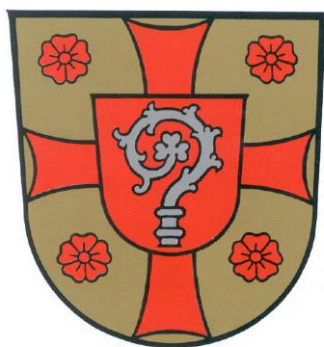


## **Gemeinde Adelschlag**



## **Landkreis Eichstätt**

**Bebauungsplan  
Nr. 34 „Pfünzer Straße“  
Ortsteil Pietenfeld**

## **Begründung**

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

**Entwurfsverfasser:**

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

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Gemeinde Adelschlag .....                                                                                                    | 1         |
| Begründung.....                                                                                                              | 1         |
| <b>I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen .....</b>                                                                   | <b>3</b>  |
| <b>1.0 Allgemeines .....</b>                                                                                                 | <b>3</b>  |
| <b>1.1 Anlass zur Aufstellung .....</b>                                                                                      | <b>3</b>  |
| <b>1.2 Vorhandene Festsetzungen .....</b>                                                                                    | <b>6</b>  |
| <b>1.3. Städtebauliche Daten .....</b>                                                                                       | <b>6</b>  |
| <b>1.4 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan: .....</b>  | <b>9</b>  |
| <b>2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>                                                           | <b>10</b> |
| <b>2.a Bestandsaufnahme und Bewertung .....</b>                                                                              | <b>10</b> |
| 2.a.1 Schutzgut Mensch.....                                                                                                  | 10        |
| 2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....                                                                                     | 11        |
| 2.a.3 Schutzgut Luft und Klima .....                                                                                         | 12        |
| 2.a.4 Schutzgut Landschaft.....                                                                                              | 13        |
| 2.a.5 Schutzgut Boden.....                                                                                                   | 13        |
| 2.a.6 Schutzgut Wasser .....                                                                                                 | 14        |
| 2.a.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....                                                                          | 14        |
| 2.a.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....                                                        | 15        |
| 2.a.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....                                                                               | 16        |
| <b>2.b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes .....</b>                                                                   | <b>17</b> |
| 2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....                                                     | 17        |
| 2.b.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....                                                                       | 17        |
| <b>2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen .....</b> | <b>17</b> |
| 2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen .....                                                                      | 18        |
| 2.c.2 Schutzgut Mensch.....                                                                                                  | 18        |
| 2.c.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....                                                                                     | 18        |
| 2.c.4 Schutzgut Boden.....                                                                                                   | 19        |
| 2.c.5 Schutzgut Wasser .....                                                                                                 | 19        |
| <b>2.d. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....</b>                                                                          | <b>19</b> |
| <b>3. Zusätzliche Angaben .....</b>                                                                                          | <b>20</b> |
| 3. a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....                                                                        | 20        |
| 3.b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen .....                                            | 21        |
| 3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung.....                                                                             | 21        |

## I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

### 1.0 Allgemeines

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen im bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung. Sie sind Voraussetzung für die Bodenverkehrsgenehmigung, für die Bodenordnung und die Erschließung.

Die Aufstellung von Bauleitplänen wird von der Gemeinde Adelschlag in eigener Verantwortung durchgeführt.

Das Verfahren selbst ist in den §§ 8 - 13 BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungsstatsachen und Planungsnotwendigkeiten; eine Genehmigung im Rahmen eines Genehmigungs-freistellungsverfahrens ist gegeben (§ 30 BauGB).

### 1.1 Anlass zur Aufstellung

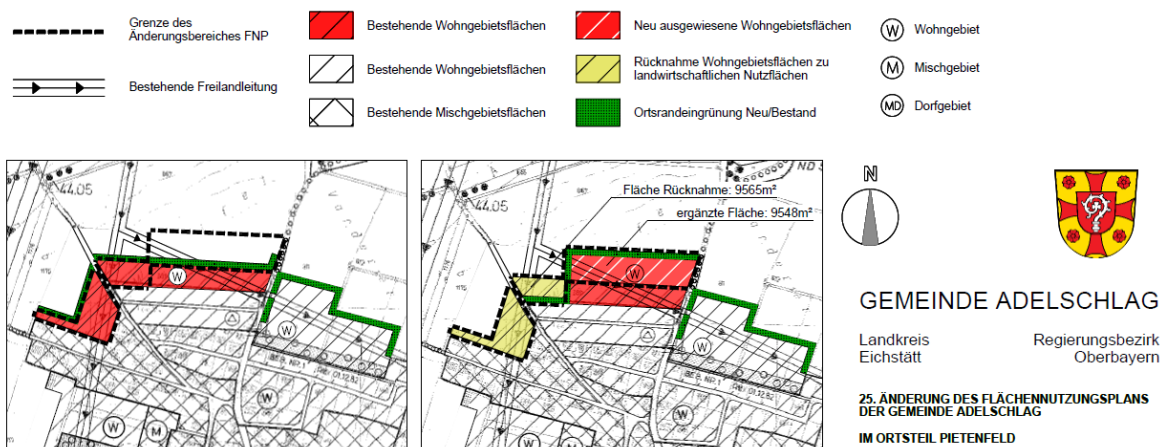
Da die Nachfrage zum freistehenden Eigenheim in Pietenfeld ungebrochen und nach wie vor verstärkt vorhanden ist, hat der Gemeinderat von Adelschlag in seiner Sitzung am 12.01.2026 beschlossen, den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 34 „Pfunzer Straße“ Gemarkung Pietenfeld aufzustellen. Derselbe bildet für die einzelnen Durchführungsmaßnahmen der Gemeinde die Grundlage und die Voraussetzung für die Behandlung eines Bauantrages von Bauvorhaben im Rahmen eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens.



