in Pietenfeld Gemeinbedarfsfläche für die Waldspielgruppe.....</b>	<b>3</b>
1.0	Allgemeines .....	3
2.0	Lage des Gebietes .....	3
3.0	Bestand .....	3
4.0	Gebietsausweisungen und Änderungen.....	5
4.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) .....	5
5.0	Regionalplanerische Aspekte .....	7
6.0	Naturschutz.....	7
7.0	Wasserwirtschaft .....	7
8.0	Infrastruktur .....	7
9.0	Denkmalschutz .....	7
10.0	Altlasten .....	8
11.0	Angaben zu Bevölkerung und Baulandbedarf .....	8
<b>II:</b>	<b>Umweltbericht nach § 2 Abs.4 und § 2a Satz 2, Nr. 2 BauGB .....</b>	<b>9</b>
1.0	Einleitung: .....	9
1.a	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan: .....	9
2.0	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	10
2.a	Bestandsaufnahme und Bewertung .....	10
2.a.1	Schutzgut Mensch .....	11
2.a.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	11
2.a.3	Schutzgut Luft und Klima.....	12
2.a.4	Schutzgut Landschaft .....	12
2.a.5	Schutzgut Boden .....	13
2.a.6	Schutzgut Wasser.....	13
2.a.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	14
2.a.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	15
2.a.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen .....	15
2.b	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes .....	16
2.b.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	16
2.b.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	16
2.c	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	17
2.c.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen .....	17
2.c.2	Schutzgut Mensch .....	17
2.c.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	17
2.c.4	Schutzgut Boden .....	18
2.c.5	Schutzgut Wasser.....	18
2.d.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	19

<b>3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b> .....	19
<b>3.a</b>	<b>Technische Verfahren bei der Umweltprüfung</b> .....	19
<b>3.b</b>	<b>Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen</b> .....	20
<b>3.c</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b> .....	20
	<b>Erklärung zum Umweltbericht:</b> .....	21

## **I. Wohnbaufläche „Pfünzler Straße“ in Pietenfeld Gemeinbedarfsfläche für die Waldspielgruppe**

### **1.0 Allgemeines**

Grundlage ist der genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Adelschlag, genehmigt mit Bescheid vom 29.11.2002.

### **2.0 Lage des Gebietes**

Das überplante Gelände umfasst Teilflächen der Flur Nummern 868, 869 und Fl. Nr. 869/23 der Gemarkung Pietenfeld am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Pietenfeld“ und dem Innerortsbereich

Die Gemeinbedarfsfläche liegt südlich des Waldrandes im Norden von Pietenfeld:

### **3.0 Bestand**

Die Teilflächen der Flur Nummern 868, 869 und Fl. Nr. 869/23 der Gemarkung Pietenfeld sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Adelschlag bisher nicht als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Das gesamte Plangebiet soll in diesem 25. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Adelschlag als allgemeine Wohnbaufläche ausgewiesen werden (WA).



Ausschnitt aus dem FNP Adelschlag OT Pietenfeld Bestand vor der 25.Änderung



Ausschnitt aus dem FNP Adelschlag OT Pietenfeld nach der 25.Änderung

#### 4.0 Gebietsausweisungen und Änderungen

##### 4.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)



## GEMEINDE ADELSCHLAG

Landkreis  
Eichstätt

Regierungsbezirk  
Oberbayern

### 25. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER GEMEINDE ADELSCHLAG

IM ORTSTEIL PIETENFELD

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

PLAN 1  
IST-/SOLL-ZUSTAND DES BESTEHENDEN  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

M 1:5000 Datum: 21.01.2026 Plan-Nr.: 26.103-1

Planfertigter:

ARCHITEKTURBÜRO BOHM  
Architekten PartG mbB  
Am Weinberg 21, 86072 Eichstätt  
Telefon: 09421 / 90 787-0  
Mail: [architekturbuero.bohm@t-online.de](mailto:architekturbuero.bohm@t-online.de)  
[www.architekturbuero-boehm.de](http://www.architekturbuero-boehm.de)

