
**Gemeinde Hitzhofen
Landkreis Eichstätt**

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Nr. 32 „Hofstetten Nordwest“

Umweltbericht nach § 2a BauGB

Teil der Begründung

Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 05.11.2024
Fassung zum Satzungsbeschluss vom

**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.....	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden	5
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden	10
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	10
2.1.1	Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit.....	11
2.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	12
2.1.3	Schutzgut Fläche und Boden	12
2.1.4	Schutzgut Wasser	13
2.1.5	Schutzgut Luft und Klima	13
2.1.6	Schutzgut Landschaft.....	14
2.1.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	14
2.1.8	Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern	15
2.2	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	15
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB	15
2.3.1	Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit.....	15
2.3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	16
2.3.3	Schutzgut Fläche und Boden	17
2.3.4	Schutzgut Wasser	17
2.3.5	Schutzgut Luft und Klima	18
2.3.6	Schutzgut Landschaft.....	18
2.3.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	19
2.3.8	Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern	19
2.3.9	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	19
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	20
2.4.1	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	20
2.4.2	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	20
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	25
3.	Zusätzliche Angaben	25
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	25
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	25
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26
3.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.....	28

Abbildungen

Abb. 1.	Regionalplan, Karte 2 Siedlung und Versorgung, Karte 3 Landschaft und Erholung ..	7
Abb. 2.	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	9
Abb. 3.	Frühlingstraße mit Blick Richtung Osten	10
Abb. 4.	Kiefernweg mit Blick Richtung Osten	10
Abb. 5.	Aufzulösender Spielplatz Inchinger Weg	11
Abb. 6.	Ringstraße mit Blick Richtung Süden	11
Abb. 7.	Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	23
Abb. 8.	Lageplan Bilanzierung	24

Tabellen

Tab. 1.	Schutzgutbezogene Bewertung	21
Tab. 2.	Ermittlung des Kompensationsbedarfes – Entfall öffentlicher Grünflächen	23
Tab. 3.	Schutzgutbezogene Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens	27

Anlagen:

- Lageplan	M = 1 : 2.500
- Lageplan Ausgleichsfläche	M = 1 : 1.000

1. Aufgabenstellung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Die Gemeinde Hitzhofen plant die Änderung und damit gleichzeitig die Bauleitplanerische Neuüberplanung der Bebauungs- und Grünordnungspläne „Nr. 11 – Kruthfeld Hofstetten“, „Nr. 12 – Sommerstraße Hofstetten“, „Nr. 13 – Eichenstraße Hofstetten“, „Nr. 15 – Inchinger Weg“, „Nr. 16 – Kruthstraße West Hofstetten“ und „Nr. 17 – Ahornweg-Kiefernweg Hofstetten“ im nördlichen, bzw. westlichen Ortsbereich von Hofstetten. Die Bebauungspläne mit den Nummern 11, 12, 13, 15 und 17 sind dabei Qualifizierte Bebauungspläne, der Bebauungsplan mit der Nummer 16 ist ein einfacher Bebauungsplan.

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungs- und Grünordnungsplan mit der Bezeichnung „Nr. 32 Hofstetten Nordwest“ entspricht dem Geltungsbereich der gesamten zuvor aufgezählten Bebauungspläne und ersetzt diese. Die alten Bauleitpläne werden aufgehoben und rechtlich unwirksam.

Für die Bereiche der Bebauungspläne soll eine einheitliche, gesamtheitliche baurechtliche Regelung erstellt werden. Die Festsetzungen, sowie die Planzeichnungen sind in Teilen nicht mehr zeitgemäß und das Planungsareal hat sich baulich weiterentwickelt, sodass Anforderungen an neue rechtliche Vorgaben bestehen. Die Änderung ist notwendig, um die Bebauungspläne der Baukultur anzupassen. Des Weiteren sollen den Grundstücksbesitzern u.a. größere Baufenster und damit flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten, für Umbauprojekte an den bestehenden Gebäuden, ermöglicht werden.

Zu diesem Zweck hat der Gemeinderat von Hitzhofen in der Sitzung vom 26.7.2022 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 32 „Hofstetten Nordwest“ gefasst. Der Geltungsbereich 1 hat eine Größe von 165.021 m² (16,5 ha).

Der Geltungsbereich 2, ein Teilbereich des Grundstücks Fl.-Nr. 80 der Gemarkung Oberzell, der als Ausgleichsfläche für entfallende Grünflächen dient, besitzt eine Fläche von 161 m².

Vorgesehene Festsetzungen:

Um einheitlich alle Festsetzungen auf die neuen rechtlichen Rahmenbedingungen beziehen zu können, werden sämtliche textliche Festsetzungen der Ursprungsfassungen aufgehoben und neu gefasst. Dabei wird sich jedoch an den bestehenden Vorgaben orientiert. Auch im Lageplan wurden teilweise Änderungen oder Ergänzungen gegenüber der Darstellung aus den Ursprungsfassungen vorgenommen.

Baugrenzen

Hauptgebäude: Die Baugrenzen um die Hauptgebäude werden vergrößert und in einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind sicherzustellen und haben Vorrang gegenüber den dargestellten Baugrenzen.

Nebengebäude: Die in Teilen in den „alten“ Plänen vorgegebenen Baugrenzen für Nebengebäude und Garagen werden aufgehoben. Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenze (der Hauptgebäude) errichtet werden. Der Standort der Garage soll frei wählbar sein, sofern die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben (u.a. der BayBO Art. 6) und der jeweils gültigen Stellplatz- und Gestaltungssatzung der Gemeinde Hitzhofen, eingehalten werden.

Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden wie in den ursprünglichen Bebauungsplänen und gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplans zwei unterschiedliche Arten der baulichen Nutzung festgelegt und durch eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung voneinander getrennt. Der

gültige Flächennutzungsplan weist die jeweiligen Bereiche nur als Wohn-, bzw. Gemischte Bauflächen aus.

Im Bebauungsplan werden die beiden Teilbereiche nun als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO, bzw. als „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) nach § 5a BauNVO festgesetzt.

Durch die Abänderung des ehemaligen „Dorfgebiets“ zu einem „Dörflichen Wohngebiet“ soll ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen einerseits und land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, sowie nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben andererseits, ermöglicht werden.

Die bisherige öffentliche Grünfläche (Spielplatz) auf Flurstück Nr. 574/30 wird in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt.

Maß der baulichen Nutzung – GRZ / GFZ

Die GRZ und die GFZ werden für die Grundstückspartellen entsprechend ihrer Zuteilung zum Allgemeinen Wohngebiet (WA), bzw. dem Dörflichen Wohngebiet (MDW) einheitlich und wie folgt festgesetzt:

WA:

- GRZ: max. 0,4 (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- GFZ: max. 0,6 (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

MDW:

- GRZ: max. 0,4 (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- GFZ: max. 0,7 (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die GRZ erhöht sich damit im gesamten Gebiet nicht. Die GFZ wird nur im Bereich des Dörflichen Wohngebiets um 0,1 auf nun 0,7 erhöht. Dadurch soll die gewachsene Mischgebietsstruktur, sowie die vorhandene Bebauung des Gebiets berücksichtigt und ein etwas höheres Maß der baulichen Dichte zugelassen werden.

Zulässige Anzahl der Wohneinheiten:

Je Wohngebäude bzw. Gebäude, welches überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird, dürfen insgesamt max. 4 WE (Wohneinheiten) errichtet werden. Je einer Wohneinheit bis 50 m² sind mind. 150 m² Grundstücksfläche notwendig. Je einer Wohneinheit über 50 m² sind mind. 250 m² Grundstücksfläche notwendig.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Wandhöhen: I + D: max. 5,00 m, II: max. 6,50 m

Dachgestaltung

Bei den Haupt- und Nebengebäuden sind nur Dächer mit gleichwinkligen Dachseiten möglich, ausgenommen davon sind einseitig geneigte Dächer. Der First muss über die Längsrichtung des Hauptgebäudes verlaufen.