## Bestandssituation/Flurkarte

Eine der möglichen und notwendigen Maßnahmen zur Abhilfe der dringenden Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland im Ortsteil Pietenfeld bildet die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.34 „Pfunzer Straße“ der Gemarkung Pietenfeld der Gemeinde Adelschlag. Die Ausweisung im Nordwesten des Ortsteiles Pietenfeld im Anschluss an die bestehende Bebauung der Gemeinde Adelschlag, Ortsteil Pietenfeld bildet eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Bebauung.

Das Plangebiet für den Bebauungsplan Nr.34 „Pfunzer Straße“ wird in der 25.Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Adelschlag im Parallelverfahren als Wohnbaufläche ausgewiesen



## Flächennutzungsplan 25.Änderung des FNP

Vor dem Hintergrund des Erfordernisses des Flächensparens wurde im Rahmen der gemeindlichen Abwägung geprüft, ob wesentlich mehr verdichtete und ggf. barrierefreie Siedlungsformen im Ortsteil möglich wären. Generell ist aber anzumerken, dass im ländlichen Bereich und unter Kenntnis der Wünsche der Bauwilligen in der Gemeinde Adelschlag keine anderen Bauweisen angenommen werden.

Die günstige Möglichkeit der Anbindung an die bereits vorhandene Ortsstraße Pfunzer Straße, die günstige Lage zu den Versorgungsträgern Wasser, Strom, Kanal und die landschaftlich gute Wohnlage sowie die erhöhte Nachfrage nach Wohnmöglichkeiten in diesem Bereich begründen neben dem Geländezuschnitt, der Topographie und der guten Anbindung und Beziehung zum Ortskern von Pietenfeld die Auswahl dieser Fläche der Gemarkung Pietenfeld für vorstehende Bauleitplanung.

Das Plangebiet erhält eine Straßenanbindung an die bereits bestehende Ortsstraße Pfunzer Straße. Die vorhandenen Ortsstraßen binden das Baugebiet an die Bundesstraße B 13 an.

Der Bebauungsplan versucht sich der natürlichen Geländeform und der topographischen Gegebenheit mit ausgewogenen Baumassen anzupassen und dabei der Anschlusssituation an den bestehenden Ort Rechnung zu tragen.

Durch die westliche und nördliche Eingrünung und die Anlage eines Regenrückhaltebeckens wird der städtebaulichen Randsituation am Dorfrand Rechnung getragen. Durch die Berücksichtigung der vorhandenen Topographie sowie einer vertretbaren Höhenentwicklung wird auf die städtebaulich vorhandene Situation an dieser Stelle Rücksicht genommen. Das aus dem nördlichen und westlichen

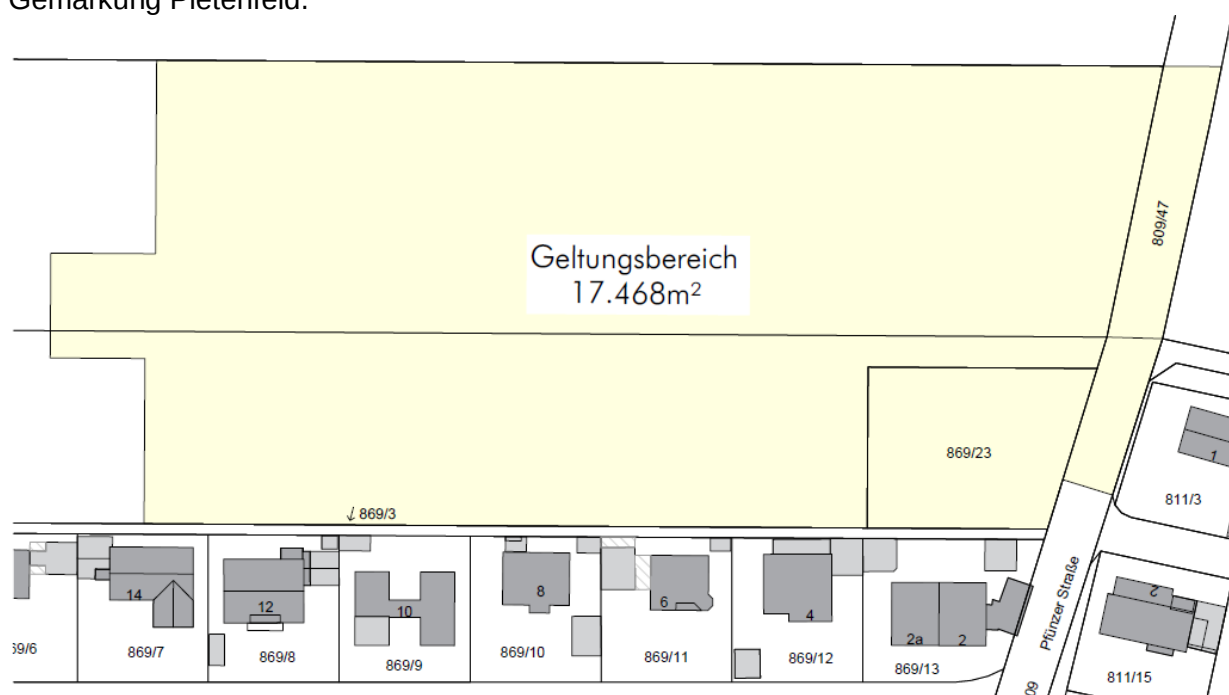
Bereich auf das Baugebiet zufließende Oberflächenwasser wird durch entsprechende Gräben und Rigolen zu einem neu anzulegenden Regenrückhaltebecken geführt.