## Neuausweisung einer WA-Fläche

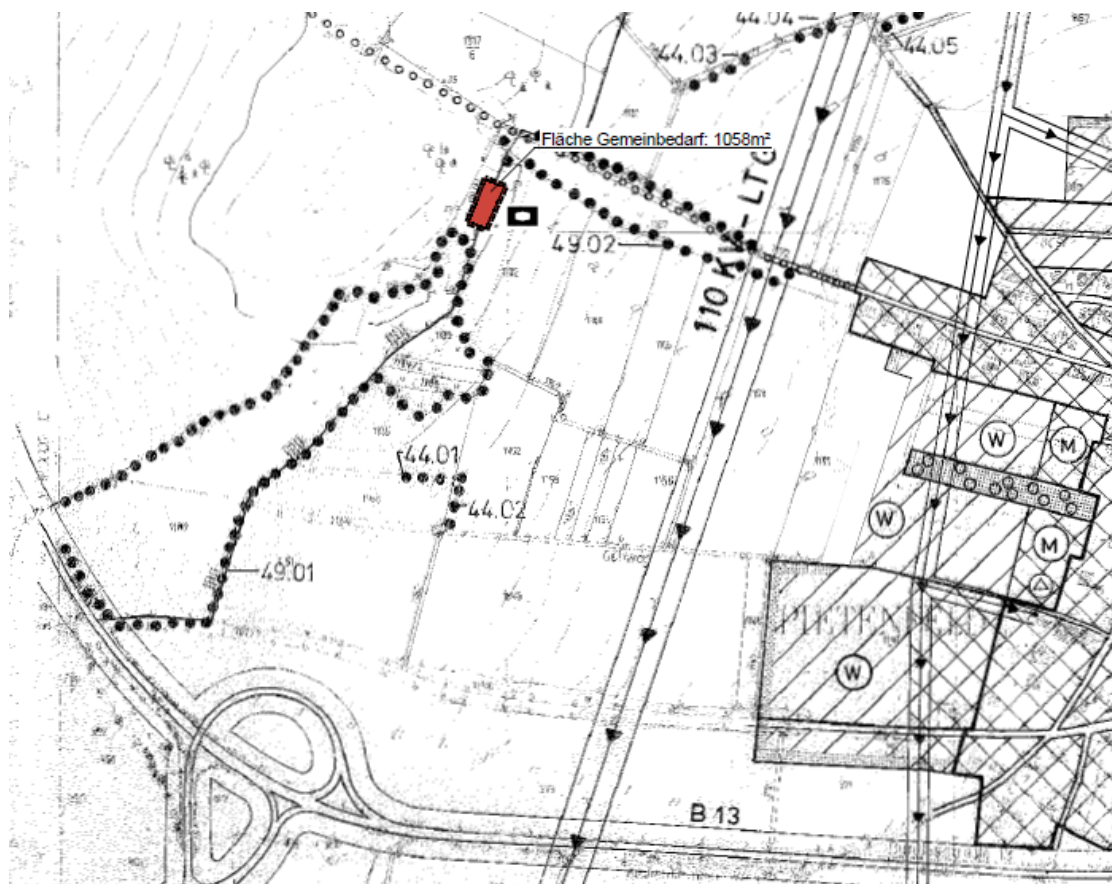
0,95 ha

Die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft Teilflächen der Flur Nummern 868, 869 und Fl. Nr. 869/23 der Gemarkung Pietenfeld.

Rücknahme einer Fläche von 9548 m<sup>2</sup>

## 4.2 Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche

0,10 ha



Einrichtungen für soziale Zwecke (Waldspielgruppe)

## **5.0 Regionalplanerische Aspekte**

Regionalplanerische Aspekte und Festsetzungen werden bei der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.  
Eingriffe in FFH–Flächen sind nicht erforderlich. Beeinträchtigungen von kartierten Biotopen sind nicht gegeben.

## **6.0 Naturschutz**

Die Teilflächen der Flur Nummern 868, 869 und Fl.Nr. 869/23 der Gemarkung Pietenfeld werden derzeit als Ackerland genutzt. Durch die nördliche und die westliche Eingrünung wird das Gebiet zur freien Landschaft abgeschlossen. Durch Berücksichtigung der vorhandenen Topographie sowie einer vertretbaren Höhenentwicklung wird auf die städtebaulich empfindliche Situation an dieser Stelle Rücksicht genommen. Durch die Neuausweisung sind naturfördernde Ausgleichsmaßnahmen zu erwarten. Diese werden in Absprache mit der Naturschutzbehörde festgelegt.  
Es wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die entstehenden Angaben zur Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen werden entsprechend übernommen.  
Es stehen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine im Vergleich zu dem Umweltbericht des Vorhabens zusätzliche Maßnahmen an.

## **7.0 Wasserwirtschaft**

Durch die Ausweisung des Gebietes sind keine Auswirkungen auf die Wasserwirtschaft zu erwarten, weitere Details werden im Umweltbericht zur Ausweisung des Bebauungsplanes erarbeitet.

## **8.0 Infrastruktur**

Das Gebiet hat eine günstige Lage zu den Versorgungsträgern Wasser, Strom, Kanal. Das Gebiet erhält eine Straßenanbindung an die bereits bestehenden Straßen:

## **9.0 Denkmalschutz**

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Rand der historischen Ortslage. Aufgrund dieser Lage entsteht eine besondere Empfindlichkeit hinsichtlich der Einwirkungen auf das historische Ortsbild.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Änderungsbereich des FNP ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## 10.0 Altlasten

Da die Grundstücke des Bebauungsplanes Nr. 34 „Pfünzler Strasse“ bisher landwirtschaftlich genutzt wurden, kann davon ausgegangen werden, dass Altlasten nicht vorliegen. Sollten trotzdem Altlasten gefunden werden, ist das Landratsamt – Altlastenreferat SG 44 zu verständigen.