Dachneigung:

Hauptgebäude E+D: Satteldach, (Krüppel-) Walmdach: max. 20° - 42°

Hauptgebäude E+I: Satteldach, (Krüppel-) Walmdach: max. 20° - 30°

Zeltdach: max. 20°

Pulldach (gegengeneigt): max. 10° - 20°

Flachdach: max. 0° - 7°

Bei E + D.

Pro Dachseite sind zwei Dachgauben möglich. Die Ansichtsfläche pro Gaube wird mit 2,0 qm begrenzt (max. Breite je Gaube 2,20 m). Bei außenwandbündigen Gauben, sog. „Zwerchhäusern“ sind auch größere Ansichtsflächen möglich. Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig.

Bei E + I sind Gauben nicht zulässig.

Für Nebengebäude sind die gleichen Dachformen wie für Hauptgebäude zulässig. Zusammengebaute Nachbargaragen sind in Trauf- und Firsthöhe sowie Dachneigung aufeinander abzustimmen.

Grünflächen und Grünordnung:

Die öffentliche Grünfläche auf Grundstücksparzelle 574/30 mit der Zweckbestimmung: Spielplatz wird in ein „Allgemeines Wohngebiet“ geändert, um hier die Möglichkeit einer Wohnbebauung zu schaffen. Im Bereich des Flurstücks 574/27 am westlichen Ende des Inchinger Wegs wurde aufgrund einer Ausnahmeregelung die dort festgesetzte öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung nicht umgesetzt. Daher wird diese Fläche entsprechend des tatsächlichen Bestands als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Für die öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung nördlich des Inchinger Wegs werden Festsetzungen zur Bepflanzung bzw. zum Erhalt des dortigen Bestandes getroffen.

Pro 300 m² Bauparzellengröße ist mindestens ein Baum standortgerechter Art zu pflanzen. Im Gegenzug entfallen einige nie umgesetzte Baumstandorte aus den Ursprungsbebauungsplänen.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde zur Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen eine Umweltprüfung durchgeführt.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

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

Gemäß § 14 Abs 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) stellt das geplante Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die betroffene Grundfläche in ihrer Gestalt und Nutzung verändert wird und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigt werden kann.

§ 15 Bundesnaturschutzgesetz

(1) Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. [...]

(2) Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) [...]

Somit kommt die im § 15 des BNatSchG verankerte Eingriffsregelung zur Anwendung. Entsprechend § 18 des BNatSchG wird die naturschutzfachliche Eingriffsregelung und damit verbunden auch die Ermittlung und die Kompensation des Eingriffes über das Baugesetzbuch § 1a Abs. 2 und 3 geregelt. Die detaillierte Darstellung der Ergebnisse der Eingriffsregelung erfolgt im vorliegenden Umweltbericht. Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird im Geltungsbereich 2 auf einer Teilfläche (161 m²) des Flurstücks Fl.-Nr. 80 der Gemarkung Oberzell mit einem Kompensationsumfang von 1.443 Wertpunkten erbracht.

Landesentwicklungsprogramm Stand 01.06.2023 (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns.

Die Gemeinde Hitzhofen befindet sich laut des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)¹ im allgemeinen ländlichen Raum und grenzt an den Verdichtungsraum der Region Ingolstadt an.

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen...

5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Laut Regionalplan Ingolstadt (Region 10) liegt die Gemeinde Hitzhofen innerhalb des allgemeinen ländlichen Raums, angrenzend an den Verdichtungsraum des Regionalzentrums Ingolstadt und des Grundzentrums Gaimersheim.

¹ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2023

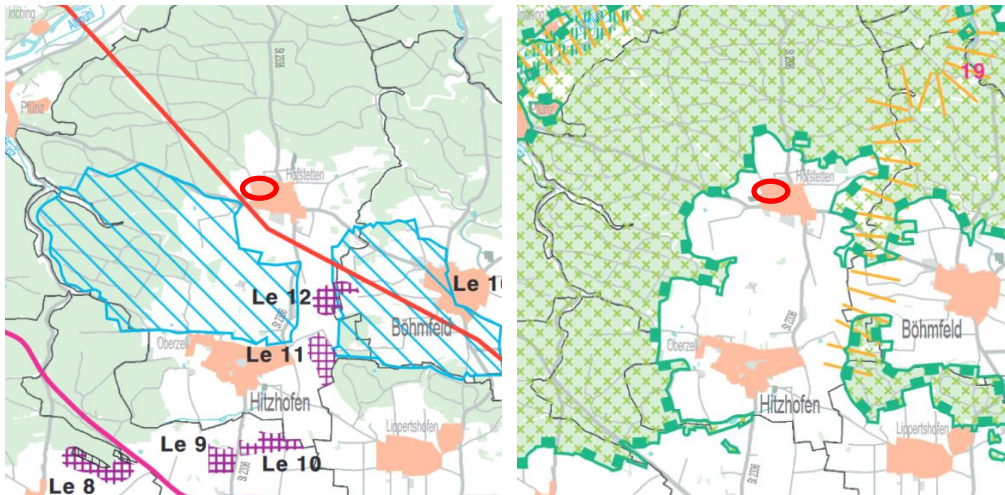


Abb. 1. Regionalplan, Karte 2 Siedlung und Versorgung, Karte 3 Landschaft und Erholung

In der Begründung des Regionalplans werden folgende, hier relevante Ziele und Grundsätze für die Entwicklung formuliert.

All Raumstruktur

1 G Ländlicher Raum

„Die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der verkehrlich günstigen Lage zu den Verdichtungsräumen Ingolstadt und München sind unter Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen und der wesentlichen Landschaftsstrukturen verstärkt zu nutzen. Die Anbindung entfernt gelegener Teilräume des ländlichen Raumes ist soweit wie möglich zu verbessern.“

3 G Verdichtungsraum

„Der Verdichtungsraum Ingolstadt ist als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum und als Impulsgeber für die Region unter Wahrung seiner ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen Potenziale weiter zu entwickeln.“

BI Natur und Landschaft

2.1 G Boden:

„Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden.“

2.2 G Boden:

„Die vielfältigen ökologischen, land- und forstwirtschaftlichen Funktionen des Bodens sollen erhalten und, wo erforderlich, wieder hergestellt werden. Nachhaltig bodenschädigende Maßnahmen sollen vermieden werden.“

6 Landschaftsbild

6.1 G „Das Landschaftsbild soll in seiner naturgeographisch und kulturhistorisch begründeten charakteristischen Eigenart erhalten werden.“

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Eichstätt

Das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) des BayLfU für den Landkreis Eichstätt (2010) weist für den Geltungsbereich keine Aussagen auf.

Naturschutzfachliche Schutzgebiete und -objekte

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Schutzgebiete, -objekte und keine amtlich kartierten Biotope vorzufinden.

Aus der Artenschutzkartierung des BayLfU (2024) liegen die folgenden Nachweise vor:

Im Geltungsbereich:

Nr. 7133 0689 an der Ringstraße

Nachweis der Zwergfledermaus von 2015

Nr. 7133 0793 Wohnhaus am Inchingen Weg

Nachweis der Breitflügelfledermaus von 2022

Nr. 7133 0818 Wohnhaus Am Anger

Nachweis unbestimmter Fledermäuse von 2022

Außerhalb des Geltungsbereiches:

Nr. 7133 0030 Teich der Kläranlage Hofstetten, ca. 200 m westlich des Geltungsbereiches

Insbesondere Nachweise von Grasfrosch, Erdkröte und Rotmilan von 1989/90

Nr. 7133 0194 Gartenteich an der Austraße, ca. 50 m östlich des Geltungsbereiches

Nachweis der Erdkröte von 1990

Nr. 7133 0602 Kirche Hofstetten, ca. 280 m östlich des Geltungsbereiches

Nachweise von unbestimmten Fledermäusen und des Großen Mausohrs von 2021

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hitzhofen ist der Geltungsbereich 1 als Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen bzw. als Grünflächen dargestellt:

Östlich und südlich des Geltungsbereiches schließen im gültigen FNP Gemischte Bauflächen bzw. Wohnbauflächen an. Nördlich und westlich wird der Geltungsbereich von Flächen für die Landwirtschaft begrenzt.

