

---

**Landkreis Eichstätt  
Markt Altmannstein**

**Umweltbericht  
gem. § 2a BauGB**

**Teil der Begründung**

**zum**

**Qualifizierter Bebauungsplan „Landerhof“**

Stand: 31.01.2020

---

**WOLFGANG  
WEINZIERL  
LANDSCHAFTS-  
ARCHITEKTEN**

---

Wolfgang Weinzierl  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Parkstraße 10  
85051 Ingolstadt

Tel. 0841 96641-0  
Fax 0841 96641-25  
info@weinzierl-la.de  
www.weinzierl-la.de

## Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung .....	2
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	2
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Begründung .....	2
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	4
2.1	Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit .....	4
2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	5
2.3	Schutzgut Boden und Fläche .....	8
2.4	Schutzgut Wasser .....	9
2.5	Schutzgut Klima/Luft .....	10
2.6	Schutzgut Landschaft .....	11
2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	12
3.	Eingriffsregelung .....	14
3.1	Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung .....	14
3.2	Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung .....	14
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen .....	18
4.1	Vermeidung und Verringerung .....	18
4.2	Ausgleich .....	19
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	19
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	20
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	20
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	21

## Abbildungen

Abb. 1.	Gültiger Flächennutzungsplan (Januar 2018) .....	2
Abb. 2.	Region 10 Karte 3 (Stand 2007) .....	4
Abb. 3.	Landwirtschaftlich genutzter Bereich im Osten / Blick auf bestehende Kläranlage (Februar 2019) .....	6
Abb. 4.	Fläche für ein Einfamilienhaus westlich Schermühle (Februar 2019) .....	6
Abb. 5.	Verwildertes Bachgrundstück im Westen (Februar 2019) .....	6
Abb. 6.	Hochwassergefährdungsflächen HQ <sub>100</sub> laut „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ (Stand März 2019) .....	10
Abb. 7.	Ausschnitt Denkmalatlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege) .....	12

## Anlage

Lageplan zum Umweltbericht - M 1 : 2.000

Eingriffsermittlung zum Umweltbericht - M 1 : 1.000

Maßnahmenplan Kompensationsfläche – M 1 : 500

# 1. Aufgabenstellung

## 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Markt Altmannstein beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „Landerhof“ den im Osten gelegenen Ortsteil von Altmannstein entlang der Riedenburger Straße einer geordneten Bebauung zuzuführen. Darüber hinaus sollen im Geltungsbereich einige neue Wohnhäuser entstehen. Das geplante Gebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,93 ha.

Der Geltungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Altmannstein entlang der Riedenburger Straße und wird nördlich durch die Schambach begrenzt.

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

Im Rahmen der allgemeinen gesetzlichen Grundlagen sind das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Wassergesetzgebung, das Bundes-Bodenschutzgesetz, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Der aktuelle Flächennutzungsplan von Januar 2018 sieht für den betroffenen Geltungsbereich Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO vor. Entlang der Schambach ist ein breiter Pufferstreifen vorgesehen, der als Retentionsraum dient.



Abb. 1. Gültiger Flächennutzungsplan (Januar 2018)

Der Geltungsbereich liegt im Naturpark Altmühltal (NP-00016) und kleinere kartierte Biotop sind randlich betroffen.

### **Amtlich kartiertes Biotop:**

Flachlandbiotop - 7035-0130-002, Halbtrockenrasen und Gehölze östlich von Altmannstein

Flachlandbiotop - 7035-0131-005, Schambach zwischen Schamhaupten und Landerhof

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs (bis 100 m) befinden sich:

**Landschaftsschutzgebiet:**

Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“ - LSG – 00565.01

**Amtlich kartiertes Biotop:**

Flachlandbiotop - 7035-0130-003  
Flachlandbiotop - 7035-0130-004  
Flachlandbiotop - 7135-0091-001  
Flachlandbiotop - 7035-0131-005  
Flachlandbiotop - 7135-0090-003  
Flachlandbiotop - 7035-0130-001  
Flachlandbiotop - 7135-0026-004

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan Ingolstadt, Region 10 (Stand 2007) im regionalen Grünzug (11) und ist als landschaftliches Vorbehaltsgebiet (04) sowie als Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbundes ausgewiesen. Darüber hinaus ist das geplante Naturschutzgebiet (21) Trockenhänge nordöstlich von Altmannstein eingetragen.

*Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Schambachtal bei Altmannstein mit Seitentälern (04)  
Das Schambachtal westlich und östlich von Altmannstein fällt durch besondere landschaftliche Schönheit auf. Wesentliche Landschaftselemente sind Weideflächen, die Kriterien für Naturschutzgebiete und flächenhafte Naturdenkmäler erfüllen. Diese Trockenstandorte, unter dem Begriff „Wacholderheide“ bekannt, sind nur durch extensive Schafbeweidung zu erhalten. Ohne diese Maßnahme würden sie sich allmählich in einen artenärmeren Kiefernwald umwandeln. Die Waldungen der Talhänge waren noch bis ins 19. Jahrhundert hinein mit Buchen bestockt, die wegen Änderungen der Forstnutzung weitgehend durch Fichtenmonokulturen ersetzt worden sind.*

