


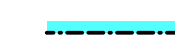
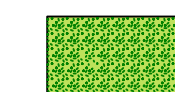
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Titting Nr.14, "Pfahlweg Petersbuch" umfasst die Grundstücke 89 und 91/1, sowie Teilflächen der Grundstücke Flurnummer 84, 85, 85/1, 86, 87, 88, 90, 91 der Gemarkung Petersbuch.

### A) Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung:



MD Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

Sonstige Festsetzungen:



-  Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans
-  Baugrenze  
Nur innerhalb von Grundstücken mit Baugrenzen sind Wohnhäuser zulässig.
-  Grünflächen, privat (Ortsrandeingrünung)

### B) Festsetzungen durch Text

Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude. Dies gilt analog für Nebengebäude.

-  innerhalb der rot schraffierten Fläche dürfen keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume entsprechend der DIN 4109 (maßgebliche Immissionsorte im Sinne der TA Lärm) zu liegen kommen.
-  gekennzeichnete Gebäudeseite mit erhöhter Schallimmission

### C) Hinweise durch Planzeichen

-  Grundstücksbegrenzung vorhanden
-  Bestandsgebäude

### D) Hinweise durch Text

#### Bodendenkmäler

Der Baubeginn ist der Dienststelle Ingolstadt des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege mitzuteilen, um die archäologische Beobachtung des Oberbodenabtrags zu ermöglichen.  
Aufgedundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Dienststelle Ingolstadt des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, Tel. 0841/1638, Fax. 0841/17701 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

#### Entwässerung

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten!  
Hausdrainagen dürfen nicht an die Abwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.  
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.  
Das von Dachflächen abfließende und das auf den Grundstücken sich sammelnde Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken entsprechend dem DWA Arbeitsblatt M 153 ortsnah zu versickern.  
Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten.

Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENcGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen. Können die Vorgaben nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung erforderlich.

#### Sonstiges:

- Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Alllastenverdachtsfälle bzw. ein konkreter Alllastenverdacht bekannt sein oder bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
- Alllasten sind derzeit nicht bekannt.
- Schichtwässeraustritte können nicht ganz ausgeschlossen werden. Keller sollten wasserdicht gebaut werden.
- Das Gelände besitzt eine Hanglage. Bedingt durch die Hanglage könnte ein Eindringen von Oberflächenwasser aus dem umgebenden Einzugsgebiet möglich sein. Dies ist bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zugunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.

### E. Verfahrensvermerke:

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 07.07.2016 die Aufstellung des einfachen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Titting Nr. 14, "Pfahlweg Petersbuch" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.06.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Markt Titting, 25.09.2018

Andreas Brigl, 1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Entwurf in der Fassung vom 24.11.2016 hat in der Zeit von 20.06.2017 bis 21.07.2017 stattgefunden.

Markt Titting, 25.09.2018

Andreas Brigl, 1. Bürgermeister

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.11.2016, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 20.06.2017 bis 21.07.2017 stattgefunden.

Markt Titting, 25.09.2018

Andreas Brigl, 1. Bürgermeister

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 08.05.2018 den Entwurf des einfachen vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Titting Nr. 14 Pfahlweg Petersbuch" in der Fassung vom 24.11.2016 gebilligt und beschlossen, diesen auszulegen.

Markt Titting, 25.09.2018

Andreas Brigl, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.11.2016 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.06.2018 bis einschließlich 27.07.2018 öffentlich ausgelegt.

Markt Titting, 25.09.2018

Andreas Brigl, 1. Bürgermeister

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 05.03.2019 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB hat nochmal in der Zeit vom 19.03.2019 bis 03.04.2019 stattgefunden.

Markt Titting, 05.03.2019

Andreas Brigl, 1. Bürgermeister

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 21.05.2019 den einfachen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Titting Nr. 14 Pfahlweg Petersbuch" mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.03.2019 festgestellt und als Satzung beschlossen.

Markt Titting, .....