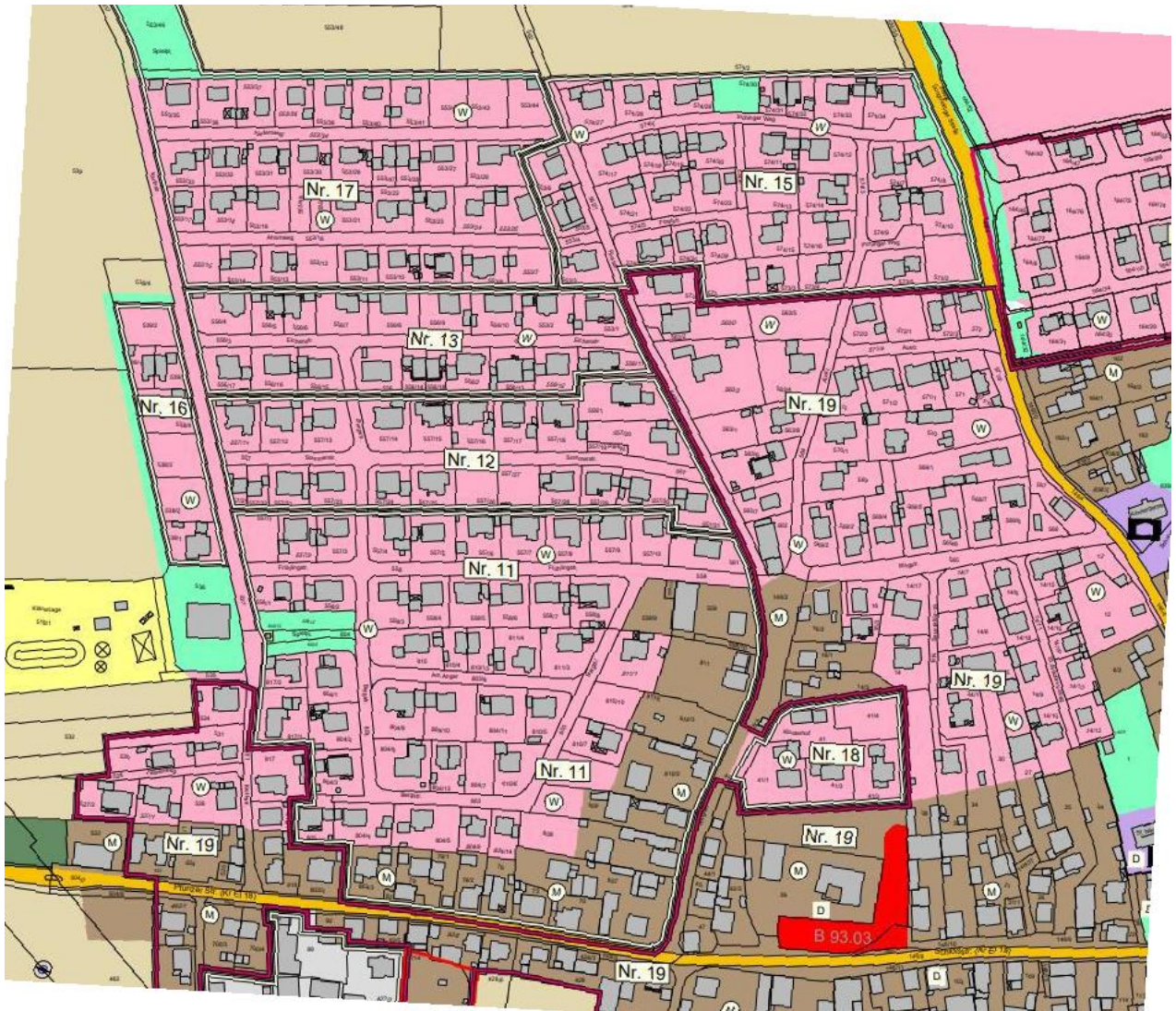


Abb. 2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan
darin dargestellt sind die Umgriffe aller „alten“ Bebauungspläne

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Fotodokumentation



Abb. 3. Frühlingsstraße mit Blick Richtung Osten



Abb. 4. Kiefernweg mit Blick Richtung Osten



Abb. 5. Aufzulösender Spielplatz Inching Weg



Abb. 6. Ringstraße mit Blick Richtung Süden

2.1.1 Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit

Der Geltungsbereich 1 liegt ca. 200 m westlich der Ortsmitte von Hofstetten, umgrenzt von der Pfünzer Straße, der Kruthstraße, dem Kiefernweg, dem Inching Weg, der Forststraße und der Ringstraße. Abgesehen von wenigen Baulücken sind sämtliche Baugrundstücke im Geltungsbereich 1 mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut und werden wohnlich genutzt.

Auf den Flurstücken Nr. 558/9 und /11 sowie Nr. 559 an der Frühlingsstraße befinden sich zwei kleinere Logistikbetriebe. An der Ringstraße und der Pfünzer Straße befinden sich auf den Flurstücken Nr. 73, 807, 808, 809, 810/2 fünf land- und forstwirtschaftliche Betriebe, die keine Tierhaltung betreiben.

Die Kruthstraße, die Forst- und die Ringstraße dienen als Sammelstraßen auf die übergeordnete Pfünzer Straße (Kreisstraße El 18).

Die Baugrundstücke entlang der Pfünzer Straße und der Ringstraße sind als bisher als Dorfgebiet, der übrige Geltungsbereich 1 hingegen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs sowie der Spielplätze sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist auf 0,4, die Geschoßflächenzahl auf 0,6 festgesetzt.

Für die lokale Naherholung besitzen die gut ausgestatteten Spielplätze auf den Flurstücken Nr. 553/46 und Nr. 803/5, 804 sowie die nördlich an den Geltungsbereich 1 anschließende land- und forstwirtschaftlich genutzte Flur, die über die Kruth- und die Forststraße gut erreichbar ist, eine hohe Bedeutung. Der Spielplatz auf dem Flurstück Nr. 5740/30 ist nur gering ausgestattet und besitzt nur eine geringe Bedeutung.

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Entsprechend den naturräumlichen Vorbedingungen (Boden, Wasser, Klima) bildet Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald die potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet.²

Flächen der amtlichen Biotopkartierung des Landkreises Eichstätt sind im Umgriff nicht vorhanden. Etwa 60 m östlich des Geltungsbereichs befindet sich auf dem Gelände des Hofstettener Schlosses das Biotop Nr. 7133-0093-003 (gemischte Baum-Strauchhecke).

Aufgrund der Vorbelastung des Geltungsbereichs 1 durch die Siedlung selbst kann den betroffenen Bereichen keine hochwertige Lebensraumfunktion zugeordnet werden.

Bedingt durch die innerörtliche Lage, ist abgesehen von den mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Spielplätzen und von wenigen gartenbaulichen Kleinstrukturen wie Einzelbäumen, Baumgruppen und Blühstauden, die Bedeutung für natürlich vorkommende Tiere sowie Pflanzen und deren Lebensräume sehr begrenzt. Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine für den Naturhaushalt wertvollen Flächen betroffen.

Bei den Vogelarten sind ausschließlich weit verbreitete, an Siedlungsbereiche angepasste Arten zu erwarten. Da die Wirkungsempfindlichkeit dieser wenig störungsempfindlichen Arten projektspezifisch sehr gering ist, kann mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

In der Artenschutzkartierung des BayLfU (2024) wurden mehrere Nachweise von Fledermausarten im Geltungsbereich und dessen Umfeld erfasst. Sämtliche Nachweise umfassen jeweils nur wenige Individuen.