**Regionaler Grünzug**

*Schambachtal bei Altmannstein (11)*

*Das Schambachtal bei Altmannstein ist sehr inversionsgefährdet und hat eine hohe Wärmeausgleichsfunktion. Die Hauptfunktion des Grünzugs ist jedoch seine hervorragende Erholungseignung aufgrund des abwechslungsreichen und attraktiven Landschaftsbildes. Das naturnahe, eingeschnittene Bachtal mit dem mäandrierendem Schambach, den typischen Wacholderheiden und den naturnahen Hangwäldern bietet hervorragende Voraussetzung für die naturbezogene Erholung.*

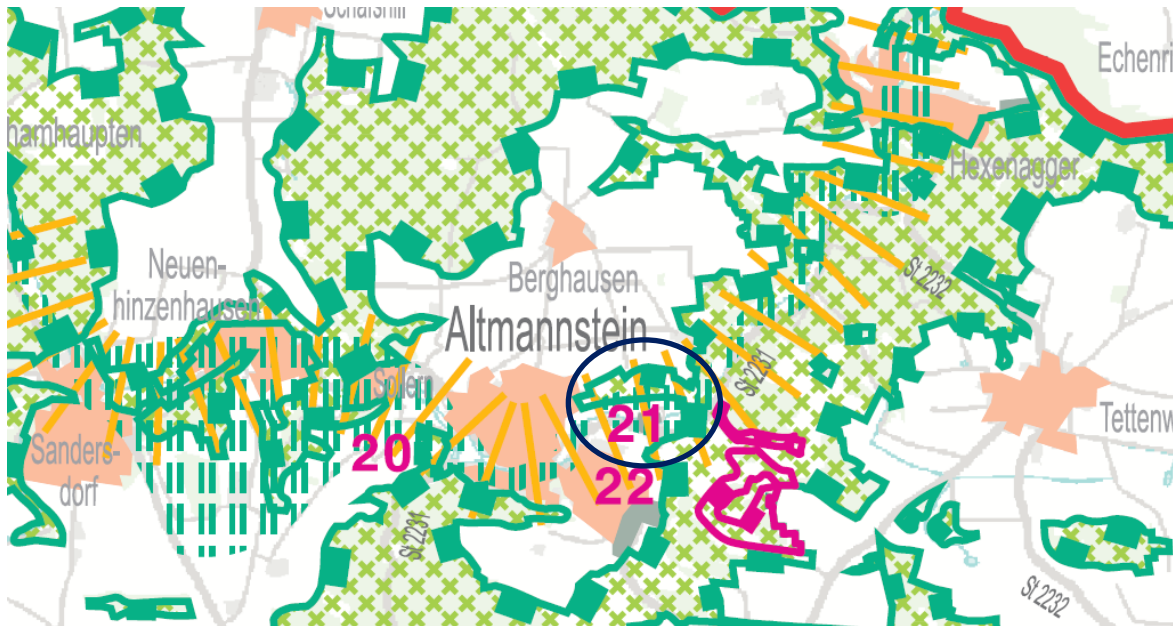


Abb. 2. Region 10 Karte 3 (Stand 2007)

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan sollen vorhandene Freiflächen in der Splittersiedlung durch Einfamilienhäuser bebaut werden.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden alle Schutzgüter nach UVPG in ihrem Bestand und ihrer Wertigkeit beschrieben sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter analysiert und bewertet.

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

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat es eine vertiefende Untersuchung für das Bearbeitungsgebiet gegeben, deren Ergebnisse berücksichtigt werden:

- Artenschutzrechtliche Potentialanalyse (Flora + Fauna Partnerschaft Regensburg, Mai 2019)

### 2.1 Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit

#### Bestandsbeschreibung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südwestlichen Ortsrand von Altmannstein entlang der Riedenburger Straße. Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Einzelbebauungen, die früher bzw. aktuell noch landwirtschaftlich genutzt sind oder jetzt zu Wohnzwecken dienen. Darüber hinaus befindet sich im Gebiet eine gewerbliche Nutzung (Autohaus/ Werkstatt). Die Bebauung entlang der Schambach hat sich nach und nach entwickelt. Sie soll vereinheitlicht werden und entstandene Freiflächen sollen durch einzelne Wohnhäuser geschlossen werden. Die Riedenburger Straße als Verbindungsstraße nach Riedenburg ist relativ stark frequentiert, was aktuell bereits zu Lärmbelastungen im Gebiet führt.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch den bauzeitlich bedingten Verkehr kommt es vorübergehend zu einer zusätzlichen Lärmbelastung und zu baubedingten Staubbelastungen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Der Bau der neuen Gebäude im Bereich der bestehenden Wohnbebauung führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes am östlichen Ortsrand von Altmannstein.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Das geplante Vorhaben stellt innerhalb der Splittersiedlung lediglich eine geringfügige Veränderung dar, da vorhandene Lücken durch den Bau von Einfamilienhäusern geschlossen werden.

Durch die zusätzlich notwendige Beleuchtung (Straßenbeleuchtungen; private gewerbliche Beleuchtungen) entsteht nur eine geringe Veränderung der Umgebungshelligkeit, da die geplanten Neubauten bereits in einer Splittersiedlung am Rande von Altmannstein liegen.