Andreas Brigl, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Eichstätt hat mit Bescheid vom ..... Az. den einfachen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Titting Nr. 14 Pfahlweg Petersbuch" des Marktes Titting in der Fassung vom 05.03.2019 gem. § 10 Abs. 2 i.V.m. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB genehmigt.

Landratsamt Eichstätt, .....

Unterschrift

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am ..... Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und §§ 214 und 215 BauGB und auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes wird hingewiesen. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "Titting Nr. 14 Pfahlweg Petersbuch" in der Fassung vom ..... Kraft getreten.

Markt Titting, .....

Andreas Brigl, 1. Bürgermeister

Eichstätt, 05.03.2019

Architekturbüro  
Josef Böhm  
Am Weinberg 21  
85072 Eichstätt  
Tel. 08421/907670 Fax 9076729

## EINFACHER VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN TITTING Nr. 14 "PFAHLWEG PETERSBUCH"

# Markt Titting



## Landkreis Eichstätt

**Einfacher Vorhaben bezogener Bebauungsplan Titting  
Nr. 14 „Pfahlweg Petersbuch“  
OT Petersbuch**

### **Begründung**

**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**Entwurfsverfasser:**

Architekturbüro Josef Böhm  
Am Weinberg 21  
85072 Eichstätt  
Tel. 08421/907670  
Fax. 08421/9076729



# 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 Marktgemeinde Titting 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.

## 1.1 Anlass zur Aufstellung

- 1.1.1 Da die Nachfrage zum freistehenden Eigenheim in Petersbuch ungebrochen und nach wie vor verstärkt vorhanden ist, hat der Marktgemeinderat von Titting beschlossen, für das Baugebiet Nr.14 „Pfahlweg Petersbuch“, der Gemarkung Petersbuch der Gemeinde Titting im Sinne von § 12 BauGB einen einfachen Vorhaben bezogenen Bebauungsplan mit Baurecht für insgesamt 4 Wohnhäuser aufzustellen.

Auf den Flächen der Fl. Nrn 87,86 und 84 können Wirtschaftsstellen für land-und forstwirtschaftliche Betriebe errichtet werden.

Derselbe bildet für die einzelnen Durchführungsmaßnahmen der Marktgemeinde die Grundlage und die Voraussetzung die Parzellen bebaut werden können.



Luftbild Bestand



Bestandsituation

- 1.1.2 Eine der möglichen und notwendigen Maßnahmen zur Abhilfe der dringenden Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland im Ortsteil Petersbuch bildet die Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Pfahlweg Petersbuch“ der Marktgemeinde Titting. Die Ausweisung im Nordosten des bestehenden Ortes bildet eine sinnvolle Erweiterung der Ortsbebauung, die baurechtlichen Voraussetzungen für dieses Gebiet werden in einer nochmaligen Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Titting geschaffen (im Parallelverfahren).



Auszug aus dem FNP Titting

- 1.1.3 Die zugrunde gelegte Bebauungsstruktur, die landschaftlich gute Wohnlage und die erhöhte Nachfrage nach Wohnmöglichkeiten in diesem Bereich begründen neben dem Geländezuschnitt, der Topographie und der guten Beziehung zum Ortskern die Auswahl des Gebietes Bebauungsplan Nr. 14 „Pfahlweg Petersbuch“ für vorstehende Bauleitplanung.
- 1.1.4 Der Bebauungsplan versucht sich der natürlichen Geländeform und der topographischen Gegebenheit mit Einbeziehung der bereits bestehenden Bebauung anzupassen und der immissionsschutzrechtlichen sensiblen Umgebung Rechnung zu tragen.  
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist das 1- bis 2-geschossige Wohnhaus vertreten und gewährleistet, dass die Höhenentwicklung in einem vertretbaren Rahmen bleibt und Rücksicht auf die Situation des Ortskernes genommen wird.  
Auf den Flächen der Fl. Nrn 87,86 und 84 können Wirtschaftsstellen für land-und forstwirtschaftliche Betriebe errichtet werden.
- 1.1.5 Geltungsbereich  
Das Gebiet ist wie folgt umgrenzt:  
Im Norden: Von den Restgrundstücken Flur Nr. 91, 90, 88, 87, 86, 85 und 84  
Im Süden: Durch die Ortsstraße Pfahlweg, Flur Nr. 113  
Im Osten: Durch das Grundstück Flur Nr. 83  
Im Westen: Durch das Grundstück Flur Nr. 93/1  
Der Planbereich beinhaltet die Grundstücke Flur Nr. 89 und 91/1 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 84, 85,85/1, 86, 87, 88, 90, 91 der Gemarkung Petersbuch.  
  