## 11.0 Angaben zu Bevölkerung und Baulandbedarf

Der derzeitige Einwohnerstand (Stand 01.10.2025 beträgt für die Gesamtgemeinde Adelschlag 3.082 Einwohner.

Im Allgemeinen geht der Demographische Spiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik von einer stark zunehmenden Veränderung für 2033 gegenüber 2019 für Adelschlag aus. Mit einem voraussichtlichen Wachstum der Bevölkerung von ca. 9,27 % kann die Gemeinde Adelschlag den am stärksten wachsenden Gemeinden Bayerns zugeordnet werden. Betrachtet man den Demographiespiegel genauer, so wird – ausgehend von 3.042 Einwohnern im Jahr 2019 – für die Gemeinde Adelschlag ein Bevölkerungszuwachs auf ca. 3.300 Einwohner bis zum Jahr 2033 prognostiziert. Mit der zentralen Herausforderung des dynamischen Wirtschafts- und Bevölkerungswachstums in der Planungsregion Ingolstadt steht vor allem die Schaffung attraktiver Wohnräume für junge Familien und eine bedarfsgerechte Stadtplanung sowie Infrastruktur für Jung und Alt im Vordergrund der Planung der Gemeinde Adelschlag. Aufgrund dieser Entwicklungen und der aktuellen wirtschaftlichen Randbedingungen (insbesondere niedriges Zinsniveau und Baukindergeld Plus) ist eine erheblich gesteigerte Nachfrage nach Wohnbauland zu beobachten. Aufbauend auf den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 BauGB und zur Sicherung einer nachhaltigen, sozialen und ökologischen Siedlungsentwicklung ist die Gemeinde Adelschlag grundsätzlich bestrebt Baulücken, Leerstände, Brachen und gering genutzte Flächen innerorts vorrangig zu mobilisieren und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

Vorrangig soll der Bedarf der einheimischen Bevölkerung gedeckt werden; für Interessenten aus den umliegenden Gemeinden beabsichtigt der Gemeinderat eine Prioritätenliste für die Vergabe von Bauplätzen aufzustellen. Eine ausführliche Prognose des Wohnraumbedarfs und Gegenüberstellung der vorhandenen Potenzial- und Reserveflächen hat das Ingenieurbüro Kammer, 86609 Donauwörth, im Auftrag der Gemeinde Adelschlag vorgenommen. Die Bedarfsanalyse für die Gemeinde Adelschlag des Ingenieurbüros Kammer mit Datum vom **01.12.2021** liegt dieser Begründung als Anlage bei.

Über diese Änderungen hinaus gilt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Adelschlag.

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

### 1.0 Einleitung:

Da die Änderung des Flächennutzungsplanes in dem Bebauungsplan Nr. 34 „Pfunzer Straße“ begründet ist, wird hinsichtlich des erforderlichen Umweltberichtes der direkte Bezug zum Bebauungsplan hergestellt.

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

Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden.

In der Gemeinde Adelschlag Ortsteil Pietenfeld sind derzeit keine freien Bauplätze auf dem freien Markt verfügbar, aber zahlreiche Nachfragen nach Bauland vorhanden.

Die Teilflächen der Flur Nummern 868, 869 und Fl. Nr. 869/23 der Gemarkung Pietenfeld befinden sich im Besitz der Gemeinde Adelschlag. Deshalb bieten sich die Teilflächen der Flur Nummern 868, 869 und Fl. Nr. 869/23 der Gemarkung Pietenfeld als mögliche Baulandfläche an.

Die Gemeinde Adelschlag schafft in der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes die entsprechende Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) für diesen Bereich.

Die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für die Waldspielgruppe umfaßt einen eingezäunten Bereich um eine historische Forsthütte.