**Ergebnis:**

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind bau-, anlage- und betriebsbedingt nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können durch entsprechende Maßnahmen reduziert werden.

## **2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Bestandsbeschreibung:

Entsprechend den naturräumlichen Vorbedingungen (Boden, Wasser, Klima) bildet Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald sowie punktuell auch Seggen-Buchenwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald sowie Vegetation waldfreier Trockenstandorte im Planungsgebiet die potentiell-natürliche Vegetation. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der großflächig bereits bebauten Bereiche im Plangebiet weicht die reale Vegetation jedoch stark von der potentiell-natürlichen Vegetation ab. Lediglich die biotopkartierten Bereiche am südlichen Rand sind teilweise Halbtrockenrasen und orientieren sich an der natürlichen Vegetation.

Das Plangebiet ist von Osten landwirtschaftlich geprägt (vgl. Abb. 3) mit anschließenden, teilweisen noch landwirtschaftlich genutzten hofartigen Wohnbebauungen. Diese besitzen große Privatgärten, die aktuell als Grünland genutzt werden. Im Zentrum des Gebietes befindet sich ein gewerblicher Betrieb (Autohaus/ Werkstatt), der großflächig versiegelt ist. Ganz im Westen des Gebietes liegt ein bachnahes verwildertes Grundstück (Abb. 5) das durch Gehölzsukzession geprägt ist und entlang der Schambach feuchte Flächen mit Seggenaufwuchs aufweist.

Der Hang südlich der Riedenburger Straße ist teilweise bewaldet, diese Waldflächen sind im Waldfunktionsplan nicht mit besonderer Bedeutung gelistet. Entlang der Straße ist strukturierend Straßenbegleitgrün mit Bäumen und Sträuchern vorhanden.





Abb. 3. Landwirtschaftlich genutzter Bereich im Osten / Blick auf bestehende Kläranlage (Februar 2019)



Abb. 4. Fläche für ein Einfamilienhaus westlich Schermühle (Februar 2019)



Abb. 5. Verwildertes Bachgrundstück im Westen (Februar 2019)

Der Geltungsbereich liegt im Naturpark Altmühltal (NP-00016) und kleinere kartierte Biotope sind randlich betroffen.

**Amtlich kartiertes Biotop:**

Flachlandbiotop - 7035-0130-002, Halbtrockenrasen und Gehölze östlich von Altmannstein  
 Flachlandbiotop - 7035-0131-005, Schambach zwischen Schamhaupten und Landerhof

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs (bis 100 m) befinden sich:

**Landschaftsschutzgebiet:**

Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“ - LSG – 00565.01

**Amtlich kartiertes Biotop:**

Flachlandbiotop - 7035-0130-003,  
 Flachlandbiotop - 7035-0130-004  
 Flachlandbiotop - 7135-0091-001  
 Flachlandbiotop - 7035-0131-005  
 Flachlandbiotop - 7135-0090-003  
 Flachlandbiotop - 7035-0130-001  
 Flachlandbiotop - 7135-0026-004

Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Eichstätt beinhaltet für den Geltungsbereich verschiedene überregionale und bayernweite Verbundachsen:

- Überregionale Verbundachse: Sicherung und Optimierung der Riedenburger Schambach und ihrer Aue als naturnahe Gewässer- und Feuchtlebensräume (A.64)
- Bayernweite Verbundachse Gewässerstandorte: Erhaltung und Optimierung der Magerrasen auf Hängen des Schambachtals zwischen Sandersdorf und Altmannstein (A.62)
- Bayernweite Verbundachse Feuchtstandorte: Biotopverbundachse für Trockenlebensräume an den süd- und westexponierten Hängen des Arzbergs sowie an den Hängen des Riedenburger Schambachtals (A33)

Da der Bebauungsplan direkt an die Schambach und die Trockenrasen im Süden grenzt, liegen die Zielbereiche innerhalb des Geltungsbereiches. Daher sind die Vorgaben des ABSP zu berücksichtigen:

*Sicherung und Optimierung der Riedenburger Schambach und ihrer Aue als naturnahe Gewässer- und Feuchtlebensräume*

- *Erwerb von mind. 10 m breiten Uferstreifen und Förderung der Gewässerdynamik durch Entfernung von Uferverbauungen außerhalb der Siedlungsbereiche*
- *Wiederherstellung der Durchgängigkeit für Fische und andere Gewässerlebewesen an allen Querbauwerken*
- *Förderung der Grünlandnutzung in wassersensiblen Bereichen (Auenstandorte), insbesondere von Extensiv-, Feucht- und Nasswiesen*
- *akzeptanzfördernde Maßnahmen in siedlungsnahen Gewässer- und Feuchtlebensräumen einschl. Maßnahmen zur Lenkung der Erholungsnutzung*
- *Sicherung und Optimierung der Biber-Lebensräume unter besonderer Berücksichtigung der Grundsätze des Bibermanagements in Bayern*

*Erhaltung und Optimierung der Magerrasen auf dem Kreutberg bei Altmannstein*

- *Erhaltung aller Magerrasen durch Sicherstellung der Pflege*
- *Entfernung/Auslichtung von Gehölzaufwuchs*
- *Extensivierung der Nutzung auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen*



#### Baubedingte Auswirkungen:

Durch vorübergehend in Anspruch genommene Bauflächen (Abbruch der Bestandsgebäude, Materiallager, Baustelleneinrichtungsflächen) kann es zu einem temporären Lebensraumverlust bzw. zu einer temporären Störung (Verlärmung) oder Verinselung/Trennung vorhandener Habitate kommen.