Die Vorhabensträger sind die Eigentümer der Flurnummern 91 (Schneid), Flurnummer 90 (Scheurer), der Flurnummer 88 (Bittl) und der Flurnummer 85 und 85/1 (Schneider).  
Die Gemeinde Titting wird mit den Vorhabensträgern einen städtebaulichen Vertrag abschließen. ( § 11 BauGB )
- 1.1.6 Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch den Anschluss an das bestehende Ortsversorgungsnetz des Marktes Titting in Petersbuch durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Eichstätter Berggruppe sichergestellt.
- 1.1.7 Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung im gesamten Ortsteil Petersbuch ist durch die bestehende Kläranlage in Titting gewährleistet. Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schutzwasser wird der Kläranlage zugeführt.
- 1.1.8 Eine wirksame Müllbeseitigung ist in Petersbuch vorhanden.
- 1.1.9 Der vorhandene Friedhof in Petersbuch ist für das gesamte Bebauungsgebiet ausreichend.
- 1.1.10 Kirchliche und sonstige kulturelle Einrichtungen erfahren durch das neue Baugebiet keinerlei Veränderungen.  
Die erweiterte Schule in Titting ist für die Aufnahme des Mehrbedarfes ausreichend.
- 1.1.11 Da die Grundstücke bisher landwirtschaftlich genutzt wurden, kann davon ausgegangen werden, dass Altlasten nicht vorliegen. Sollten trotzdem Altlasten gefunden werden, werden diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt erkundet, abgegrenzt und entsorgt.

## 1.2 Vorhandene Festsetzungen

Vorliegende Bauleitplanung ist größtenteils bereits in der genehmigten Fassung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Titting als Dorfgebiet (MD) enthalten. In einer Fortschreibung im Parallelverfahren wird der Umgriff des Flächennutzungsplanes dem Bebauungsplan angeglichen.