Geltungsbereich:

Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

|            |                                                                 |
|------------|-----------------------------------------------------------------|
| Im Norden: | Durch die südliche Grenze des Grundstückes Flur Nr. 867         |
| Im Westen: | Durch die Restflächen der Flur Nr. 868 und Flur Nr. 869         |
| Im Süden:  | Durch den bestehenden Flurweg, Flur Nr. 869/3                   |
| Im Osten:  | Durch die bestehende Ortsstraße Pfunzer Straße,<br>Flur Nr. 809 |

Der Planbereich umfasst Teilflächen der Flur Nummern 868, 869 und Fl.Nr. 869/23 der Gemarkung Pietenfeld.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird gesichert und kann durch den Anschluss an das bestehende Ortversorgungsnetz der Gemeinde Adelschlag, Ortsteil Pietenfeld sichergestellt werden.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung im gesamten Gemeindebereich des Ortsteiles Pietenfeld ist durch die bestehenden Einrichtungen gewährleistet. In den bestehenden Erschließungsstraßen liegen vorhandene Kanaltassen. Das gesamte Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen. Regenwasser soll soweit wie möglich auf der Geländesituation versickert werden, entsprechende Zisternen mit gedrosselter Ableitung des Oberflächenwassers werden im Bebauungsplan vorgesehen. Eine Ableitung in das Regenrückhaltebecken ist im Bebauungsplan vorgesehen.

Eine wirksame Müllbeseitigung ist in der Gemeinde Adelschlag, Ortsteil Pietenfeld vorhanden.

Altlasten:

Da die Grundstücke bisher landwirtschaftlich genutzt wurden, kann davon ausgegangen werden, dass Altlasten nicht vorliegen. Sollten trotzdem Altlasten gefunden werden, ist das Landratsamt Eichstätt –Altlastenreferat SG 44 zu verständigen.

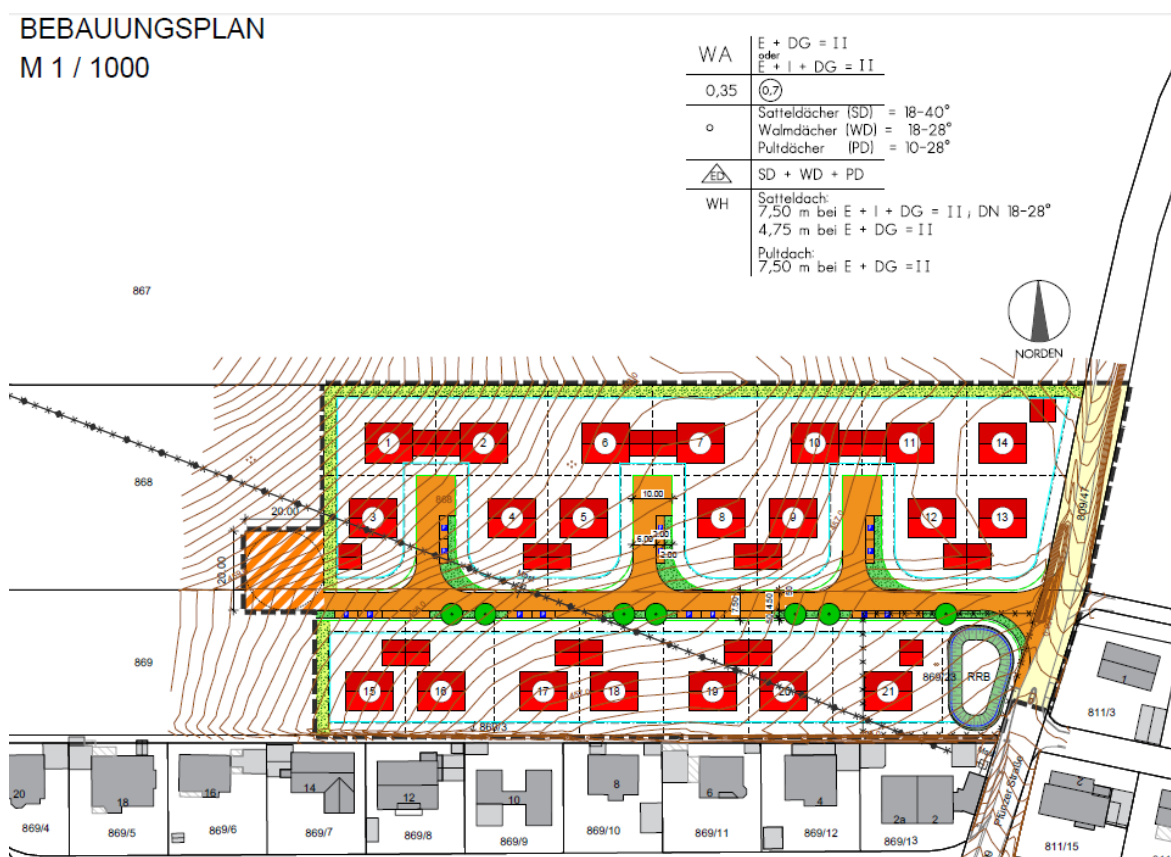
Der in Pietenfeld vorhandene Friedhof ist für das neue Bebauungsgebiet zusätzlich ausreichend.