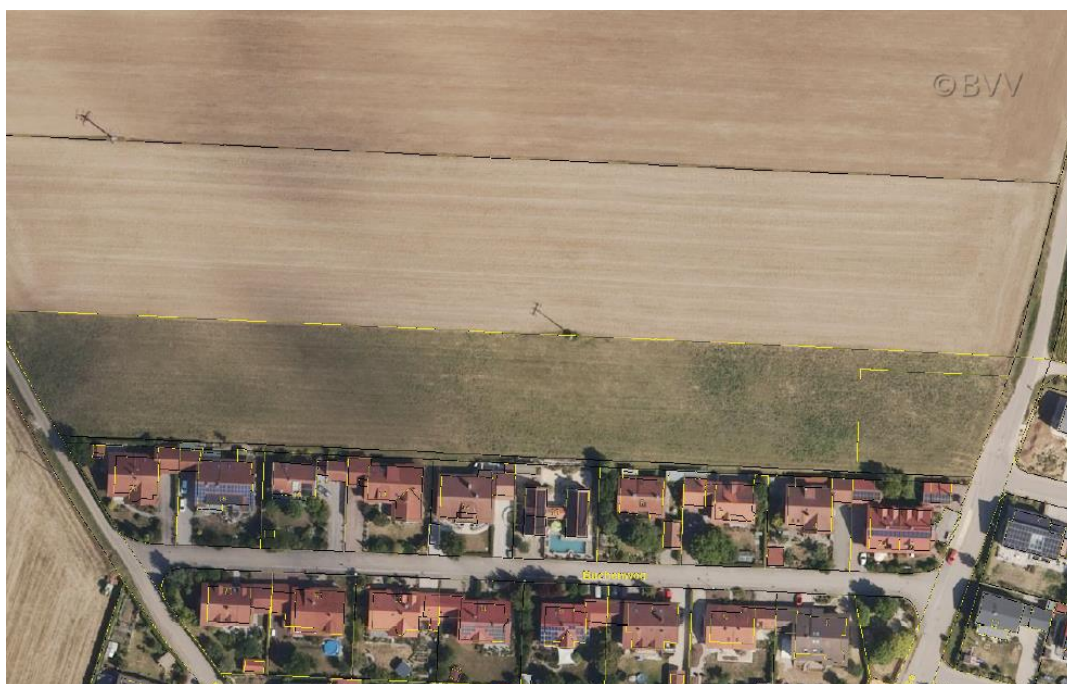
Nordansicht der bestehenden Forsthütte



Luftbild der Gemeinbedarfsfläche für die Waldspielgruppe

## 2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.a Bestandsaufnahme und Bewertung



Luftbild des Plangebietes

Da für die 25.Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 34 „Pfünzler Straße“ aufgestellt wird, ist eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Landschaft, Boden, Wasser, Kultur und sonstige Sachgüter nur im geringen Umfang erforderlich. Die detaillierten Ausführungen können der Begründung des Bebauungsplanes entnommen werden.

### 2.a.1 Schutzgut Mensch

Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die südlich angrenzenden Wohngebiete unmittelbar betroffen. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner vormaligen intensiven Nutzung als Ackerland kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzenden Wohnnutzungen dar.

#### **Abfallentsorgung:**

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

#### **Bewertung:**

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

#### **Landwirtschaftliche Immissionen:**

Das Plangebiet grenzt an die bereits bestehende Bebauung an. Die Bebauung ist einerseits von landwirtschaftlichen Betrieben, die aufgrund der hochwertigen Böden vor allem Ackerbaubetriebe sind, und andererseits von der bestehenden Durchdringung von Wohnnutzungen aufgrund der Nähe zum Ortszentrum geprägt. Die Bewohner des neuen Baugebietes haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u. ä. aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind.

Die Wohngrundstücke sind aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Fläche vorbelastet.

Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Zur Absicherung einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft zwischen Plangebiet und den westlich und nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird ein mit Sträuchern und Hecken bewachsener Schutzstreifen von 3,0 m auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

### 2.a. 2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt im ländlichen Bereich, die Teilflächen der Flur Nummern 868, 869 und Fl. Nr. 869/23 der Gemarkung Pietenfeld wurden bisher als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.

Sie ist komplett durch den Menschen und durch die Bewirtschaftung beeinflusst. Hecken oder sonstige schützenswerte Bepflanzungen sind auf den Teilflächen der Flur Nummern 868, 869 und Fl. Nr. 869/23 der Gemarkung Pietenfeld nicht vorhanden.

Im nördlichen und westlichen Teil erfolgt eine Ortsrandeingrünung. Die Vegetation der zukünftigen Hausgärten wird in ihrer typischen Differenziertheit entsprechend der

unterschiedlichen Aneignung der Gärten der dörflichen Ortslage gerecht. In den östlich angrenzenden Wohnbauflächen ist die Vegetation der Hausgärten in ihrer typischen Differenziertheit entsprechend der unterschiedlichen Aneignung der Gärten bereits ausgeprägt.

**Bewertung:**

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

Mit der Baugebietsentwicklung zeichnet sich eine erhebliche Veränderung, aber auch die Chance zur Aufwertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere ab. Durch die Anlage der Ortsrandeingrünung im Westen und Norden mit entsprechender Begrünung wird sich im Plangebiet der Lebensraum für zahlreiche Tierarten nachhaltig verbessern, da die intensive landwirtschaftliche Nutzung in diesem Bereich aufgegeben wird.

### 2.a.3 Schutzgut Luft und Klima

Im Falle der Bebauung von ortsnahen Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage am nördlichen Ortsrand von Adelschlag im Ortsteil Pietenfeld. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima „kleinerer Ortsrandlagen“. Eine außerordentliche Luftbelastung ergibt sich für die angrenzenden Baugebiete im Falle von Staubimmissionen aus ackerbaulicher landwirtschaftlicher Nutzung. Im Untersuchungsraum sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten.