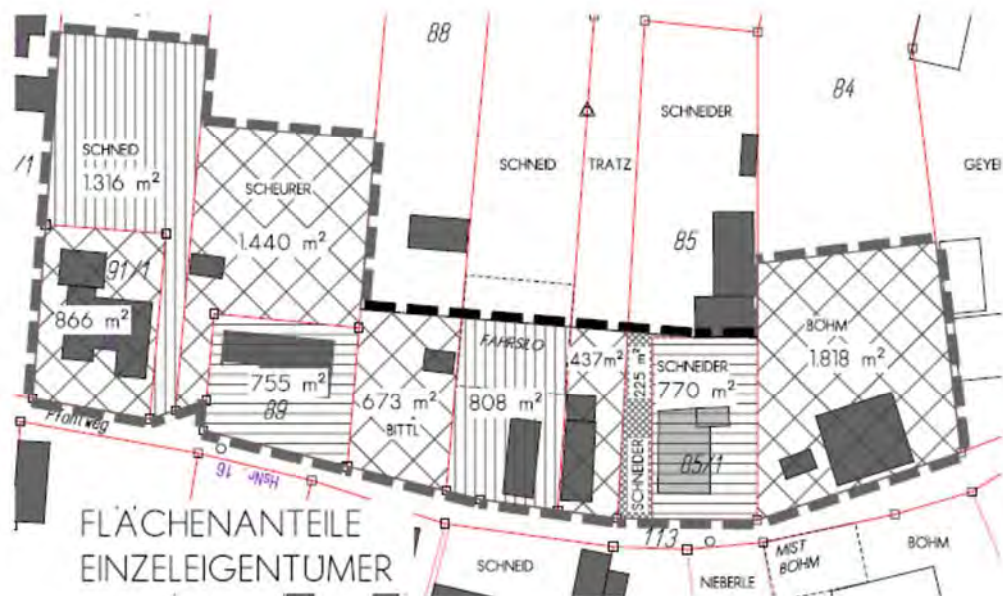
## 1.3 Städtebauliche Daten



Entwurf des Bebauungsplanes



## 1.3.1 Die Nutzung erfolgt als „Dorfgebiet“ (MD).



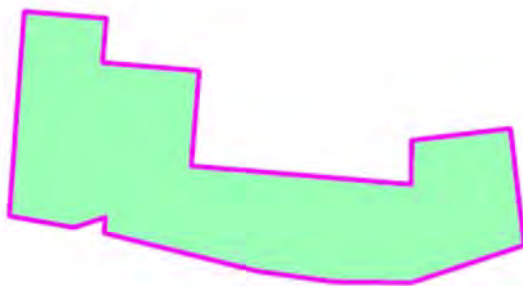
	Fl.Nr	Grundstück
		m2
Schneid	91	1316
Scheurer	90	1440
Bittl	88	673
Schneider	85	<u>989</u>
		<b>4418</b>

Auf dem 4.418 m<sup>2</sup> großen Bruttowohnbauland werden insgesamt 4 Parzellen mit möglicherweise 4 Wohnungseinheiten geschaffen, die ca. 12 Einwohnern Unterkunft bieten können.

Auf den Flächen der Fl. Nrn 87,86 und 84 können Wirtschaftsstellen für land-und forstwirtschaftliche Betriebe errichtet werden.

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

- Unaufdringliche und optimale Einbindung ins Gelände
- Intensive Eingrünung des neu zu schaffenden Ortsrandes gegenüber der offenen Landschaft des Ortsteiles Petersbuch
- Berücksichtigung der Immissionsstandorte im Umgriff des Plangebietes



GELTUNGSBEREICH  
9.100 m<sup>2</sup>

Fläche des Geltungsbereiches

- 1.3.2 Gute wirtschaftliche Anbindung des Nahverkehrs an den überörtlichen Verkehr unter Beachtung zukünftiger Parkungsverhältnisse, sparsamer Umgang mit Erschließungsflächen, Berücksichtigung der Verhältnisse bestehender landwirtschaftlicher Nutzung im Umfeld.
- 1.3.3 Schaffung neuer Wohnbauflächen, Förderung der nachbarschaftlichen Beziehungen.

#### 1.4 **Beachtung der Belange des Naturschutzes:**

Naturschutz; Anwendung der Eingriffsregelung, Ermittlung der erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen.  
Vollzug des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)  
Die Ermittlung der ökologischen Ausgleichsflächen wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Eichstätt durchgeführt.

#### 2.0 **Grundstücksverhältnisse**

Die Grundstücksflächen der Vorhabensträger Schneid, Scheurer, Bittl und Schneider sind im Besitz der Eigentümer. Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan wird durch die Vorhabensträger in Eigenverantwortung gemeinsam mit der Gemeinde ausgearbeitet.

#### 3.0 **Erschließungskosten**

Die Vorhabensträger Schneid, Scheurer, Bittl und Schneider übernehmen die vollständige Erschließung des Baugebietes in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten. Die detaillierten Erschließungskosten werden in der weiteren Umsetzung der Erschließung des Bebauungsplanes detailliert ermittelt  
Derzeit bekannte Kosten:



Spezielle artenschutzrechtl. Prüfung	2.500,00 €
Lärmschutzgutachten	2.500,00 €
Kanalleitung (Schmutzwasser)	25.000,00 €
Wasserleitung	19.000,00 €
Straßenbeleuchtung	12.000,00 €

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

### **1.0 Einleitung**

#### **1.a Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes Nr.14 „Pfahlweg Petersbuch“ der Marktgemeinde Titting, Ortsteil Petersbuch**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Pfahlweg Petersbuch“ der Marktgemeinde Titting umfasst die Grundstücke Flur Nr. 89 und 91/1 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 84, 85, 86, 87, 88, 90, 91 der Gemarkung Petersbuch.