Kirchliche und sonstige kulturelle Einrichtungen erfahren durch das neue Wohngebiet keinerlei Veränderungen. Die Schule in Adelschlag ist in der Lage, den Mehrbedarf ohne Probleme aufzunehmen. Durch die Erweiterung des bestehenden Kindergartens in Pietenfeld und die vorhandene Kinderkrippe sind die Einrichtungen ebenfalls in der Lage, den Mehrbedarf aufzunehmen.

## 1.2 Vorhandene Festsetzungen

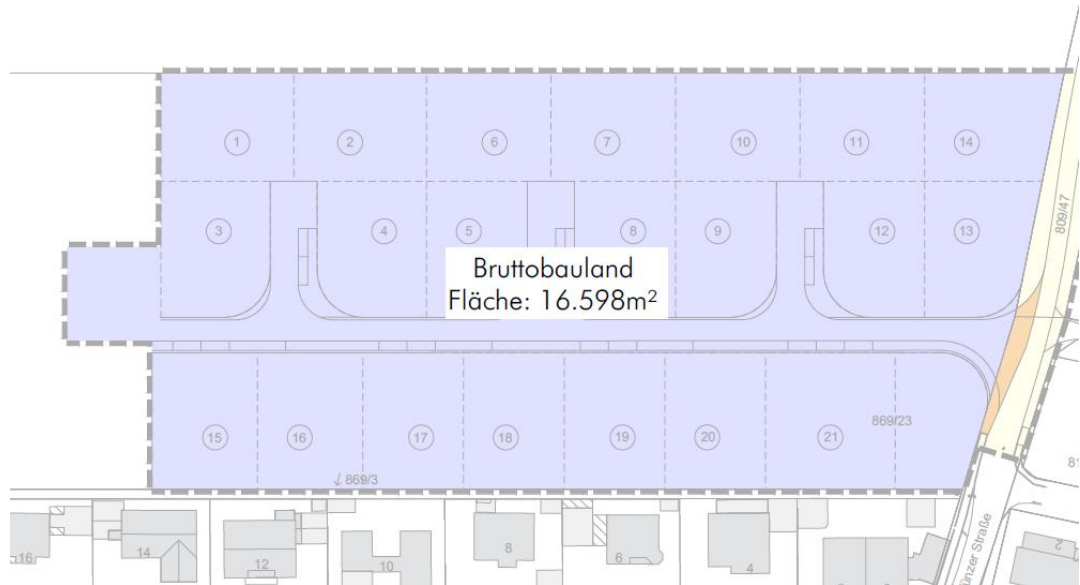
Vorliegende Bauleitplanung wurde bereits in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Adelschlag, Ortsteil Pietenfeld als Wohnbaufläche (WA) ausgewiesen.