Entsprechend des Fehlens hochwertiger naturnaher Strukturen im Geltungsbereich sowie der Überprägung durch die Siedlungsnutzung ist die biologische Vielfalt im Sinne von Artikel 14 Abs. 1 a der Biodiversitätskonvention (Übereinkommen über die Biologische Vielfalt = Convention on Biological Diversity – CBD von 1992) nur geprägt durch die dort vorkommenden Arten der Gehölz- und Ruderalvegetation. Insofern ist durch den vorliegenden Bebauungsplan keine nachhaltige Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt zu erwarten.

Der Geltungsbereich 2 ist Teil einer Streuobstwiese des Ökokontos der Gemeinde Hitzhofen, welche im Jahr 2021 umgesetzt wurde. Das Entwicklungsziel ist ein Streuobstbestand im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (Biotoptyp B441-GU651E).

2.1.3 Schutzgut Fläche und Boden

Im Verdichtungsraum Ingolstadt herrscht aufgrund des starken wirtschaftlichen Wachstums und der damit verbundenen Entwicklung von zusätzlichen Verkehrs- und Siedlungsflächen eine hohe Nachfrage nach Flächen (Flächenknappheit).

² vgl. Bayer. Fachinformationssystem Naturschutz FIN-Web; <http://fisnat.bayern.de/webgis>, Aufruf 09/2024

Geologisch gesehen ist der Untergrund des Standorts als Dolomitgestein der Frankenalb mit vielfach überlagerndem pleistozänem Lößlehm oder Oberer Süßwassermolasse einzustufen. Als Boden liegt fast ausschließlich Braunerde aus Sandeuhm bis Schluffton vor.³

Weitere Kenndaten sind:

- Sehr hohes Regenrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen
- Sehr hohes Rückhaltevermögen für Schwermetalle
- Überwiegend mittlere, teilweise geringe natürliche Ertragsfähigkeit
- Standortpotential: Carbonatfreie Standorte mit geringem Wasserspeichervermögen

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geofahren bekannt. Der Untergrund im Planungsgebiet besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die geplante Bebauung. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

Abgesehen von wenigen Baulücken sind sämtliche Baugrundstücke im Geltungsbereich 1 bereits bebaut, die ursprünglichen Bodenverhältnisse sind daher stark verändert, die Böden vielfach durch Verkehrsflächen und Gebäude versiegelt. Die Grundflächenzahl als Maß der zulässigen Bebauung ist mit 0,4 festgesetzt.

Der Geltungsbereich 2 ist Teil des Ökokontos der Gemeinde Hitzhofen und wird extensiv als Streuobstwiese genutzt.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich 1 und 2 sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Westlich des Geltungsbereichs 1 befindet sich in etwa 300 m Entfernung das Wasserschutzgebiet „Eichstätt, GKSt“ zum Schutz des Grundwassers als menschliche Lebensgrundlage an. Das Vorhaben liegt außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

Der Untergrund stellt gemäß der digitalen hydrogeologischen Karte 1:100.000 einen Kluft-Karst-Grundwasserleiter sehr geringem bis geringem Filtervermögen dar. Die Deckschicht besteht aus Lockergestein mit äußerst geringer bis sehr geringer Porendurchlässigkeit, das Grundwasser steht oberflächenfern an.⁴

Der Boden weist ein hohes Rückhaltevermögen für Schwermetalle und ein sehr hohes Rückhaltevermögen bei Niederschlägen auf. (vgl. Schutzgut Boden)

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Vorhabengebiet liegt im Klimabezirk „Fränkische Alb“ (warm-trocken) im Norden. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 7-8 °C. Der Jahresniederschlag beträgt ca. 650-750 mm/a.⁵

Grünflächen besitzen gegenüber Siedlungsflächen und Verkehrsflächen eine klimatische Austausch- und Kaltluftentstehungsfunktion. Insofern kommen den Gärten und Freiflächen im

³ vgl. Bayernatlas, Digitale geologische Karte 1:25.000, Übersichtsbodenkarte von Bayern 1: 25.000, Bodenfunktionen, https://geoportal.bayern.de/bayernatlas_ Aufruf 09/2024

⁴ vgl. Bayernatlas, Überschwemmungsgebiete, Wassersensible Bereiche, digitale hydrogeologischen Karte 1:100.000: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas_ Aufruf 09/2024

⁵ vgl. BayFFORKLIM (1996)

bebauten Innenbereich auch eine gewisse klimatische Funktion zu. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen besitzen eine klimatische Austausch- und Kaltluftentstehungsfunktion.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Ortsbild im Geltungsbereich 1 zeigt sich in überwiegend vorstädtischen Strukturen mit typischen Einfamilienwohnhäusern und dazugehörigen relativ großen Gartenanlagen. Lediglich entlang der Ringstraße und der Pfünzer Straße befinden sich teilweise um die dort vorhandenen land- und forstwirtschaftlichen Betriebe dorftypische Bebauungsstrukturen.

Nördlich des Kiefernwegs und des Inchingers Wegs, sowie westlich der Kruthstraße grenzen freie Ackerflächen sowie der Hofstettner Forst an.

Der Geltungsbereich 2 ist Teil einer Streuobstwiese der Gemeinde Hitzhofen, welche im Jahr 2021 gepflanzt wurde.

2.1.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Gemäß dem bayerischen Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (09/2024)⁶ befinden sich innerhalb der Geltungsbereiche 1 und 2 keine Bau- oder Bodendenkmale.

Östlich des Geltungsbereiches 1 befinden sich die folgenden Objekte

- Bodendenkmal D-1-7133-0166: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Schlosses von Hofstetten und seiner Vorgängerbauten.
Entfernung ca. 20 m
- Baudenkmal D-1-76-132-10: Schloss Hofstetten, ehem. Fürstbischöfliches Jagdschloss, Weiherhausanlage, im Kern 12. Jh., 1466 baulich erweitert,
Entfernung ca. 50 m
- Baudenkmal D-1-76-132-11: Wegkapelle, 18./19. Jh.; mit Ausstattung
Entfernung ca. 50 m

Südlich des Geltungsbereiches 1 befinden sich die folgenden Objekte

- Bodendenkmal D-1-7133-0283: Siedlung vor- oder frühgeschichtlicher Zeitstellung.
Entfernung ca. 180 m
- Bodendenkmal D-1-7133-0360: Straße der römischen Kaiserzeit.
Entfernung ca. 150 m

Nördlich des Geltungsbereiches 1 befindet sich folgendes Objekt

- Baudenkmal D-1-76-132-15: Bildstock an der Staatsstraße nach Gungolding.
Entfernung ca. 80 m

An der Kruthstraße befindet sich eine Transformatorenstation der N-ERGIE Netz GmbH und gegenüberliegend eine landwirtschaftliche Halle (außerhalb des Geltungsbereiches).

⁶ vgl. <https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html> (Aufruf 09/2024)

2.1.8 Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den folgenden Schutzgütern:

- Schutzgut Wasser / Schutzgut Boden und Fläche
Hohes Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle und Niederschläge bei gleichzeitig sehr geringem bis geringem Filtervermögen des karstigen Grundwasserleiters
- Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit / Schutzgut Fläche und Boden
Durch den hohen Flächenbedarf für Siedlung und Infrastruktur im Verdichtungsraum Ingolstadt wird die den landwirtschaftlichen Betrieben zur Verfügung stehende Wirtschaftsgrundlage reduziert.

2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanänderung würden weiterhin die bisherigen Regelungen der folgenden Bebauungs- und Grünordnungspläne gelten: „Nr. 11 – Kruthfeld Hofstetten“, „Nr. 12 – Sommerstraße Hofstetten“, „Nr. 13 – Eichenstraße Hofstetten“, „Nr. 15 – Inchinger Weg“, „Nr. 16 – Kruthstraße West Hofstetten“ und „Nr. 17 – Ahornweg-Kiefernweg Hofstetten“. Die angestrebte einheitliche, gesamtheitliche baurechtliche Regelung im Geltungsbereich wäre nicht möglich, u.a. größere Baufenster und damit flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten für Umbauprojekte an den bestehenden Gebäuden.