#### Anlagebedingte Auswirkungen:

Mit dem Verlust von Grün- und Ackerflächen durch den Bau neuer Gebäude sowie einer brachgefallenen Fläche im Westen werden potenzielle Biotopflächen dauerhaft in Anspruch genommen (Verlust bereits während der Bauphase). Das Bearbeitungsgebiet stellt bereits eine Splittersiedlung dar, durch die der Landschaftsraum bereits unterbrochen ist. Amtlich kartierte Biotope werden nicht beeinträchtigt bzw. durch Vermeidungsmaßnahmen geschützt. Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 1-4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten können unter Berücksichtigung der unter Kapitel 5 aufgeführten Maßnahmen vermieden werden. Zusätzlich werden Festsetzungen zum Erhalt der prägenden Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches getroffen. Somit entsteht nur eine geringe Beeinträchtigung wertvoller Elemente und Objekte des Naturhaushaltes.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Da es sich beim Geltungsbereich um ein Dorfgebiet handelt und Festsetzungen zum Schutz des Grünbestandes und Vermeidungsmaßnahmen zu geschützten Arten getroffen werden, sind die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere als gering einzustufen.

#### Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind bau-, anlagen- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## **2.3 Schutzgut Boden und Fläche**

#### Bestandsbeschreibung:

Altmannstein liegt geologisch im Bereich der oberen Süßwassermolasse. Im Talraum der Schambach sind vorwiegend Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasser- beeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig, während ansteigend südlich der Riedenburger Straße Rendzina, Braunerde-Rendzina und Terra fusca-Rendzina aus Kalksteinfrostschutt des Malm (z.T. aus Dolomitstein der Riffbereiche), örtlich mit äolischer Deckschicht vorherrschen.

Im Talraum herrschen günstige Erzeugungsbedingungen. Die Ertragsfähigkeit ist in diesem Bereich als hoch anzusehen. An den Hängen südlich der Riedenburger Straße nimmt die Ertragsfähigkeit stark ab.

Sowohl historische Kampfmittel, als auch Georisiken sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Die Bodenveränderung sowie Versiegelung im Rahmen der bisherigen Bebauung sind als Vorbelastung auf das Schutzgut Boden zu werten.

#### Baubedingte Auswirkungen:

Mit dem Bau von Wohngebäuden und Zufahrten kommt es zu Veränderungen des Oberbodens in Form von Aushub, Umlagerung oder Versiegelung und Überbauung. Mit bodenbelastenden Eintragungen ist dabei jedoch nicht zu rechnen.

#### Anlagebedingte Auswirkungen:

Die vorhandene Bodenstruktur wird mit dem Bau der Wohngebäude und der Verkehrsanlagen überbaut und versiegelt. Somit sind die dauerhaft wirkenden, anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufgrund der entstehenden Überbauung und Versiegelung als mittel einzustufen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

#### Ergebnis:

In Hinblick auf das Schutzgut Boden ist bei dem geplanten Eingriff mit einer bau-, betriebs- und anlagebedingten Auswirkung von geringer bis mittlere Erheblichkeit zu rechnen.

## **2.4 Schutzgut Wasser**

#### Bestandsbeschreibung:

Grundwasserleiter ist im Bereich der Südlichen Frankenalb der zum Teil stark verkarstete Weiße Jura (Malm). Gemäß dem UmweltAtlas Geologie, Hydrogeologische Einheiten (2019) ist der Untergrund des Geltungsbereichs hydrogeologisch als (Kluft-)Karst-Grundwasserleiter (Malm) mit hoher, bei fortgeschrittener Verkarstung sehr hoher Trennfugendurchlässigkeit und in der Regel sehr geringes bis geringes Filtervermögen und als bedeutendes Grundwasservorkommen bezeichnet. Das Grundwasservorkommen steht bei ca. 374 m ü. NN an könnte aber aufgrund der Talsituation der Schambach auch variieren und höher anstehen. Die Geländehöhen liegen zwischen 380 bis 390 ü NN.

Stauhorizonte unter der Verkarstung sind tonige und mergelige Schichten. Allgemein besitzt verkarstetes Material, wie es beim Weißen Jura auftritt, nur ein geringes Filtervermögen und lässt Niederschlagswasser rasch versickern.

Direkt nördlich des Plangebietes liegt die Schambach, ein Fließgewässer 3. Ordnung, die in einem großen Talraum eingebettet ist, der teilweise im Geltungsbereich liegt.

Nach dem Informationssystem „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ liegen innerhalb dieses Talraums große Bereiche des Geltungsbereiches in den Hochwassergefährdungsf lächen HQ100 (vgl. Abb. 6).



Abb. 6. Hochwassergefährdungsflächen HQ<sub>100</sub> laut „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ (Stand März 2019)

Der Bereich nördlich der Riedenburger Straße liegt fast vollständig im wassersensiblen Bereich.