**Bewertung:**

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung, sowie Verkehrsimmissionen und Heizanlagen sind aufgrund seiner geringen Größe und der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

### 2.a.4 Schutzgut Landschaft

Das Gelände besitzt eine leichte Hanglage. Das Gelände fällt leicht von Norden nach Süden und von Westen nach Osten ab. Das Plangebiet der Teilflächen der Flur Nummern 868, 869 und Fl.Nr. 869/23 der Gemarkung Pietenfeld ist als „ausgeräumte“ Ackerfläche für das Landschaftsbild ohne besondere Bedeutung. Durch seine Lage am nordwestlichen Rand des Ortskern und den sich von dort ausdehnenden weitgehend ausgeräumten landwirtschaftlichen Nutzflächen bildet die Gestaltung des Baugebiets und seine naturräumliche Einbindung für das Landschaftsbild und die Einbindung in den vorhandenen Ortsteil eine besondere Chance durch Ausprägung des Siedlungsrandes.

**Bewertung:**

Im Regionalplan und Landesentwicklungsplan wird die Gliederung und die Belebung des Landschaftsbildes der ausgeräumten Ackerfluren empfohlen. Es ist daher

besonderer Wert auf die Gestaltung des Überganges zwischen zukünftiger Ortsrandlage und landwirtschaftlich genutzter Flächen zu legen. Auch wenn das optische Landschaftsbild in seiner Bedeutung als Puffer und Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Umgebung gegenwärtig als wenig hochwertig einzustufen ist, ergibt sich durch die Anlage des neuen Baugebietes die Möglichkeit, den Siedlungsrand durch entsprechende grünordnerische und gestalterische Maßnahmen im Sinne der Aussagen der übergeordneten Rahmenpläne zu verbessern.

### 2.a.5 Schutzgut Boden

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

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

#### **Bewertung:**

Aufgrund der Überformung des Bodens durch intensive landwirtschaftliche Nutzung liegt im Bebauungsplangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Baugebiet erhebliche Umweltauswirkungen und eine flächenhafte Kompensationserfordernis ab. Mit entsprechenden Festsetzungen ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren. Zur Verbesserung der Oberflächenwasserretention innerhalb des Baugebietes wird die Oberflächenwasserableitung in Form einer Rückhaltung in Zisternen durchgeführt. Im südöstlichen Bereich wird das Oberflächen- und Regenwasser in ein neues Regensammelbecken auf öffentlichen Grünflächen eingeleitet.

Das überschüssige Oberflächenwasser wird dem Regenwasserkanal zugeleitet.

### 2.a.6 Schutzgut Wasser

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

Das Gelände besitzt eine leichte Hanglage. Das Gelände fällt leicht von Norden nach Süden und von Osten nach Westen ab. Bedingt durch die Hanglage könnte ein Eindringen von Oberflächenwasser aus dem umgebenden Einzugsgebiet möglich sein. Dies ist bei der Erschließung zu berücksichtigen.

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

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

**Bewertung:**

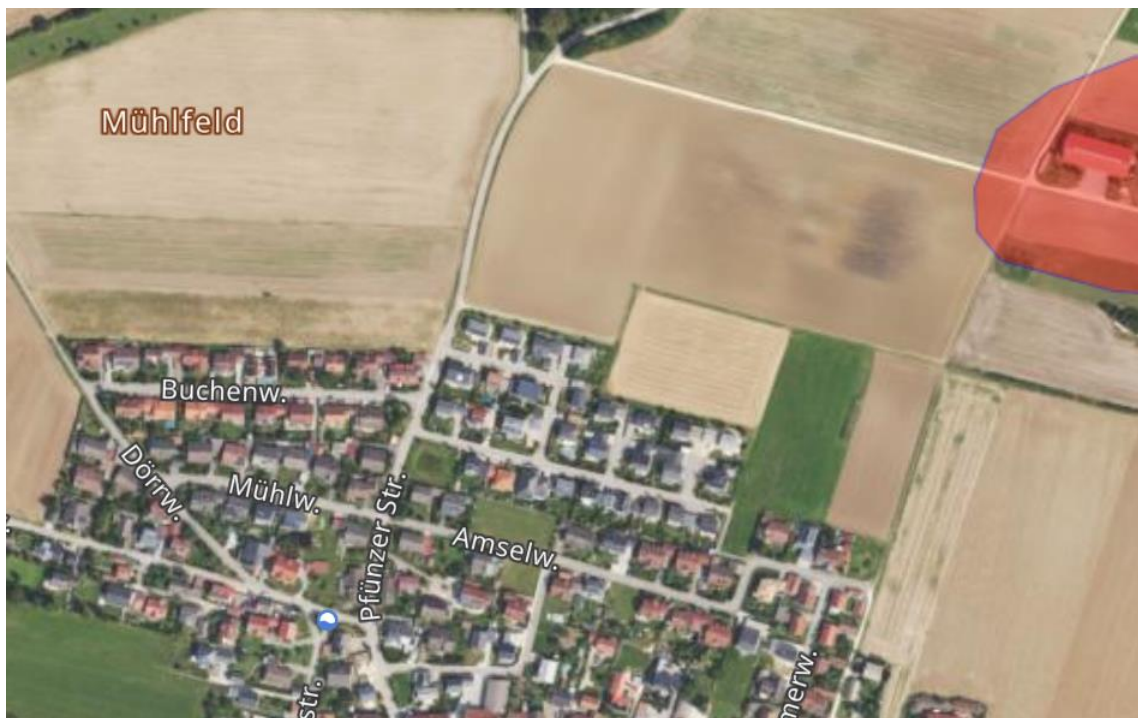
Da im Bebauungsplangebiet die natürlichen Wasserverhältnisse durch die landwirtschaftliche Nutzung die Flächen weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen. Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen, die allerdings durch die zusätzlich vorgesehene Versickerung über die anzulegenden Zisternen das Regensammelbecken teilweise kompensiert wird.