Die Flurstücke entlang der Pfünzer Straße und der Ringstraße wären weiterhin als Dorfgebiet festgesetzt. Dadurch wären im Dorfgebiet weiterhin land- und forstwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe und Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse allgemein zulässig. Einzelhandelsbetriebe wären weiterhin nicht auf die Versorgung des Gebiets dienende Läden beschränkt, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären allgemein zulässig. Vergnügungsstätten könnten weiterhin ausnahmsweise zugelassen werden.

Ebenso bliebe der als öffentliche Grünfläche festgesetzte Spielplatz auf dem Flurstück 574/30 bestehen und wäre somit nicht bebaubar.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB

2.3.1 Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Bebauung des bisherigen Spielplatzes auf Flurstück Nr. 574/30 ggf. weitere einzelne bauliche Maßnahmen sowie der damit verbundenen Nutzung der Verkehrsflächen sind – wie auch schon bisher im Gebiet - vorübergehende Staub- und Lärmbelastungen durch den Baubetrieb zu erwarten. Aufgrund der anzunehmenden sukzessiven baulichen Entwicklung im Geltungsbereich 1 ist jedoch mit geringen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Durch die Umwandlung des bisherigen Spielplatzes auf dem Flurstück Nr. 574/30 in ein Allgemeines Wohngebiet ist auch diese Fläche zukünftig bebaubar. Durch die beiden verbleibenden Spielplätze an der Kruthstraße bleibt die Versorgung mit diesen Einrichtungen weiterhin gesichert.

Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 als Maß der möglichen Bebauung bleibt unverändert erhalten. Es werden lediglich einheitliche und zeitgemäße baurechtliche Regelungen erstellt. Des

Weiteren werden u.a. größere Baufenster und damit flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten für Umbauprojekte an den bestehenden Gebäuden ermöglicht.

Durch die Änderung der entlang der Ringstraße und der Pfünzer Straße festgesetzten Nutzungsart von Dorfgebiet zu Dörflichem Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO sind dort nurmehr Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe allgemein zulässig. Andere Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen können zukünftig ausnahmsweise zugelassen werden. Wohngebäude sowie nicht störende Gewerbebetriebe bleiben weiterhin zulässig. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Einzelhandelsbetriebe sind nicht mehr zulässig, der Versorgung des Gebiets dienende Läden sind weiterhin zulässig. Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht mehr zulässig. Diese Nutzungen sind im Bestand nicht vorhanden und derzeit auch nicht absehbar. Es sind anlagebedingt nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Umwandlung des bisherigen Spielplatzes auf dem Flurstück Nr. 574/30 in ein Allgemeines Wohngebiet ist auch diese Fläche zukünftig bebaubar. Durch das damit verbundene sehr gering erhöhte Verkehrsaufkommen entstehen betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut. Diese Auswirkungen werden im Wesentlichen durch die geringfügigen Lärmemissionen des zusätzlichen Anwohnerverkehrs hervorgerufen.

Es sind betriebsbedingt nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Ergebnis:

In Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Baubedingte Auswirkungen:

Bedingt durch fehlende Lebensraumstrukturen kann von keiner erheblichen Störung durch Inanspruchnahme von Baustelleneinrichtungsflächen, Verlärmung oder gar Verinselung von Habitaten ausgegangen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut werden als gering eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen:

In den siedlungsbezogenen Freiflächen ist das Vorkommen kommuner Gartenvögel zu beachten. Es handelt sich dabei aber ausschließlich um häufige und störungsunempfindliche Arten, die sowohl in den verbleibenden als auch – bei der Neubebauung des Spielplatzes auf Fl. Nr. 574/30 – neu zu schaffenden Gärten weiterhin ihren Lebensraum finden.

Es liegen zwar mehrere Nachweise mit Siedlungsbezug von einzelnen Fledermäusen im Geltungsbereich vor, es sind aber keine Fledermausquartiere bekannt. Im Bereich der Neubebauung des Spielplatzes auf Fl. Nr. 574/30 befinden sich lediglich jüngere Gehölzpflanzungen und keine Bäume die als Habitate für Fledermäuse geeignet wären. Aufgrund der geringen Größe der Neubebauung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Da keine Biotopflächen direkt in Anspruch genommen werden, entsteht über die reine Flächeninanspruchnahme des bisherigen Spielplatzes auf Fl. Nr. 574/30 und der damit entfallenden öffentlichen Grünfläche keine nachhaltige Beeinträchtigung wertvoller Elemente und Objekte des Naturhaushaltes.

Entsprechend des Fehlens hochwertiger naturnaher Strukturen im Geltungsbereich sowie der Überprägung durch die Siedlungsnutzung ist die biologische Vielfalt im Sinne von Artikel 14 Abs. 1 a der Biodiversitätskonvention (Übereinkommen über die Biologische Vielfalt = Convention on Biological Diversity – CBD von 1992) nur geprägt durch die dort vorkommenden Arten der Gehölz- und Ruderalvegetation. Insofern ist durch den vorliegenden Bebauungsplan keine nachhaltige Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut werden als gering erheblich eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Da aufgrund der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet beziehungsweise Dörfliches Wohngebiet störende Gewerbebetriebe nicht zulässig sind, sind die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut als gering einzustufen.

Ergebnis:

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

2.3.3 Schutzgut Fläche und Boden

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Umwandlung des bisherigen Spielplatzes auf dem Flurstück Nr. 574/30 in ein Allgemeines Wohngebiet ist auch diese Fläche zukünftig bebaubar. Somit kommt es dort zu Veränderungen des Oberbodens in Form von Aushub, Aufschüttung oder Versiegelung. Die baubedingten Auswirkungen für das Schutzgut Fläche und Boden sind aufgrund der Kleinflächigkeit als gering erheblich einzustufen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Die Böden innerhalb des Geltungsbereichs 1 sind bereits durch die bestehende Bebauung und die vorhandenen Gärten intensiv genutzt. Da die Erschließungsflächen nicht verändert werden, kommt es wie bisher nur bei Neu- bzw. Umbauten zu einer Veränderung der Bodenstruktur.

Durch die Umwandlung des bisherigen Spielplatzes auf dem Flurstück Nr. 574/30 in ein Allgemeines Wohngebiet ist auch diese Fläche zukünftig bebaubar. Dadurch kommt es dort zu einer Bebauung und Versiegelung. Damit einher geht die Änderung des gewachsenen Bodengefüges und im Zuge dessen einen Verlust der Leistungsfähigkeit des Bodens (Filtervermögen, Austauschkapazität). Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut sind aufgrund der Kleinflächigkeit als gering erheblich einzustufen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den Betrieb des Wohngebietes auf dem bisherigen Spielplatz entstehen an sich keine nachhaltigen betriebsbedingten Auswirkungen in Form von Schadstoffeinträgen auf das Schutzgut Fläche und Boden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut werden als gering erheblich eingestuft.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind bau-, anlage- und betriebsbedingt geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen:

Es ist davon auszugehen, dass die baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser bei Berücksichtigung entsprechender Schutzmaßnahmen für das Grundwasser (Grubensicherung, geschlossene Wasserhaltung) während des Baubetriebes als gering erheblich eingestuft werden können.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Die flächige Versickerungsmöglichkeit geht durch die geplante zusätzliche kleinflächige Überbauung des bisherigen Spielplatzes auf dem Flurstück Nr. 574/30 in Teilen verloren. Mit der Versiegelung sind ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine Verringerung der Versickerungsfähigkeit der

Geländeoberfläche verbunden, was sich in einer verminderten Grundwasserneubildungsrate äußern kann.

Die anlagebedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut sind aufgrund der Kleinflächigkeit als gering erheblich zu bezeichnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die anfallenden häuslichen Abwässer werden wie bisher dem örtlichen Kanalnetz zugeführt. Durch entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Dichtigkeit der Anlagenteile) für das Grundwasser ist mit keinen Stoffeinträgen aus den Anlagen in das Grundwasser zu rechnen. Zudem werden auf dem Gelände keine wassergefährdenden Stoffe verarbeitet.