Baubedingte Auswirkungen:

Da vom Vorhaben keine Oberflächengewässer betroffen sind, ist davon auszugehen, dass die baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser bei Berücksichtigung entsprechender Schutzmaßnahmen für das Grundwasser während des Baubetriebes als gering eingestuft werden können.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Soweit die Flächen im Geltungsbereich noch nicht versiegelt sind, geht die flächige Versickerungsmöglichkeit durch die geplante Überbauung verloren. Mit der Versiegelung sind ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine Verringerung der Versickerungsfähigkeit der Geländeoberfläche verbunden, was sich in einer verminderten Grundwasserneubildungsrate äußern kann. Unter Berücksichtigung entsprechender Schutzmaßnahmen für das Grundwasser und die Neuschaffung von Retentionsflächen kann von einer geringen anlagebedingten Beeinträchtigung auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Das Eintragsrisiko von Schadstoffen in das Grundwasser ist aufgrund des hohen Rückhaltevermögens des Bodens für Schwermetalle und dem zugleich geringen Filtervermögen des anstehenden Karstes als mittel einzustufen. Im Zuge des Betriebs der neuen Einfamilienhäuser ist mit keinen wassergefährdenden Einträgen zu rechnen. Die betrieblichen Auswirkungen können als gering eingestuft werden.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser wird es baubedingt nur zu geringen Beeinträchtigungen kommen. Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind aufgrund der Schutzmaßnahmen ebenfalls als gering einzustufen.

**2.5 Schutzgut Klima/Luft**

Bestandsbeschreibung:

Das Untersuchungsgebiet liegt im Landschaftsraum „südliche Frankenalb und ist klimatisch, wie für das außeralpine Bayern typisch, warmgemäßigt und bereits mit kontinentalem Anklang. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8-9 °C. Der Jahresniederschlag beträgt ca. 650-750 mm/a. Geländeklimatisch ist innerhalb des Planungsgebietes ein West-Ost-gerichteter Kalt- und Frischluftstrom bedingt durch die Talsituation der Schambach zu berücksichtigen. Die derzeit un bebauten landwirtschaftlichen Flächen im Osten sowie die Freiflächen innerhalb der Splitter-siedlung sind als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen.

#### Baubedingte Auswirkungen:

Durch den Bau der Gebäude; der Nebenanlagen sowie der Verkehrsflächen kann es während der Bauzeit zu Wärme- und Staubeentwicklung kommen. Baubedingt kann es zu geringen Beeinträchtigungen des lokalen Kleinklimas (Staubeentwicklung) kommen.

#### Anlagebedingte Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung der Grün- und Ackerflächen im Geltungsbereich geht deren Grundfläche als siedlungsnaher Fläche für den Frischluftaustausch verloren. Zusätzlich entsteht über den befestigten Flächen (Verkehrs- und Dachflächen) eine erhöhte Wärmerückstrahlung. Die geplanten Einzelbauten bilden künftig ein lokales Hindernis im Ost-West-gerichteten Kalt- und Frischluftstrom des Schambachtals, weshalb der anlagenbedingte Einfluss auf das Schutzgut Klima/Luft als mittel einzustufen ist. Entsprechende Festsetzungen zum Schutz der Schambachniederung (Gewässerrandstreifen, Ausgleichsfläche A1) tragen zur Verbesserung der kleinräumigen Klimaverbesserung bei.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die zusätzliche Bebauung kommt es zu keinen betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft, da mit der geplanten Nutzung keine erheblichen Schadstoffemissionen in die Luft entstehen.

#### Ergebnis:

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

## **2.6 Schutzgut Landschaft**

#### Bestandsbeschreibung:

Gemäß der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Planungsgebiet in der naturräumlichen Haupteinheit „Fränkische Alb“ und ist dabei dem Naturraum „Südliche Frankenalb“ zuzurechnen, der sich nahezu mit dem Naturpark Altmühltal deckt.

Das übergeordnete Orts- und Landschaftsbild ist geprägt durch die Talniederung der Schambach. Der Bestand innerhalb des Geltungsbereiches ist zweigeteilt, im Norden der Riedenburger Straße der Talraum der Schambach, der nur teilweise durch vereinzelte Ufergehölze wie Kopfweiden wahrgenommen wird. Der Süden der Riedenburger Straße liegt in starker Hanglage und ist entlang den Höhen bewaldet.

Negativ beeinflusst die bereits bestehende Kläranlage Altmannstein das Ortsbild des östlichen Ortseingangs.



Baubedingte Auswirkungen:

Das gewohnte Landschaftsbild wird während der Bauzeit durch Baustelleneinrichtungen, Materiallagerflächen, Baumaschinen und Geräte verändert.

Diese Beeinträchtigungen sind temporärer Art und nur als gering erheblich einzustufen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Der Bau der neuen Gebäude führt zu einer geringfügigen Veränderung der Wahrnehmung des Landschaftsbildes.