## 1.3 Städtebauliche Daten

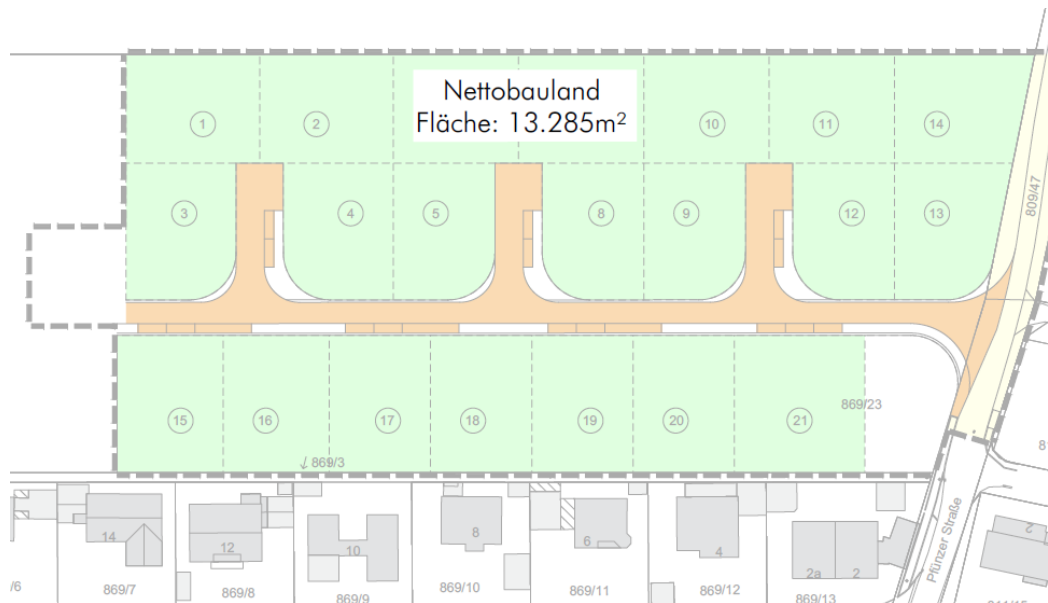


Entwurf des Bebauungsplanes

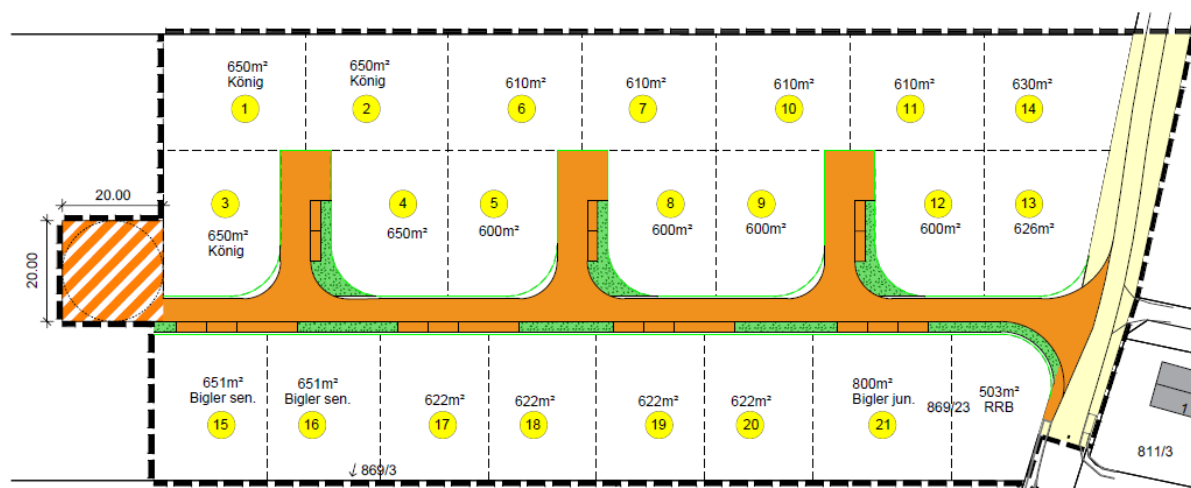
Die Nutzung erfolgt als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA).



Auf dem 16.598 m² großen Bruttowohnbauland werden insgesamt 21 Parzellen mit möglicherweise 25 Wohnungseinheiten geschaffen, die ca. 60 Einwohnern Unterkunft bieten können.



Auf dem 13.285 m² großen Nettowohnbauland werden insgesamt 21 Parzellen mit einer durchschnittlichen Größe von 633 m² geschaffen.



M 1 / 1000

## GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Bei dieser von der Infrastruktur her gesehenen Siedlungseinheit im Norden von Pietenfeld wurde folgendes beachtet:

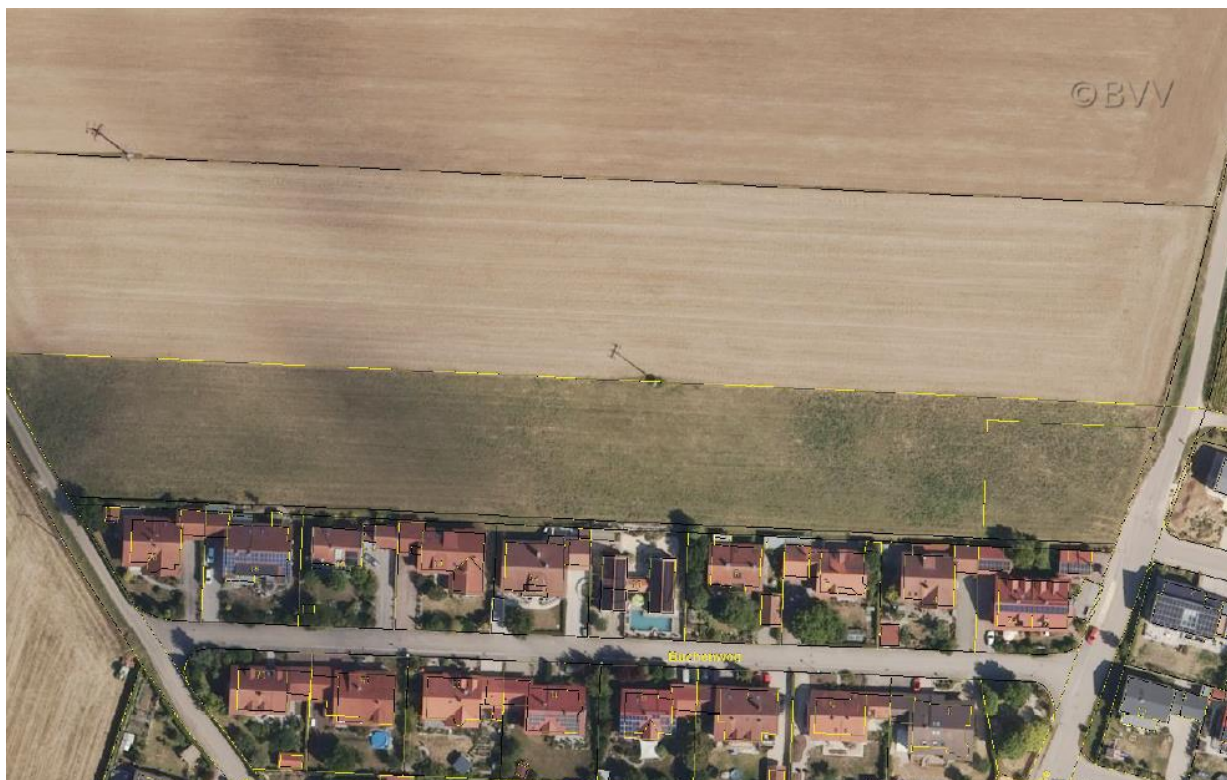
- Unaufdringliche und gute Einbindung ins Gelände,
- Einbeziehung der vorhandenen Straßen und Wege,
- Ortsrandeingrünung im Norden und Westen und zur freien Landschaft,
- Berücksichtigung der Oberflächenentwässerung der nördlichen Landschaftsbereiche mit Berücksichtigung vorhandener Ableitungssysteme,
- Eingrünung im westlichen und nördlichen Bereich,
- Eingrünung und Anlage eines Regensammelbeckens.