### 2.a.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Rand der historischen Ortslage. Aufgrund dieser Lage entsteht eine besondere Empfindlichkeit hinsichtlich der Einwirkungen auf das historische Ortsbild.

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**



Luftbild der Flächen mit Bodendenkmälern

**Bewertung:**

Durch die Bebauung am Rande der historischen ländlichen Ortslage wird der Bezug zum Landschaftsraum unterbunden. Mit der Neubebauung in Ihrer Nachbarschaft ist eine im Sinne der Umwelteinwirkungen nicht erhebliche Entwertung der bisher zur offenen Landschaft angelagerten Kultur- und Sachgüter verbunden.

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

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

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt.

Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versiegelung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen intensiven Bewirtschaftung der Böden der Teilflächen der Flur Nummern 868, 869 und Fl.Nr. 869/23 der Gemarkung Pietenfeld einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitig erheblicher Aufwertung durch private Grünflächen und durch die Anlage der Grünbereiche im westlichen und nördlichen Bereich sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

## 2.a.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine allgemeine Wohnbebauung mit der dazugehörigen Erschließung. Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate.

Aufgrund der Bebauung ist eine Prägung des Landschaftsbildes und der Kultur- und Sachgüter in der angrenzenden Ortslage und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten

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

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Verlust und Neugliederung der Struktur des Erholungsraumes ,Beeinträchtigung durch die Erweiterung des Wohngebietes	<b>X</b>
Pflanzen und Tiere	Verlust von Teillebensräumen in Ackerböden und Chance zur Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung des Randbereiches des Baugebietes	<b>X</b>
Boden	- Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) - Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung, allerdings insgesamt keine großen Beeinträchtigungen, da das	<b>XX</b>

	Oberflächenwasser in Zisternen zurückgehalten weitergeleitet wird	
Wasser	- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate - Beschleunigung des Wasserabflusses - Verlust von Oberflächenwasserretention, da die Versickerung durch die Einleitung in Zisternen gewährleistet ist. Zusätzlich wird ein Regensammelbecken angelegt.	<b>XX</b>
Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung, Eingrünung des nördlichen und westlichen Bebauungsplanbereiches ,Einbringung des Oberflächenwassers in Zisternen und Weiterleitung in ein Regensammelbecken	<b>X</b>
Landschaft	Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung durch die Anlage einer Eingrünung im nördlichen und westlichen Bereich des Baugebietes	<b>X</b>
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern in der angrenzenden historischen Ortslage ,	<b>X</b>
Wechselwirkungen	Verschiebung des Wechselverhältnisses von Bezug Landschaft-Siedlung zu Siedlung-Siedlung	<b>X</b>

X = nicht erheblich, XX = wenig erheblich, XXX = erheblich

## 2.b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

### 2.b 1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter 2a ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituationen und der Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

### 2.b 2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsentwicklung am nördlichen Ortsrand des bestehenden Ortsteiles Pietenfeld würde das Gelände weiterhin intensiv als Ackerland bewirtschaftet. Die hohe Ertragskraft des Bodens liefert die wirtschaftliche Grundlage. Die Beeinträchtigungen aus intensiv ackerbaulicher Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzenden Wohngebiete bleiben erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten.

Die Entwicklung der Ortslage wird auf eine reine Bestandssicherung beschränkt, die eine zukünftige Auslastung einzelner Infrastruktureinrichtungen wie Schule und Kindergarten in Frage stellt. Bauland für Einheimische kann nicht zur Verfügung gestellt werden.