Durch die Festsetzungen zum Erhalt der Grünstrukturen kann dieser innerhalb des Geltungsbereiches weitestgehend gesichert werden, was sich positiv auf das Landschaftsbild auswirkt.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Bebauung an sich kommt es zu keinen betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft ist anlagen-, bau - und betriebsbedingt nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

**2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Bestandsbeschreibung:

Gemäß dem Bayerischen Denkmaltatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (2019) sind im Geltungsbereich und dessen Umfeld folgende Bau- und Bodendenkmale oder sonstige Kulturdenkmale vorhanden.



Abb. 7. Ausschnitt Denkmaltatlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

- D-1-76-112-81, Marterl, Steinbuckl
- D-1-76-112-4:  
Schermühle, Dreiseithof; zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach, barocke Rautentür, Figurennische, bez. 1761, Putzrahmung und Bemalung, modern; Ökonomiegebäude mit Kalkplattendach, Giebel und Obergeschoss holzverkleidet, traufseitig erschlossen, 19. Jh.; Hofmauer, 18./19. Jh.; Mühlrad und Mühlgraben.  
Wohnhaus, syn. Wohngebäude, Wassermühle Mühlrad, syn. Wasserrad, Wirtschaftsgebäude und Hofmauer
- D-1-76-112-89:  
Köblergut (Zweiunddreißigstel Hof), syn. Gütl, syn. Gütler, syn. Leerhaus, syn. Köbler, syn. Tagelöhnerhaus, syn. Tagelöhnerhaus, syn. Häckergut, syn. Kleinbauernhof, syn. Leerhäusl, syn. Kleinbauernhaus, Ehem. Kleinbauernhaus, erdgeschossig Flachsatteldachbau mit Kalkplattendach, Anfang 19. Jh.; Backofenhäuschen, 19. Jh.
- D-1-76-112-3: Bildstock, nahe Riedenburger Straße

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen:

Im Bearbeitungsgebiet sind zwar einige Baudenkmäler vorhanden, diese bleiben jedoch von neuer Bebauung unberührt. Daher ist mit keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Kultur- und Sachgüter sind betriebsbedingt nicht betroffen.

Ergebnis:

Bau-, anlage- und betriebsbedingt ist mit keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu rechnen.

### 3. Eingriffsregelung

#### 3.1 Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.1998 wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in das Bauplanungsrecht aufgenommen.

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist demnach auf der Grundlage von § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes (n. F. vom 01.03.2010) Regelung in Verbindung mit § 1a des Baugesetzbuches für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Ermittlung der möglichen Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Ableitung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

#### 3.2 Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

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

Schritt 1	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
Schritt 2	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und der Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Schritt 3	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
Schritt 4	Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und für naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung
Abwägen mit allen öffentlichen und privaten Belangen (§ 1 Abs. 6 BauGB)	

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

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

- Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)
- Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)
- Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)

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

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

	<b>Siedlungsflächen</b>	<b>Landwirtschaftliche Flächen</b>	<b>Waldfläche, Strauchsukzession, Hecken, Gebüsche, Ufersaum, wertiger Privatgarten, ruderales Hochstaudenflur</b>
Arten und Lebensräume	Kategorie <b>0</b> = unerhebliche Bedeutung	Kategorie <b>I</b> , oberer Wert	Waldfläche, Strauchsukzession, Hecken, Gebüsche, Ufersaum, wertiger Privatgarten, ruderales Hochstaudenflur = Kategorie <b>II</b> oberer Wert
Boden	versiegelter, überbauter Boden = Kategorie <b>0</b> = unerhebliche Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs, durchschnittliche mittlere Ertragsfähigkeit = Kategorie <b>II</b> , unterer Wert	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs, durchschnittliche mittlere Ertragsfähigkeit = Kategorie <b>II</b> , unterer Wert
Wasser	versiegelte, überbaute Fläche = Kategorie <b>0</b> = unerhebliche Bedeutung	Gebiet mit hohem Grundwasserflurabstand, Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden = Kategorie <b>II</b> , unterer Wert	Gebiet mit hohem Grundwasserflurabstand, Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden = Kategorie <b>II</b> , unterer Wert
Klima und Luft	versiegelte, überbaute Fläche = Kategorie <b>0</b> = unerhebliche Bedeutung	Bereich in Luftaustauschbahnen des Schambachtals = Kategorie <b>II</b> , unterer Wert	Bereich in Luftaustauschbahnen des Schambachtals = Kategorie <b>II</b> , unterer Wert
Landschaftsbild	Siedlungsstrukturen = Kategorie <b>0</b> = unerhebliche Bedeutung	Acker- und Intensivgrünland = Kategorie <b>I</b> , oberer Wert	Grünstrukturen innerhalb Splittersiedlung = Kategorie <b>II</b> , oberer Wert
Gesamtbewertung	Kategorie <b>0</b>	Kategorie <b>I</b> , oberer Wert	Kategorie <b>II</b> , oberer Wert

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

Als wesentlicher Bearbeitungsfaktor für die Ermittlung des Ausgleichsumfangs sind Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung festzulegen. Entsprechend dem 'Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' sind dabei 'Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Grundflächenzahl GRZ > 0,35) und Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ ≤ 0,35) zu unterscheiden und voneinander abzugrenzen. Flächen, die keiner Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung unterliegen, werden in die Betrachtung grundsätzlich nicht mit einbezogen.