Gute wirtschaftliche Anbindung des Nahverkehrs an den überörtlichen Verkehr durch Schaffung der Straßenanschlüsse an bestehende Ortsstraßen, Beachtung zukünftiger Parkungsverhältnisse durch Anlage von Stellplätzen längs der Erschließungsstrasse, sparsamer Umgang mit Erschließungsflächen, Berücksichtigung der Verhältnisse bestehender landwirtschaftlicher Nutzungen.

Schaffung kleiner, freundlicher Wohnbezirke, Förderung der nachbarschaftlichen Beziehungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.34 „Pfunzer Straße“ der Gemeinde Adelschlag, Ortsteil Pietenfeld umfasst Der Planbereich umfasst Teilflächen der Flur Nummern 868, 869 und Fl.Nr. 869/23 der Gemarkung Pietenfeld der Gemarkung Pietenfeld.

Im Osten des Plangebietes schließt der bestehende Bebauungsplan Nr. 20 „Vorderer Grund“ an. Das Plangebiet ist an den angrenzenden Straßen mit bis zu 2-geschossigen Gebäuden bebaut.



Luftbild des Plangebietes

#### 1.4 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan:

Vorrangiges Ziel für die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr.34 „Pfunzer Straße“ der Gemeinde Adelschlag ist, die bisher landwirtschaftlich genutzte Grundstücksfläche einer verträglichen Nutzung zuzuführen, so dass gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden können. Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde durch Erweiterung bereits bestehender Wohnstrukturen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Mit der Ausweisung des Bebauungsplanes besteht die Chance, Flächen am nordwestlichen Ortsrand im Anschluss an die bestehende Bebauung Wohnbauflächen für den Ortsteil Pietenfeld zu schaffen.

Im Sinne der schonenden Inanspruchnahme von Grund und Boden (LEP B VI 1.1 (Z)) und in der damit einhergehenden Reduzierung des Flächenverbrauchs (LEP A I 2.4 (Z)) wird die Gemeinde Adelschlag in Zukunft die Darstellung und Ausweisung von Neubauflächen einer strengen Bedarfsprüfung unterziehen. Insbesondere Potentiale in bestehenden Siedlungsflächen sollen verstärkt herangezogen werden. Um eine weitere ungeordnete Entwicklung zu vermeiden, wird in der vorliegenden Planung ein Baugebot aufgenommen werden.

## 2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.a Bestandsaufnahme und Bewertung

#### 2.a.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktionen (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung.

Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die südlich und östlich angrenzenden Wohngebiete unmittelbar betroffen. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner vormaligen intensiven Nutzung als Ackerland und Wiese kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzenden Wohnnutzungen dar. Staub- und Geruchs- immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind für die angrenzende Wohnbebauung bis heute von prägender Bedeutung. Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines offenen weitläufigen Landschaftsbildes von geringer Bedeutung. Aufgrund der Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Immissionen weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch keine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

#### **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.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Hinweis über die landwirtschaftlichen Belastungen wie vorgeschlagen, konkretisiert: Von den umliegenden landwirtschaftlichen genutzten Flächen können selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgen bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen der Fall sein.

#### **Abwasserentsorgung:**

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

Die Entsorgung des Regenwassers kann jedoch nicht über die bestehende

Kanalisation erfolgen. Hier wird im Südosten des Baugebietes ein weiteres Regenrückhaltebecken errichtet. Der Auslauf aus dem Becken wird auf das Regenrückhaltebecken im Bebauungsplan Nr. 20 „Vorderer Grund“ abgestimmt. Ziel ist es, dass eine Rückhaltung für die Erweiterung entsteht, die dann als Drosselzulauf in das bereits bestehende Regenrückhaltebecken eingeleitet werden kann. Zusätzlich werden im Rahmen der Erschließung der Grundstücke diese mit Zisternen versehen, die mit 4 m<sup>3</sup> ihres Volumens als Pufferspeicher konzipiert sind und diese Menge mit einer Drosselung von 0,5 l pro Sekunde 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 oder Teilflächen dezentral breitflächig zu versickern

### **Bewertung:**

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch die vorgesehene Entwässerung und Abwasserentsorgung sind in dem Baugebiet nicht zu erwarten.



Lageplan-Kanal und Wasserleitung Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Regensburg

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

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und gegebenenfalls wiederherzustellen

Mit einem Gutachten zur speziellen artenschutz-rechtlichen Prüfung (saP) ist zu beurteilen, inwieweit durch das Vorhaben Artenschutzbelange gemäß Art. 12, 13 und 16 der FFH-Richtlinie (92/43/EWG), nach Art. 5 und 9 der Vogelschutzrichtlinie (2009/147/EG) sowie nach § 15 und 44 des im März 2010 neugeregelten BNatSchG berührt sind. Der Sachverhalt betrifft europarechtlich relevante Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie nach Art. 1 der VSchRL.

Das Plangebiet wird als ausgeräumtes Intensivgrünland ohne ausgeprägte Wildkrautvegetation genutzt. Es ist komplett durch den Menschen und durch die Bewirtschaftung beeinflusst. Auf dem Baugrundstück selbst sind keine Hecken oder sonstige schützenswerte Bepflanzungen vorhanden. In den östlich angrenzenden

Wohnbauflächen und Mischbauflächen ist die Vegetation der Hausgärten in ihrer typischen Differenziertheit entsprechend der unterschiedlichen Aneignung der Gärten geprägt.