Betriebsbedingt sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser wird bau-, anlage- und betriebsbedingt mit gering erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

2.3.5 Schutzgut Luft und Klima

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Umwandlung des bisherigen Spielplatzes auf dem Flurstück Nr. 574/30 in ein Allgemeines Wohngebiet ist auch diese Fläche zukünftig bebaubar. Baubedingt kann es dort – wie auch schon bisher im Gebiet - im Zuge der Baumaßnahmen zu geringen Beeinträchtigungen des lokalen Kleinklimas (Staubentwicklung) kommen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Durch den Entfall der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) auf dem Flurstück Nr. 574/30 gehen durch den damit verbundenen höheren Versiegelungsgrad bewachsene Grundflächen als Fläche für die Kaltluftentstehung verloren. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Vorhaben, da Kaltluftabflussbahnen nicht beeinträchtigt werden und da keine erheblichen Schadstoffemissionen in die Luft entstehen, wird nur mit geringen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und Klima gerechnet.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die kleinflächige zusätzliche Bebauung kommt es nur zu geringen betriebsbedingten Auswirkungen (Emissionen aus zusätzlichem Verkehr, Gebäudeheizung) auf das Schutzgut Klima/Luft.

Ergebnis:

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

Das Bebauungsplanänderung berücksichtigt durch die zusätzliche Festsetzung von Baumpflanzungen im Bereich der Baugrundstücke zur Beschattung die Folgen des Klimawandels.

2.3.6 Schutzgut Landschaft

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Umwandlung des bisherigen Spielplatzes auf dem Flurstück Nr. 574/30 in ein Allgemeines Wohngebiet ist auch diese Fläche zukünftig bebaubar. Das dortige Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch die Rodung der Gehölze und den Baubetrieb selbst, durch erhöhter Staubemissionen oder dergleichen beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen sind nur temporärer Art und als gering erheblich einzustufen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Eingrünung und zum Erhalt des bestehenden Gehölzbestandes nördlich des Flurstücks Nr. 574/30 sind anlagenbedingte Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild als vernachlässigbar einzustufen. Auswirkungen sind nur innerhalb der bestehenden Bebauung in geringem Umfang zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Umwandlung des bisherigen Spielplatzes auf dem Flurstück Nr. 574/30 in ein Allgemeines Wohngebiet kommt es betriebsbedingt zu gering erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft.

Ergebnis:

Insgesamt ist für das Schutzgut Landschaft von geringen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen auszugehen.

2.3.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige SachgüterBau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Aufgrund der weitgehend schon bestehenden Bebauung sind Kultur- und Sachgüter nicht betroffen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet ist für das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter von einer geringen bau-, anlage- und betriebsbedingten Erheblichkeit der Beeinträchtigungen auszugehen.

2.3.8 Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Das Vorhaben beeinflusst die folgenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:

- Schutzgut Klima und Luft / Schutzgut Mensch
die zusätzliche Bebauung von Grünflächen (Spielplatz) zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum verstärkt dort die Hitzeentwicklung bei sommerlichen Extremtemperaturen
- Schutzgut Boden und Fläche / Pflanzen und biologische Vielfalt
Nutzungskonflikte um begrenzt verfügbare Flächen – aus Sicht der Landwirtschaft wenig wertvolle Standorte stellen zumeist Flächen mit hohem naturschutzfachlichem Biotopwert oder -potential dar
- Schutzgut Boden und Fläche / Schutzgut Wasser / Schutzgut Menschen
die bauliche Verdichtung und Versiegelung von Grünflächen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum versiegelt Böden und erhöht den Abfluss von Niederschlagswasser, insbesondere bei extremen Niederschlagsereignissen
- Schutzgut Klima und Luft / Schutzgut Menschen / Schutzgut Tiere und Pflanzen / Schutzgut Landschaft
Durch die zusätzliche Festsetzung von Baumpflanzungen im Bereich der Baugrundstücke zur Beschattung und von Heckenpflanzungen zur Ortsrandeingrünung werden die Folgen des Klimawandels gemindert und Lebensraum für siedlungstypische Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Das Ortsbild wird bereichert.

2.3.9 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten Allgemeines bzw. Dörfliches Wohngebiet sind an sich nicht anfällig für schwere Unfälle und Katastrophen. Der Standort befindet sich nach DIN

4149 in der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse R.⁷ Für die Bemessung der Gebäude sind daher die entsprechenden Lastwerte einzuhalten.

Der Untergrund im Planungsgebiet besteht aus verkarsteten Karbonatgesteinen, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die geplante Bebauung. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

2.4.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Luft und Klima, Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Schutzgut Landschaft, Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit

- Der Zeitraum für die Rodung von Gehölzen wird auf den Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit von 01. Oktober bis 28. Februar begrenzt.
- Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen im Bereich der Baugrundstücke zur Grünordnung
- Festsetzung von Heckenpflanzungen und zum Erhalt von bestehenden Bäumen im Bereich der öffentlichen Grünfläche Ortsrandeingrünung nördlich des Inchingers Wegs.

2.4.2 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

In der verbindlichen Bauleitplanung ist auf der Grundlage von § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes 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.

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung (vgl. Anlage Plan Eingriffsermittlung) wird der im Jahr 2021 vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebene Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' angewandt. Entsprechend wird die Behandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt.⁸

- Schritt 1: Bestandserfassung und Bewertung
- Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere
- Schritt 3: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs
- Schritt 4: Auswahl geeigneter Maßnahmen, Ermittlung des Ausgleichsumfanges

Schritt 1: Bestandserfassung und Bewertung (Bestandsaufnahme)

Eine qualifizierte Bestandsaufnahme ist eine wesentliche Voraussetzung für eine sachgerechte und fehlerfreie Abwägung. [...] Die für die Bestandserfassung und -bewertung relevanten Schutzgüter [...] bestehen aus den für den Naturhaushalt in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgütern sowie dem Landschaftsbild. [...]

⁷ https://www.gfz-potsdam.de/din4149_erdbebenzonenabfrage/ (09/2024)

⁸ vgl. BayStMWVBV, (2021), S. 16f

Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum vor dem Eingriff (Ausgangszustand). Dabei sind auch die planungsrelevanten Vorbelastungen zu berücksichtigen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in tatsächlicher und rechtlicher Sicht verlässlich absehbar sind. [...]

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste (s. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörigen Arbeitshilfen [..]) zugeordnet. Soweit sich die Bedeutung eines BNT für Natur und Landschaft auf die Fläche seines konkreten Vorkommens im Untersuchungsraum beschränkt, wird dieser naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte entsprechend der Biotopwertliste ausgedrückt. Reicht die Bedeutung eines BNT darüber hinaus (z.B. bei Biotopverbundachsen oder Austauschbeziehungen, bedarf es einer verbal-argumentativen Bewertung, d.h. einer qualitativ beschreibenden Darstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.⁹

Die Bewertung aller weiteren Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ anhand der Einordnung, ob sie von geringer, mittlerer oder hoher naturschutzfachlicher Bedeutung sind.

Aus der Bestandserhebung ergibt sich folgende schutzgutbezogene Bewertung für den Geltungsbereich 1:

Schutzgut Arten und Lebensräume	
V51 Grünflächen (u.a. entlang von Verkehrswegen)	geringe Bedeutung
X11 Wohngebiete	geringe Bedeutung
V11 versiegelte Verkehrsflächen	geringe Bedeutung
Schutzgut Boden und Fläche	
Grün- und Gehölzflächen auf veränderten Standorten im Siedlungsbereich	geringe Bedeutung
Gebäude, versiegelte Verkehrsflächen	geringe Bedeutung
Schutzgut Wasser	
Gebiet mit hohem Grundwasserflurabstand	mittlere Bedeutung
Flächen ohne Versickerungsleistung - Gebäude, versiegelte Verkehrsflächen	geringe Bedeutung
Schutzgut Klima und Luft	
gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen – Grünflächen	mittlere Bedeutung
großflächig versiegelte Bodenbereiche – Bau- und Verkehrsflächen	geringe Bedeutung
Schutzgut Landschaftsbild	
Ortsrandbereiche mit bestehenden Eingrünungsstrukturen	mittlere Bedeutung
Verkehrsflächen	geringe Bedeutung

Tab. 1. Schutzgutbezogene Bewertung

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Es sind die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds zu prognostizieren. „Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und

⁹ a.a.O. S. 14f

von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter, die sich in der jeweiligen Funktionsausprägung niederschlägt, abhängig und im jeweiligen Einzelfall zu prognostizieren. Soweit möglich, sind dabei die direkten und indirekten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen der vorgesehenen Bebauung zu berücksichtigen.