Die Vorhabensträger sind die Eigentümer der Flurnummern 91 (Schneid), Flurnummer 90 (Scheurer), der Flurnummer 88 (Bittl) und der Flurnummer 85 (Schneider).

Die Ausweisung im Südosten des bestehenden Ortes Petersbuch bildet eine sinnvolle Erweiterung der Ortsbebauung, die baurechtlichen Voraussetzungen für dieses Gebiet werden in einer nochmaligen Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Titting geschaffen (im Parallelverfahren).



Erschließungsstraße Pfahlweg

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

##### **Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden**

Vorrangiges Ziel für die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Pfahlweg Petersbuch“ der Marktgemeinde Titting ist, die bisher größtenteils landwirtschaftlich

genutzten Grundstücksflächen nördlich des Pfahlweges 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, die Flächen nördlich des Pfahlweges, die bereits eine vorhandene Bebauung aufweisen, in guter Lage zum Ortskern eine Wohnfläche für den Ortsteil Petersbuch zu schaffen. In diesem Bereich wollen Nachkommen der Grundstückseigentümer Wohnhäuser errichten, Grundstücke dafür sind in Petersbuch nicht vorhanden.

Auf den Flächen der Fl. Nrn 87,86 und 84 können trotzdem Wirtschaftsstellen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe errichtet 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 die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die südlich an den Pfahlweg angrenzenden Mischgebiete unmittelbar betroffen.

Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner vormaligen intensiven Nutzung als Ackerland kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzenden Wohnnutzungen dar.

Durch ein lufthygienisches und ein schalltechnisches Gutachten wurden zwischenzeitlich entsprechende Beurteilungen durchgeführt (siehe Gutachten Hooock Farny Ingenieure).

#### **Schallschutz:**

Zur Beurteilung der Anlagen bedingten Geräuschimmissionen wurden Lärmprognoseberechnungen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch die nordöstlich gelegene Biogasanlage sowie den Fahrverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld des Plangebietes verursacht werden.

Über einen Vergleich der prognostizierten Beurteilungspegel mit den einschlägigen Orientierungswerten des Beiblattes 1 zu Teil 1 der DIN 18005/2, respektive mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm/5 wurde geprüft, ob der Untersuchungsbereich der geplanten Nutzung zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen.

Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen und Festsetzungen, die den notwendigen Schutz vor unzulässigen Lärmimmissionen gewährleisten können, ohne die bestehende Nutzung der Gefahr nachträglicher Einschränkungen auszusetzen (Wahrung des Bestandsschutzes), wurden erarbeitet und Angaben zur textlichen Festsetzung im Bebauungsplan empfohlen und in den Bebauungsplan übernommen.

Um den Erfordernissen des Lärmimmissionsschutzes unter den gegebenen Randbedingungen gerecht zu werden, wurden Festsetzungen zum Schallschutz textlich und zeichnerisch im Bebauungsplan verankert.

#### **Prognose und Beurteilung der Geruchseinwirkungen durch benachbarte Tierhaltungsbetriebe und eine Biogasanlage:**

Ziel der Begutachtung zur Luftreinhaltung war es, die Verträglichkeit der neu entstehenden schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit den Geruchsmissionen der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe und der Biogasanlage mittels einer Immissionsprognose mit AUSTAL 2000 auf Grundlage der Geruchsmissionsrichtlinie/1 zu überprüfen. Gleichzeitig wurde untersucht, ob durch das Vorhaben eine Einschränkung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe inklusive deren Erweiterungsplanung zu befürchten ist.