Das Plangebiet weist über die in Grünböden vorzufindenden Lebenswelten hinaus wenig Lebensraum für die Tierwelt auf und ist durch die intensive landwirtschaftliche Bodennutzung stark vorbelastet. Durch die Bewirtschaftung sind Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen gering.

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

Letztlich sind durch das Bauvorhaben keine Spezies im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V. mit Nr. 1 BNatSchG betroffen. Die Flächenumwidmung betrifft auch kein essentielles Nahrungshabitat. Zudem bleibt für alle genannten und sonstigen in Frage kommenden Arten das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG unberührt, da sich der Erhaltungszustand der lokalen Population durch bau-, anlagen- bzw. betriebsbedingte Einflüsse nicht verschlechtert. Manche Arten werden, je nach strukturellem Angebot, das künftige Wohngebiet mittelfristig als neuen Lebensraum nutzen.

Als Vermeidungsmaßnahme ist empfohlen, für die Außenbeleuchtung an den öffentlichen Straßen Lampen mit geringem niederwelligen Strahlungsanteil (Natriumdampfhochdrucklampen), mit UV-absorbierenden Abdeckungen und mit vollständig gekapselten Beleuchtungskörpern zu verwenden, um ein Eindringen von Tieren (nachtaktive Insekten) und um Verletzungen jagender Fledermäuse zu verhindern.

### **Bewertung:**

Im Plangebiet führen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen 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..

Dem Bebauungsplan wird das Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, Ing.-Büro Umweltforschung und Raumplanung Am Bauernfeld 30, 93152 Schönhofen b. Regensburg beigelegt.

## **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“ mit Übergang zum freien Feld.

Eine außerordentliche Luftbelastung ergibt sich für das angrenzende Baugebiet und die bestehende Wohnbebauung 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 Plangebiet umfasst Teilflächen der Flur Nummern 868, 869 und Fl.Nr. 869/23 der Gemarkung Pietenfeld. Das Plangebiet ist leicht geneigt. Es fällt von Norden nach Süden und von Westen nach Osten mäßig ab und ist als „ausgeräumte“ Ackerfläche für das Landschaftsbild ohne besondere Bedeutung. Durch seine Lage am nordwestlichen Rand des Ortsteiles Pietenfeld und den sich von dort ausdehnenden weitgehend ausgeräumten landwirtschaftlichen Nutzflächen bildet die Gestaltung des Baugebietes und seine naturräumliche Einbindung für das Landschaftsbild und die Einbindung in den vorhandenen Ortsteil eine besondere Chance durch Ausprägung des Siedlungsrandes. Jedoch wird durch die vorgesehene Begrünung bei entsprechender Pflege der Bepflanzung die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes annähernd ausgeglichen.

**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 und der nordwestlichen und südlichen Eingrünung die Möglichkeit, den Siedlungsrand durch entsprechend 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 durch Rückhaltung in Zisternen durchgeführt. Im südöstlichen Bereich wird das Oberflächenwasser in das neu anzulegende Regensammelbecken auf öffentlichen Grünflächen und den Grundstücken eingeleitet. Das überschüssige Oberflächenwasser wird dann abgeleitet.

## **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 Westen nach Osten ab. Bedingt durch die Hanglage könnte ein Eindringen von Oberflächenwasser aus dem umgebenden Einzugsgebiet möglich sein. Dies ist bei der Erschließung zu berücksichtigen. Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.