[...] Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Ist keine Grundflächenzahl festgesetzt, ergibt sich die Eingriffsschwere aus den festgesetzten bzw. zulässigen Grundflächen im Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke. Aus dem Maß der baulichen Nutzung können Beeinträchtigungsfaktoren abgeleitet werden, anhand deren die Schwere der Beeinträchtigung der BNT ermittelt werden können.¹⁰

Für den Geltungsbereich 1 liegen bereits mehrere Bebauungspläne mit Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ 0,4, keine Änderung) vor und die festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Spielplatz, Ortsrandeingerünung) an Inchingen Weg entfallen. Da darüber hinaus keine zusätzlichen bebaubaren Flächen geschaffen werden, erfolgt die Ermittlung der Eingriffsschwere und des Ausgleichsbedarfs nur für den Entfall der öffentlichen Grünflächen:

Entfall der öffentlichen Grünflächen:

Für den Entfall der privaten Grünfläche wird für den entfallenden Biotop- und Nutzungstyp P11 Park- und Grünanlagen ohne Baumbestand oder mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung als Beeinträchtigungsfaktor die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 angesetzt.

Schritt 3: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

„Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können. Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen. Sie können nur gefordert werden, wenn sie gemessen an den mit der Planung verfolgten Zielen zumutbar sind. Das Vermeidungsgebot zwingt eine Gemeinde nicht zur Aufgabe der Planung. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.“¹¹

Planungsfaktor

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann gemäß Anlage 2 Tabelle 2.2 des Leitfadens 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' durch einen Planungsfaktor um bis zu 20% reduziert werden, „soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden. Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z.B. festgesetzt nach §9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB) und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.“¹²

Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen im Bereich der Baugrundstücke zur Grünordnung

Der **Planungsfaktor** wird aufgrund der genannten Vermeidungsmaßnahmen **auf 5%** festgelegt.

¹⁰ a.a.O. S. 15f

¹¹ a.a.O. S. 18

¹² a.a.O. S. 19

„Der Verlust von flächenbezogen bewertbaren Merkmalen und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen ist maßgebend für die Bestimmung des rechnerisch ermittelbaren Ausgleichsbedarfs.“¹³

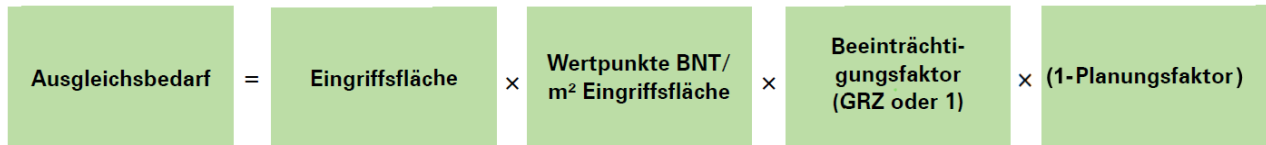


Abb. 7. Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

„Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden. Das Schutzgut Arten und Lebensräume, das auch die Lebensräume der Stadtnatur umfasst, bildet in diesem Fall die verschiedenen biotischen und abiotischen Einzelfunktionen und deren Ausprägung in ihrem komplexen Zusammenwirken summarisch als Indikator ab.“¹⁴

Vom Regelfall abweichende Umstände sind im vorliegenden Fall nicht erkennbar.

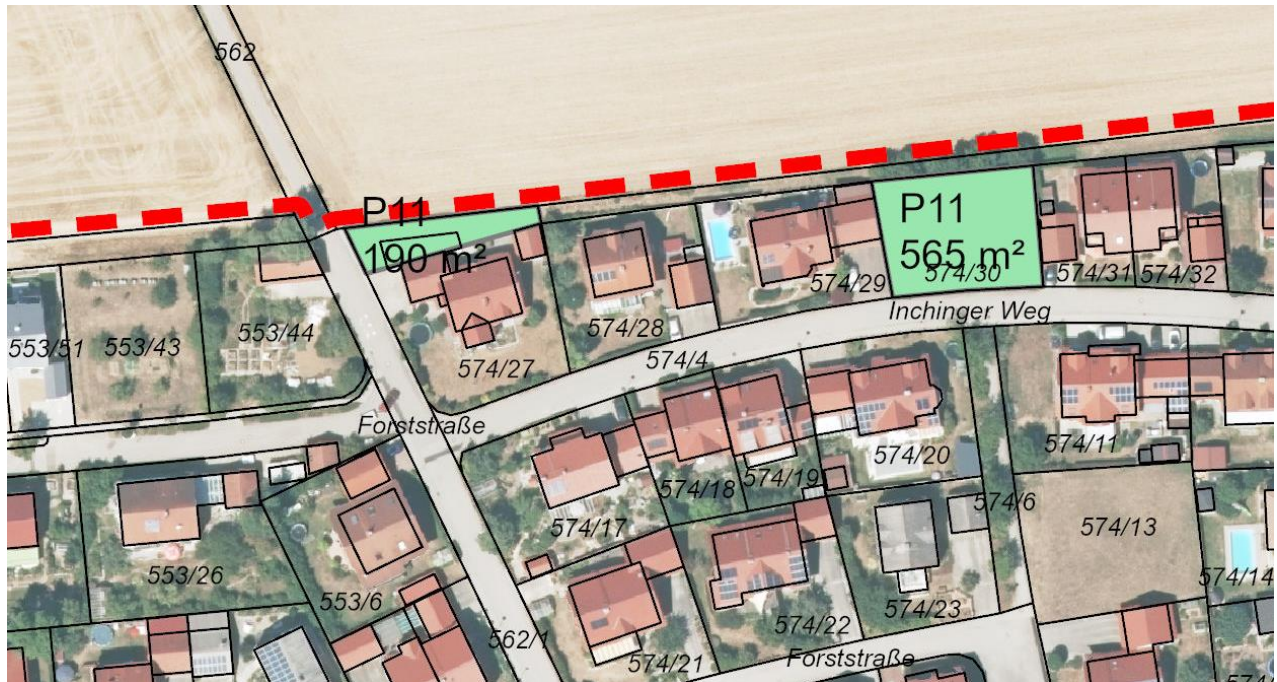
Bezogen auf die quantifizierbaren Merkmale des Schutzgutes Arten und Lebensräume wird ein Kompensationsbedarf von 1.510 Wertpunkten ermittelt. Unter Berücksichtigung eines Planungsfaktors von 5 % ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf von 1.435 Wertpunkten**.

	Fläche [m²]	Wertpunkte /m²	Wertpunkte Bestand	Eingriffs-schwere	Wertpunkte Zwischen-summe
Bestand nach BayKompV: P11 Park- und Grünanlagen ohne Baumbestand oder mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung	755	5	3.775	0,40	1.510
Planungsfaktor	5%		Abzug Planungsfaktor Wertpunkte		-75
Wertpunkte, bezogen auf die quantifizierbaren Merkmale des Schutzgutes Arten und Lebensräume			Ausgleichsbedarf in Wertpunkten		<u>1.435</u>

Tab. 2. Ermittlung des Kompensationsbedarfes – Entfall öffentlicher Grünflächen

¹³ a.a.O. S. 18f

¹⁴ a.a.O. S. 20



- Geltungsbereich Bebauungsplan
- P11 Park- und Grünanlagen ohne Baumbestand oder mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung

Abb. 8. Lageplan Bilanzierung

Schritt 4: Auswahl geeigneter Maßnahmen, Ermittlung des Ausgleichsumfanges

Die Ausgleichsfläche wird aus dem Ökokonto der Gemeinde Hitzhofen entnommen und wurde bereits im Jahr 2021 umgesetzt.