Das Gutachten zeigt, dass aus fachtechnischer Sicht **keine schädlichen Umweltauswirkungen** in Form erheblicher Belästigungen im Sinne des § 3, Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) /6/durch Geruchsmissionen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

Die zulässigen Geruchsmissionswerte für ein Dorfgebiet (MD) werden eingehalten. Zulässig wäre für ein Dorfgebiet eine Geruchsstundenhäufigkeit von 15 % der Jahresstunden, im Übergang zum Außenbereich sind im Einzelfall Geruchsstundenhäufigkeiten bis zu 20 % zulässig. Die berechneten Werte liegen bei maximal 15 %, bei Berücksichtigung evtl. Erweiterungspläne des Limeshofes. Bei der Berechnung wurden zudem konservative Ansätze bezüglich der Ableitbedingungen und der Windrichtungsverteilung gewählt.

Bei Realisierung dieser Planung sind daher Festsetzungen zur Vermeidung von Geruchsmissionen im Bebauungsplan aus fachtechnischer Sicht nicht erforderlich.

**Das Gutachten wurde nochmal überarbeitet.(siehe Gutachten vom 20.02.2019)**

#### **Abfallentsorgung:**

Die häuslichen Abfälle werden durch die Bewohner bereits getrennt in Containern für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und 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.

### **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 sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und gegebenenfalls wieder herzustellen.





Das Plangebiet wird teilweise als ausgeräumtes Intensivgrünland ohne ausgeprägte Wildkrautvegetation und Gartenflächen der südlich angrenzenden Hofstellen genutzt. Teilweise frei stehende Einzelbäume und kleinere landwirtschaftliche Gebäude prägen das Gebiet. Es ist komplett durch den Menschen und durch die Bewirtschaftung beeinflusst. Hecken oder sonstige schützenswerte Bepflanzungen sind auf den Baugrundstücken nur bedingt vorhanden. In den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird intensive Landwirtschaft betrieben.

Das Plangebiet weist über die in Grünböden vorzufindenden Lebenswelten hinaus wenig Lebensraum für die Tierwelt auf und ist durch die teilweise intensive landwirtschaftliche Nutzung stark vorbelastet. Lediglich die Einzelbäume stellen eine Empfindlichkeit dar und sollten im Rahmen der Umsetzung der Bebauung erhalten werden. Durch die Bewirtschaftung sind Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen mittelmäßig einzustufen.

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

**Bewertung:**

Im Plangebiet führen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren nur dann zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen, wenn die bestehenden Baumstrukturen entfernt werden. 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 des Ortsrandbereiches und die Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere ab.

**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 zunehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage am nördlichen Ortsrand von Petersbuch. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima „kleinerer Ortsrandlagen“ mit Übergang zum Ortszentrum. Eine außerordentliche Luftbelastung ergibt sich für die angrenzenden Mischgebietsflächen im Falle von Staubimmissionen und Geruchsmissionen aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und Tierhaltung.

Im Untersuchungsraum sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten. Die bestehende Biogasanlage des Limeshofes befindet sich entsprechend in weiter Entfernung östlich des Baugebietes.

Im Rahmen der Untersuchungen durch ein lufthygienisches Gutachten und ein schallschutztechnisches Gutachten wurden geringe Beeinträchtigungen festgestellt, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet werden.

**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**





Pfahlweg mit nördlich bereits vorhandener Bebauung auf der Fl. Nr. 91/1

Das Plangebiet ist leicht nach Norden geneigt. Es fällt vom Pfahlweg nach Norden mäßig ab. Das Plangebiet ist als Grünfläche für das Landschaftsbild mit den Einzelbäumen von entsprechender Bedeutung. Durch seine Lage am nördlichen Ortsrand 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 Petersbuch eine besondere Chance durch Ausprägung des Siedlungsrandes mit Einbeziehung der vorhandenen Baumstrukturen.