## **2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Siedlungserweiterung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die textliche Bilanzierung im Beitrag zur Eingriffsregelung stellt klar, dass durch ein Bündel von Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zum vorherigen Zustand als Ackerfläche auszugleichen ist. Angesichts der dargestellten Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft einerseits und der besonderen Bedeutung des Baugebietes für den Ortsteil andererseits wird der vorgesehene Ausgleich im Sinne der Werte „Boden“, „Natur“ und „Landschaft“ in der Abwägung festgelegt.

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

### **2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen**

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

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

### **2.c.2 Schutzgut Mensch**

Aufgrund der städtebaulichen Ausgangslage sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.

### **2.c.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich, der mit dem Bebauungsplan und seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen gem. § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21

Abs.1 BNatSchG erfolgen. Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sollte die Planung reagieren mit

- der Entwicklung einer Rahmenvegetation (Streuobstwiese) am südwestlichen Bereich des Baugebietes.
- Einrichtung von Pflanzstreifen in einer Breite von 3,0 m im nördlichen Abschluss der Bebauung zur freien Landschaft.
- Der Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Streuobstwiese).
- Für die Außenbeleuchtung an den öffentlichen Straßen sollen Lampen mit geringem niederwelligen Strahlungsanteil (Natriumdampfhochdrucklampen), mit UV-absorbierenden Abdeckungen und mit vollständig gekapselten Beleuchtungskörpern eingesetzt werden, um ein Eindringen von Tieren (nachtaktive Insekten) und um Verletzungen jagender Fledermäuse zu verhindern. Straßenlaternen im Siedlungsbereich werden von einzelnen Arten relativ konstant aufgesucht.

#### **Unvermeidbare Belastungen:**

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen in Ackerböden des intensiv genutzten Ackerlandes durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar, wird aber durch die Anlage der Ortsrandeingrünung im westlichen und nördlichen Bereich ausgeglichen.

### **2.c.4 Schutzgut Boden**

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse sollte der Bebauungsplan auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränken, reagieren:

- Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten,
- das von Dachflächen abfließende und aus den Grundstücken sich sammelnde Niederschlagswasser ist soweit möglich, auf den jeweiligen Grundstücken - entsprechend dem DWA-Arbeitsblatt M 153 ortsnah zu versickern.
- Regenwasser ist in den Zisternen zu sammeln und gedrosselt an den Regenwasserkanal abzuleiten.

#### **Unvermeidbare Belastungen:**

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Ortsteiles Pietenfeld unvermeidbar, da Standortalternativen hingehend geprüft wurden und nicht vorhanden sind.

### **2.c.5 Schutzgut Wasser**

Auf die Umweltlauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung, wie sie in Ziff. 2.c.2 und 2.c.3 dokumentiert sind, reagieren.

#### **Unvermeidbare Belastungen:**

Durch die geringe Bebauungsdichte mit Einzel- und Doppelhäusern bei einer GRZ von 0,35 wird die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers teilweise erhalten und durch den Einbau von Zisternen mit Rückhaltungsmöglichkeit verbessert. Der Versiegelungsgrad wird durch Minimierung und Beschränkung von Pflasterflächen weiter reduziert.

## 2.d. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

### Standort:

Seit der Entwicklung des Wohngebietes des Bebauungsplanes Nr. 20 „Vorderer Grund“ am nordöstlichen Rand der Ortslage in den letzten Jahren sind in diesem Ortsteil keine weiteren Baugrundstücke von der Gemeinde verfügbar. Durch eine Flächennutzungsplanänderung im laufenden Änderungsverfahren wird der Versuch unternommen, der vorhandenen Nachfrage nach Bauplätzen durch das Baugebiet am nordwestlichen Ortsrand zu entsprechen.