Für den vorliegenden Bebauungsplan ergibt sich daraus folgende Zuordnung: Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ > 0,35) = Typ A

**Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Bilanzierung)**

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

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

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren		
	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung	Feld A I 0,3 - 0,6	Feld B I 0,2 - 0,5
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung	Feld A II 0,8 - 1,0	Feld B II 0,5 - 0,8
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung	Feld A III (1,0) - 3,0	Feld B III 1,0 - (3,0)

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

Für den Geltungsbereich sind folgende anrechenbare Vermeidungsmaßnahmen geplant, die teilweise zur Verwendung eines niedrigeren Kompensationsfaktors (Landwirtschaftliche Flächen) aus dem zutreffenden Matrixfeld führen (angelehnt an Leitfaden S. 31/32):

Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Landschaft, Klima und Luft

- Erhalt und Schutz der festgesetzten Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches
- Festsetzungen zu Rückschnittzeiten von Gehölzen außerhalb der Brutzeiten von 1. Oktober – 28. Februar

- Festsetzungen beim Abschieben der Vegetationsschicht und der Baustellenvorbereitung außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum von 1. September bis 28. Februar. Ausnahmen sind zulässig, wenn eine Baufeldkontrolle durch geeignetes Fachpersonal durchgeführt wird.
- Pflanzung pro vollendeten 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je ein heimischer standortangepasster Laub- oder Obstbaum
- Festsetzung eines mindestens 10 m breiten Grünstreifens entlang der Schambach bei den geplanten Neubauten teilweise durch Ausgleichsmaßnahme A1
- Verortung der Vorhaben innerhalb eines bereits bebauten Areals am Rande von Altmannstein

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgüter Boden und Wasser

- Verortung der Vorhaben innerhalb eines bereits bebauten Areals am Rande von Altmannstein
- Oberboden Abtrag und Lagerung zur späteren Humusierung (Schutz des Mutterbodens)

**Festlegung des Kompensationsbedarf**

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Verschneidung der Eingriffsschwere durch die geplanten Maßnahmen mit der Bedeutung der Fläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen können die dabei entsprechend der oben dargestellten Matrix festgeschriebenen Kompensationsfaktoren reduziert werden.

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

Typ	Beschreibung des Standortes	Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor	Kompensationsbedarf in m <sup>2</sup>
A I	Bestand: Grünland intensiv Planung: bebaubare Fläche mit GRZ > 0,35	1.108	0,4	443
A II	Bestand: Hecken, Gebüsche, Ufersaum, wertiger Privatgarten, ruderales Hochstaudenflur Planung: bebaubare Fläche mit GRZ > 0,35	2.015	1,0	2.015
<b>Summe</b>		<b>3.123</b>		<b>2.458</b>

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

Der Ausgleichsbedarf von 0,25 ha wird teilweise im direkten Zusammenhang auf der Nordseite der Schambach auf Flurnr. 979/1 (1.376 m<sup>2</sup>), sowie östlich der Parzelle 13 auf Flurnr. 788 (251 m<sup>2</sup>) und südwestlich der Parzelle 14 auf Flurnr. 790 (821 m<sup>2</sup>) und 791 (10 m<sup>2</sup>) erbracht. Ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist somit gewährleistet.

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

### 4.1 Vermeidung und Verringerung

#### Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Landschaft, Klima und Luft

- Erhalt und Schutz der festgesetzten Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches
- Festsetzungen zu Rückschnittzeiten von Gehölzen außerhalb der Brutzeiten von 1. Oktober – 28. Februar
- Festsetzungen beim Abschieben der Vegetationsschicht und der Baustellenvorbereitung außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum von 1. September bis 28. Februar. Ausnahmen sind zulässig, wenn eine Baufeldkontrolle durch geeignetes Fachpersonal durchgeführt wird.
- Pflanzung pro vollendeten 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je ein heimischer standortangepasster Laub- oder Obstbaum
- Festsetzung eines mindestens 10 m breiten Grünstreifens entlang der Schambach bei den geplanten Neubauten teilweise durch Ausgleichsmaßnahme A2
- Schutz Biotop 7035-0130-003: Nördlich an das Biotop anschließend ist der Bau eines Einfamilienhauses geplant. Bei der Planung ist darauf zu achten, dass der südlich anschließende Trockenrasenbereich nicht beschattet wird. Beim Bau muss sichergestellt werden, dass im Bereich des Trockenrasens keine Baustelleneinrichtung oder Lagerplätze eingerichtet werden.
- Schutz Verdachtsflächen von Schlingnatter und Zauneidechse: In zwei kleinen Teilbereichen können Vorkommen von Schlingnatter und Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden.



Eine direkte Inanspruchnahme der Flächen oder Beschattung ist auszuschließen somit können Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 1-4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten vermieden werden.

- Auf der Parzelle 15 konnte das Baufenster so platziert werden, dass Eingriffe in größere Gehölzbestände ausgeschlossen werden, daher kann auf Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für die Haselmaus verzichtet werden. Sonst müssen lediglich auf

der Parzelle 1 kleinflächig Gehölzbestände zur Erschließung bzw. Baufeldfreimachung gerodet werden. Diese können jedoch vernachlässigt werden.