**Bewertung:**

Es ist daher besonderer Wert auf die Gestaltung des Überganges zwischen der künftigen Ortsrandlage und den landwirtschaftlich genutzten Flächen zu legen. Auch wenn das optische Landschaftsbild in seiner Bedeutung als Puffer und Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Umgebung gegenwärtig als wenig hochwertig einzustufen ist, ergibt sich durch die Anlage des neuen Baugebietes die Möglichkeit, den Siedlungsrand durch entsprechend grünordnerische und gestalterische Maßnahmen unter Berücksichtigung der bestehenden Baumstrukturen 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 genutztes Grünland und Fläche für landwirtschaftliche Nebengebäude einzustufen.

Die vorhandenen Böden sind durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen und Nutzung der Flächen bis in den Untergrund stark geprägt und weisen ein gestörtes Bodenprofil und gestörte Bodeneigenschaften auf. Die Überprägung der Böden im Bebauungsplangebiet durch die vorhandene 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. Die vorhandenen Bepflanzungsstrukturen durch Einzelbäume sind zu erhalten.

#### **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 befinden sich im Untersuchungsgebiet nicht.

Das Gelände fällt nach Norden vom Pfahlweg ab. Eine entsprechende Bebauung ist höhenlagemäßig auf den Pfahlweg anzupassen und ist dem umgebenden Einzugsgebiet anzugleichen. 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 z.B. des besonderen Sickervermögens des Bodens oder „Vorbelastungen“ durch möglicherweise vorhandene Quellen des Schadstoffeintrages (Altlasten etc.) gegeben. Die vorhandene Nutzung als Fahrsilo auf dem Grundstück Flur Nr. 87 wird in der Zukunft aufgegeben werden.

#### **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.

#### **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 und südlich des als Weltkulturerbe eingetragenen Limes. Aufgrund dieser Lage besteht eine besondere Empfindlichkeit hinsichtlich der Auswirkungen auf das historische Ortsbild und Beeinträchtigungen des Weltkulturerbes Limes.



Auszug aus dem BayernViewer-Denkmal

#### **Bewertung:**

Durch die Bebauung am Rande der historischen ländlichen Ortslage ist die Ortseingrünung zum Landschaftsraum entsprechend zu erhalten und verbessern. 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. Die Berücksichtigung des Weltkulturerbes „Limes“ ist besonders zu beachten.

#### **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 Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen intensiven Bewirtschaftung der Böden 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 Bebauung in einer

Erweiterung des Dorfgebietes (MD) 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 neue 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 landwirtschaftliche Immissionen, die durch entsprechende Gutachten überprüft wurden	XX
Pflanzen und Tiere	Verlust von Teillebensräumen in Wiesenflächen und Chance zur Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Erhaltung der Bäume und Neugestaltung des Ortsrandes	XX
Boden	- Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) - Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	XX
Wasser	- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate - Beschleunigung des Wasserabflusses - Verlust von Oberflächenwasserretention	XX
Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	X
Landschaft	Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chance zur Aufwertung des Ortsrandes	X
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern in der angrenzenden historischen Ortslage und Beeinträchtigung des Weltkulturerbes „Limes“	X
Wechselwirkungen	Verschiebung des Wechselverhältnisses von Bezug Landschaft-Siedlung zu Siedlung-Siedlung	X

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 würde das Gelände



weiterhin als Garten und Wiesenfläche genutzt. Die teilweise ungeordnete Bebauung mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden wird bestehen bleiben. Die Beeinträchtigungen aus intensiv landwirtschaftlicher Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzenden Mischgebiete bleiben erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten. Die Entwicklung der Ortsrandlage wird auf eine reine Bestandssicherung beschränkt, eine zukünftige Auslastung einzelner Infrastruktureinrichtungen wie Schule und Kindergarten in Frage gestellt, Wohnbauland für junge Leute, die sich im Ort niederlassen wollen, wäre nicht gegeben.

## **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 intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche 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 Ausgangssituation wurde durch ein schalltechnisches und ein lufthygienisches Gutachten die Problematik Geruch und Lärmentwicklung für das Baugebiet untersucht. Die entsprechenden Festsetzungen zur Einhaltung der vorgegebenen Regelwerke wurden in den Bebauungsplan übernommen und sind in den Gutachten niedergelegt..