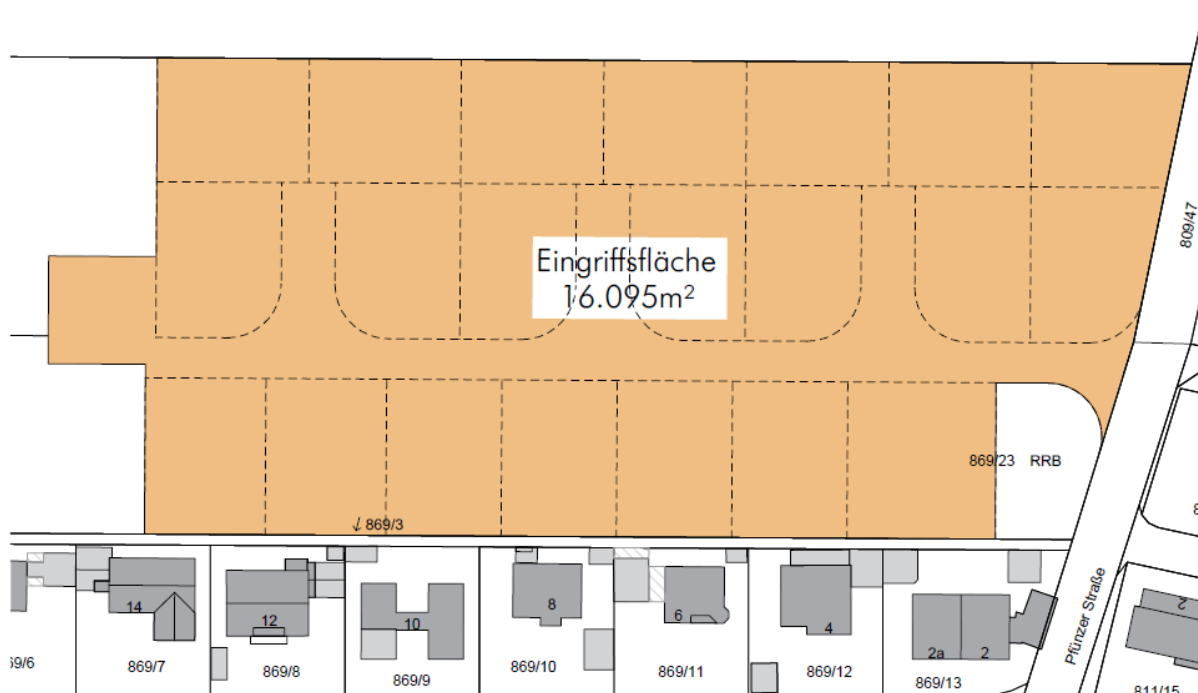
### Planinhalt:

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Adelschlag wurde diese Fläche durch Abwägung verschiedener städtebaulicher Varianten geprüft, die aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen in Pietenfeld ebenfalls möglich gewesen wären.

## 3. Zusätzliche Angaben

### 3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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



Größe der Eingriffsfläche:

Die Ermittlung der ökologischen Ausgleichsfläche zeigt, dass insgesamt **16.198 m<sup>2</sup> x 0,3 = 4.859 m<sup>2</sup>** erforderlich sind.

Der erforderliche Ausgleich in einem Umfang von **4859 m<sup>2</sup>** wird wie folgt nachgewiesen:

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen im Bereich der Fl. Nr. 226 und 226/1, Gemarkung Pietenfeld

Dem Ausgleich ist damit Rechnung getragen.

### **3.b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Bei dem hier vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine sogenannte Angebotsplanung, bei der sich die vorhandene Nutzung gravierend ändert. Die Auswirkungen auf die Umwelt bei den neu festgesetzten Bauflächen können als sehr gering eingeschätzt werden.

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen wird durch die Gemeinde erstmalig 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

### **3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Das Bebauungsplangebiet ist eine der zentralen Baulandreserven im Ortsteil Pietenfeld, die mit dem Bebauungsplanverfahren einer Bebauung zugeführt werden sollen. Die vorgesehenen Bauformen entsprechen der Bauweise in der Ortslage und sehen eine offene Bebauung in Ein- und Zweifamilienbauweise vor. Das Plangebiet wird über die vorhandene Erschließungsstraße Pfünzer Straße an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs.4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur- und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet.

U.a. sind dies:

Die Festsetzung von Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die Entwicklung einer Rahmenvegetation am westlichen und nördlichen Rand des Baugebietes.

Durchgrünung des Baugebietes.

- Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von Standort gerechten heimischen Bäumen und Sträuchern.  
Für die Außenbeleuchtung an den öffentlichen Straßen sollen Lampen mit geringem niederwelligen Strahlungsanteil (Natriumdampfhochdrucklampen), mit UV-absorbierenden Abdeckungen und mit vollständig gekapselten Beleuchtungskörpern eingesetzt werden, um ein Eindringen von Tieren (nachtaktive Insekten) und um Verletzungen jagender Fledermäuse zu verhindern. Straßenlaternen im Siedlungsbereich werden von einzelnen Arten relativ konstant aufgesucht.

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

Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Bebauungsplan mittels Durchgrünung des Baugebietes durch private Pflanzstreifen,

die Entwicklung einer Rahmenvegetation am westlichen und nördlichen Rand des Baugebietes sowie durch die Festlegung von Flächen zur Anpflanzung von Standort gerechten heimischen Bäumen und Sträuchern auf die erheblichen Umwelteinwirkungen reagiert werden.

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

Die Gestaltung des Landschaftsraumes kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verbessert werden, da eine optische Abgrenzung durch Grünflächen in Form entsprechender Bepflanzung bisher nicht vorhanden war. Damit würde die Erholungsfunktion des Planungsraumes insgesamt verbessert werden. Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### **Erklärung zum Umweltbericht:**

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

Eichstätt, 21.01.2026

Adelschlag, 21.01.2026

.....  
Böhm, Architekt

.....  
Birzer, 1. Bürgermeister