- Verortung der Vorhaben innerhalb eines bereits bebauten Areals am Rande von Altmannstein

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgüter Boden und Wasser

- Verortung der Vorhaben innerhalb eines bereits bebauten Areals am Rande von Altmannstein
- Oberboden Abtrag und Lagerung zur späteren Humusierung (Schutz des Mutterbodens)

## 4.2 Ausgleich

Der Ausgleichsbedarf von 0,25 ha wird teilweise im direkten Zusammenhang auf der Nordseite der Schambach auf Flurnr. 979/1 (1.376 m<sup>2</sup>), sowie östlich der Parzelle 13 auf Flurnr. 788 (251 m<sup>2</sup>) und südwestlich der Parzelle 14 auf Flurnr. 790 (821 m<sup>2</sup>) und 791 (10 m<sup>2</sup>) erbracht. Ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist somit gewährleistet.

Ziel ist die Herstellung einer auentypischen Bepflanzung entlang der Schambach, die Entwicklung eines Waldrandes durch Strauchpflanzungen sowie die Pflege und Aufwertung einer angrenzenden Biotopfläche mit Ziel zur Entwicklung zu Halbtrockenrasen.

Auf den Ausgleichsflächen (A1, A2) erfolgt eventuell eine Ansaat mit regionalem Saatgut, die als extensives Grünland genutzt werden. Eine 1-2 schürige Mahd ab Mitte Juli sollte jährlich durchgeführt werden (mit Abtransport der Mahd). Entlang der Schambach auf der Ausgleichfläche A1 wird auf einem Streifen von 5-10 m eine einschürige Mahd ab Mitte Juli erfolgen um hier eine Förderung von Hochstaudenflur zu erzielen.

Nördlich entlang der Schambach erfolgen auf den Ausgleichsflächen A1 vereinzelt Pflanzungen mit Einzelbäumen und Sträuchern wie beispielsweise Weiden, Erlen und Eschen.

Auf der Ausgleichfläche A2 erfolgt die Pflanzung eines Waldrandes entlang des bestehenden Biotops 7035-0130-003 mit gebietstypischen Sträuchern wie Schlehe, Hasel, Weißdorn und Rosen spec..

Auf der Ausgleichfläche A3 wird die Entwicklung zu Halbtrockenrasen auf der angrenzenden Biotopfläche 7035-0130-002 angestrebt. Hierzu ist der aufkommendem Gehölzaufwuchs (Birke etc.) zu beseitigen. Zusätzlich ist die temporäre Lagerfläche dauerhaft zu entfernen und eine Wiedererrichtung nur in mindestens 5 m Abstand zur Ausgleichfläche zulässig. Die Pflege wird der bestehenden Biotopfläche angepasst. Entweder eine 1-2 schürige Mahd ab Mitte Juli (mit Abtransport der Mahd) oder Beweidung durch Schafe und Ziegen.

siehe: Maßnahmenplan Kompensationsflächen 1 : 500

## 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Verdichtung der Splittersiedlung ist städtebaulich zu begrüßen, da nach LEP „vorhandene Potenziale der Innenentwicklung“ zu nutzen sind und eine Zersiedelung zu vermeiden ist.

Die Verkehrserschließung der einzelnen Parzellen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt über die Riedenburger Straße bzw. über die bereits bestehenden Stichwege davon abführend. Eine günstigere Alternative zu der vorliegenden Planung besteht nicht.



## **6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich an dem 'Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung', ergänzte Fassung vom Januar 2007 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren sowie des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurde die „artenschutzrechtliche Potenzialanalyse des Büros FLORA + FAUNA (Mai 2019) herangezogen.

## **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die Gemeinde Altmannstein ist für die Umsetzung zum Erhalt der Grünstrukturen verantwortlich.

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

Sollten bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

Für alle anfallenden Erdarbeiten wird auf die allgemein anerkannten Regeln der Technik, welche den sachgemäßen Umgang und die Verwertung von Bodenmaterial regeln, verwiesen.

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

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für Parzelle 1 - 6 eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich Bebauungsplan „Landerhof“ hat eine Größe von ca. 4,93 ha und behandelt die Festsetzungen eines Dorfgebietes (MD) sowie Festsetzungen zum Erhalt des Grünbestandes.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen führen zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wird mit der Umweltprüfung und dem dazugehörigen Umweltbericht der Eingriff naturschutzrechtlich bewertet.

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

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

Unter der Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayr. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003) wurde der Eingriff bewertet und ein Gesamtkompensationsbedarf von 0,25 ha ermittelt.

Der Ausgleichsbedarf von 0,25 ha wird teilweise im direkten Zusammenhang auf der Nordseite der Schambach auf Flurnr. 979/1 (1.376 m<sup>2</sup>), sowie östlich der Parzelle 14 auf Flurnr. 788 (251 m<sup>2</sup>) und südlich der Parzelle 15 auf Flurnr. 790 (821 m<sup>2</sup>) und innerhalb des Plangebietes auf Flurnr. 791 (10 m<sup>2</sup>) erbracht.

Ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist somit gewährleistet.

Ingolstadt, 31.01.2020

Anita Zach-Mathieu  
Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsarchitekt

Ulrich von Spiessen  
Dipl.-Ing. (TU), Landschaftsarchitekt,  
Stadtplaner