### 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 am nördlichen Rand des Baugebietes durch Einrichtung von Pflanzstreifen in einer Tiefe von 3,0 m unter Einbeziehung der vorhandenen Baumstrukturen
- der Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### **Unvermeidbare Belastungen:**

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen in den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles Mischbebauung unvermeidbar.

### 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.

#### **Unvermeidbare Belastungen:**

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Ortsteiles Petersbuch unvermeidbar. Andere Standortalternativen in Petersbuch sind nicht vorhanden.

### 2.c.5 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung reagieren.

#### **Unvermeidbare Belastungen:**

Durch die geringe Bebauungsdichte mit Einzelhäusern wird die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers teilweise erhalten.

Der Versiegelungsgrad wird durch Minimierung und Beschränkung von Pflasterflächen weiter reduziert.

Die Überbauung und damit Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und Verstärkung der Oberflächenwassersammlung ist an dieser Stelle des Ortsteiles Petersbuch unvermeidbar, Standortalternativen sind in Petersbuch nicht vorhanden.

### 2.d. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

#### **Standort:**

In Petersbuch sind keine weiteren Baugrundstücke verfügbar, die es den

ortsansässigen jungen Leute ermöglichen würde, sich hier niederzulassen. Im Flächennutzungsplan wurde dieses Gebiet bereits als Mischbaufläche vorgesehen. Für die erforderlich gewordene weitere Baulandbereitstellung stellt der nördlich des Pflanzweges liegende Ortsrand in Vervollständigung der bereits begonnenen Siedlungsentwicklung die bessere Alternative dar, als zusätzliche neue Wohnbauflächen in anderen Teilbereichen des Ortsteiles Petersbuch auszuweisen.

#### Planinhalt:

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Titting wurden verschiedene städtebauliche Varianten geprüft, die aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen in Petersbuch allerdings zu keinem Ergebnis führten. Alternativen stehen nicht zur Verfügung.

### 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.



Eingriffsflächen der Flurstücke der Vorhabensträger

Die Ermittlung der ökologischen Ausgleichsfläche zeigt, dass insgesamt **8302 m<sup>2</sup> x 0,3 = 2.491 m<sup>2</sup>** erforderlich sind.

#### Nachweis der Ausgleichsfläche:

Der Nachweis der ökologischen Ausgleichsflächen für die einzelnen Vorhabensträger wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde getroffen.

#### 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 möglichen zentralen Baulandreserven im Ortsteil Petersbuch, die mit dem Bebauungsplanverfahren einer Bebauung zugeführt werden soll. Die vorgesehenen Bauformen entsprechen der Bauweise in der Ortsrandlage und sehen eine offene Bebauung mit Einfamilienhausbauweise vor. Das Plangebiet wird über die angrenzende Gemeindestraße Pfahlweg an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Am nördlichen Rand des Baugebietes entsteht eine Ortsrandeingrünung, die bestehenden Baumstrukturen innerhalb des Baugebietes werden in die Bebauung integriert.

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. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

U.a. sind dies:

- Die Festsetzung von Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Die Entwicklung einer Ortsrandvegetation am nördlichen Rand des Baugebietes
- Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von Standort gerechten heimischen Bäumen und Sträuchern.

Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Bebauungsplan mittels Durchgrünung des Baugebietes durch private Grünflächen, die Entwicklung einer Rahmenvegetation am nördlichen Rand des Baugebietes mit Pflanzstreifen in einer Tiefe von 3,0 m, die Erhaltung der bestehenden Baumstrukturen, 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 und Versickerung des Regen- und Oberflächenwassers auf den privaten Grünflächen reagieren.

Die Gestaltung des Landschaftsraumes kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verbessert werden, da eine optische Abgrenzung durch Grünflächen, die bereits bisher vorhanden war und überarbeitet wird. Damit wird 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. Eventuelle 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 zu veranlassen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit werden von der Entscheidung unterrichtet.

Eichstätt, 05.03.2019

Titting, den , 05.03.2019

.....  
Josef Böhm, Architekt

.....  
Brigl, 1. Bürgermeister