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

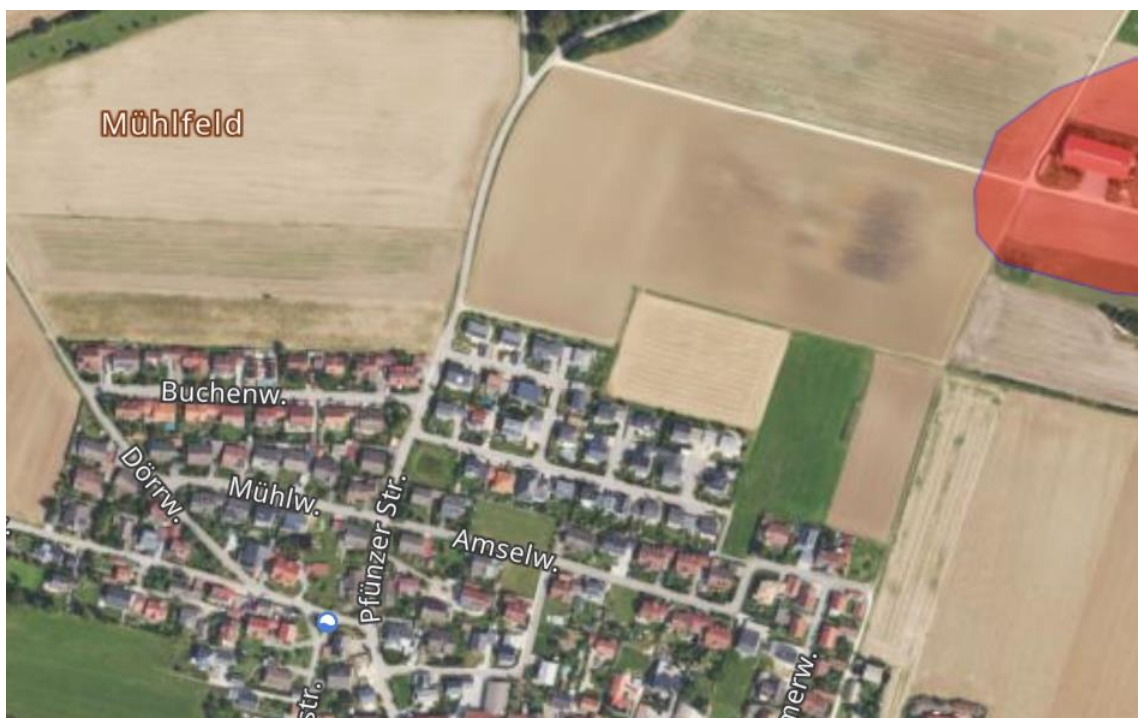
### **Bewertung:**

Da im Bebauungsplangebiet die natürlichen Wasserverhältnisse durch die landwirtschaftliche Nutzung 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 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.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der Ausgleichsfläche FINr. 226, GmGk. Pietenfeld ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im übrigen Geltungsbereich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG verwiesen.



Auszug aus dem Bayern Viewer-Denkmal

### **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 sogen. Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden 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 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                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention)</li> <li>- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung, allerdings insgesamt keine großen Beeinträchtigungen, da das Oberflächenwasser durch Zisterne in das Regensammelbecken eingeleitet wird.</li> </ul> | <b>XX</b>     |
| Wasser                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate</li> <li>- Beschleunigung des Wasserabflusses</li> <li>- Verlust von Oberflächenwasserretention, da die Versickerung durch die Einleitung in Zisternen gewährleistet ist.</li> </ul>                                                                                            | <b>X</b>      |
| Klima                 | Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung, Eingrünung des nördlichen und westlichen Bebauungsplanbereiches Verdunstung und Einbringung des Oberflächenwassers in das Regensammelbecken.                                                                                                                              | <b>X</b>      |
| Landschaft            | Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung durch die Anlage einer Ortsrandeingrünung des Baugebietes                                                                                                                                                                                                                                        | <b>X</b>      |
| Kultur- und Sachgüter | Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern in der angrenzenden historischen Ortslage , Beeinträchtigung der vorhandenen Bodendenkmäler                                                                                                                                                                                                                           | <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 teilweise Verbesserungen erreicht werden.

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

Ohne die Baugebietsentwicklung am nordwestlichen Ortsrand zwischen dem bestehenden Ortsteil 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 bezüglich des Verkehrs umzusetzen. Durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens im südöstlichen Bereich und die Ausformung der Erschließung entsteht eine positive Entwicklung hinsichtlich der Lärmentwicklung ausgehend von der Pfünzer Straße.

### 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 (Ortsrandeingrünung) am westlichen und nördlichen Bereich des Baugebietes.
- Einrichtung von Pflanzstreifen in einer Breite von 3,0 m im nördlichen und westlichen 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)..
- 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 Forderung nach Bau von Zisternen auf den Grundstücken 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 Pflaster-flächen weiter reduziert. Die Oberflächenwasserrückhaltung wird durch die Versickerung des Oberflächenwassers und Anschluss an den Regenwasserkanal verbessert. Die Überbauung und damit Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und Verstärkung der Oberflächenwassersammlung an dieser Stelle des Ortes Adelschlag, Ortsteil Pietenfeld ist unvermeidbar, da Standortalternativen hinreichend geprüft worden sind.

## 2.d. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

### **Standort:**

Seit der Entwicklung des Wohngebietes 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 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  
Die Eingriffsfläche beträgt damit **16.198 m<sup>2</sup>**.

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

Die Eingriffsfläche stellt sich diesbezüglich wie folgt dar:

**16.198 m<sup>2</sup>** intensiv genutztes Grünland und Ackerfläche, (Gebiete geringer Bedeutung, Kategorie I)

##### **Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs**

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 Einordnung des Vorhabens in Flächen mit niedrigem bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B).

##### **Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

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

- a) 16.198 m<sup>2</sup> Kategorie I Typ B  
intensiv genutztes Grünland und Ackerfläche (Gebiete geringer Bedeutung, Kategorie I)
- Kompensationsfaktor 0,2 bis 0,5
  - Heranzuziehender Kompensationsfaktor: **0,3**
  - Erforderliche Kompensationsfläche: **16.198 m<sup>2</sup> x 0,3 = 4.859 m<sup>2</sup>**

**Kompensationsbedarf gesamt: 4859 m<sup>2</sup>**

##### **Begründung des angesetzten Kompensationsfaktors:**

Bei der quantitativen Bilanzierung nach den Vorgaben des Leitfadens wurde innerhalb der Spanne der Kompensationsfaktoren für die Flächen der Kategorie I ein Faktor im unteren der Spanne der Kompensationsfaktoren herangezogen.  
Angesichts des Erhalts der bestehenden Eingrünung ist die Heranziehung eines Faktors von 0,3 gerechtfertigt.  
Die Entwässerung im Trennsystem trägt ebenfalls in erheblichem Maße zur Eingriffsvermeidung bei. Insofern ist der angesetzte Kompensationsfaktor im vorliegenden Fall angemessen.

##### **Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen**

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



Mit den Maßnahmen, deren Umfang dem erforderlichen Kompensationsbedarf entspricht und die noch mit der Unteren Naturschutzbehörde abgeklärt werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausreichend kompensiert werden.

### **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 Allgemein verständliche 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, 18.05.2026

Adelschlag, 18.05.2026

.....  
Böhm, Architekt

.....  
Birzer, 1. Bürgermeister  
der Gemeinde