Ausgleichsfläche: Flurnummer 80, Gemeinde Hitzhofen, Gemarkung Oberzell

Gesamtfläche 67.815 m², im Ökokonto überplante Teilfläche 2.500 m²

Als Ausgleichsfläche verwendet: 161 m²

Bewertung nach Wertpunkten (WP)

Ausgangszustand: G11 Intensivgrünland 3 WP/m²

Entwicklungsziel: B441-GU651E Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland 12 WP/m²

Abschlag 1 WP/m² da Wiederherstellungszeit 26-49 Jahre

Aufwertung 8 WP/m²

Kompensations-
umfang 8 WP/m² x 161 m² = 1.288 WP

Verzinsung
Ökokonto 3% 4 Jahre x 0,03 = 155 WP

Summe 1.443 WP

Maßnahmenbeschreibung:

- Pflanzung Streuobstbäume, bereits im Jahr 2021 erfolgt
- Gehölzpflege im 5-Jahresabstand
- Mahd mit Entfernung des Mähgutes, 2x/Jahr
- 1. Mahd ab dem 1.7. und 2. Mahd im Herbst

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativ zu den Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplanes wäre auch die Beibehaltung der Regelungen der ursprünglichen Bebauungspläne denkbar.

Aufgrund der Zielsetzung der Gemeinde, den Bebauungsplan der aktuellen Baukultur anzupassen und den Grundstückseigentümern flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten, z. B. für Umbauprojekte an den bestehenden Gebäuden einzuräumen, hat der Gemeinderat Hitzhofen den gegenständlichen Bebauungsplan beschlossen.

Der als öffentliche Grünfläche festgesetzte Spielplatz auf dem Flurstück 574/30 wäre nicht bebaubar und bliebe somit bestehen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

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.

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.

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebene Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' (2021) angewandt.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Gemeinde Hitzhofen zeichnet als Träger der Bauleitplanung für die Überwachung der Umsetzung der grünordnerischen und naturschutzfachlichen Festsetzungen sowie der vorgegebenen Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches verantwortlich.

Die dauerhafte Sicherung der erforderlichen Ausgleichsfläche wird von der Unteren Naturschutzbehörde überwacht. Die Gemeinde Hitzhofen meldet abschließend die vorgesehenen Ausgleichsflächen dem Bayerischen Landesamt für Umwelt – Außenstelle Nordbayern zur Erfassung im Ökoflächenkataster. Die Überwachung von Pflege und Zustand der Ausgleichsmaßnahmen obliegen der Gemeinde Hitzhofen.

Bezüglich erforderlicher Aushubarbeiten wird darauf hingewiesen, dass die abfallrechtlichen Belange hinsichtlich der Verwertung und Entsorgung des Aushubs einzuhalten sind.

Für alle anfallenden Erdarbeiten werden auf die Normen DIN 18915 und DIN 19731, 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.

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Wärmepumpen geplant werden, sind diese durch einen privaten Sachverständigen zu begutachten und beim Landratsamt Eichstätt einzureichen.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen dann mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Beim Abbruch vorhandener Bauwerke sind sämtliche hierbei anfallenden Abfälle zu separieren, ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu deklarieren und schadlos zu verwerten/entsorgen.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremddanteile (ZO-Material) zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt. Sollte RW1- bzw. RW2-Material eingebaut werden, sind die Einbaubedingungen gemäß dem RC-Leitfaden „Anforderung an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ vom 15.06.2005 einzuhalten. Ggf. ist bzgl. des Einbauvorhabens ein Antrag beim Landratsamt Eichstätt zu stellen.

Für den Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Eichstätt zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten.

Der Untergrund im Planungsgebiet besteht aus verkarsteten Karbonatgesteinen, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die geplante Bebauung. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.¹⁵

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich 1 des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 32 „Hofstetten Nordwest“ hat eine Größe 165.021 m² (16,5 ha).

Die Zielsetzung der Gemeinde Hitzhofen ist, den Bebauungsplan der aktuellen Baukultur anzupassen. Des Weiteren sollen den Grundstückseigentümern flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten, z. B. für Umbauprojekte an den bestehenden Gebäuden, ermöglicht werden.

Die Baugrenzen um die Hauptgebäude werden vergrößert und in einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Die in Teilen in den „alten“ Plänen vorgegebenen Baugrenzen für Nebengebäude und Garagen werden aufgehoben. Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenze (der Hauptgebäude) errichtet werden. Der Standort der Garage soll frei wählbar sein, sofern die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben (u.a. der BayBO Art. 6) und der jeweils gültigen Stellplatz- und Gestaltungssatzung der Gemeinde Hitzhofen, eingehalten werden.

Im Bebauungsplan werden im überwiegenden Teil wie bisher ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO, bzw. entlang der Ringstraße und der Pfünzer Straße ein „Dörfliches Wohngebiet“ (MWD) nach § 5a BauNVO festgesetzt.

Der Geltungsbereich 2, ein Teilbereich des Grundstücks Fl.-Nr. 80 der Gemarkung Oberzell, der als Ausgleichsfläche für entfallende Grünflächen dient, besitzt eine Fläche von 161 m².

¹⁵ vgl. Stellungnahme Bayer. Landesamt für Umwelt vom 09.10.2023

Zur Durchgrünung der Baugrundstücke wird ein Pflanzgebot ohne genaue Festlegung des Standortes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25, § 178 BauGB festgesetzt.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wurden schutzgutbezogen die Auswirkungen des Vorhabens geprüft.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Menschen, menschliche Gesundheit	gering	gering	gering	gering
Tiere, Pflanzen & biologische Vielfalt	gering	gering	gering	gering
Boden und Fläche	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Luft und Klima	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Tab. 3. Schutzgutbezogene Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens

Für die Ermittlung des Gesamtergebnisses wird die Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen arithmetisch gemittelt (gering – 1, mittel – 2, hoch – 3), wobei die baubedingten Auswirkungen aufgrund ihrer nur vorübergehenden Einwirkungszeit nur zu 50 % in die Berechnung eingehen.

Werden die Auswirkungen in mindestens einer der Teilauswirkungen als hoch eingestuft, so wird auch das Gesamtergebnis mit hoch bewertet.

Für den Geltungsbereich 1 wurde unter Anwendung des Leitfadens '*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*' (Herausgeber: Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand 2021) der Eingriff bewertet und ein Gesamtkompensationsbedarf von 1.435 Wertpunkten ermittelt.

Hierfür ist im Geltungsbereich 2 die folgende Ausgleichsmaßnahme vorgesehen:

Flurnummer 80, Gemeinde Hitzhofen, Gemarkung Oberzell

anzurechnende Teilfläche 161 m², Kompensationsumfang 1.443 Wertpunkte

Ingolstadt, 05.11.2024

Christian Semmler
Landschaftsarchitekt

L:\A0609_Hitzhofen_UmwBer_BP\Hitzhofen\Text\Berichte\Umweltbericht BP\20241105_UB_BP_32 E.docx

3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (BayLfU, 2010): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Eichstätt

BayLfU (2024): Artenschutzkartierung Bayern, Auszug vom 01.08.2024

Bayerischer Klimaforschungsverbund (BayFORKLIM, 1996): Klimaatlas von Bayern

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (BayStMWBV, 2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren (OBB), Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2007): Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Internetdienste (Aufruf 09/2024):

Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege - Bayerischer Denkmaltlas
<https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html>

Bayerisches Landesamt für Umwelt - Bayerisches Fachinformationssystem Umwelt (FIN-Web)
<http://fisnatur.bayern.de/webgis>

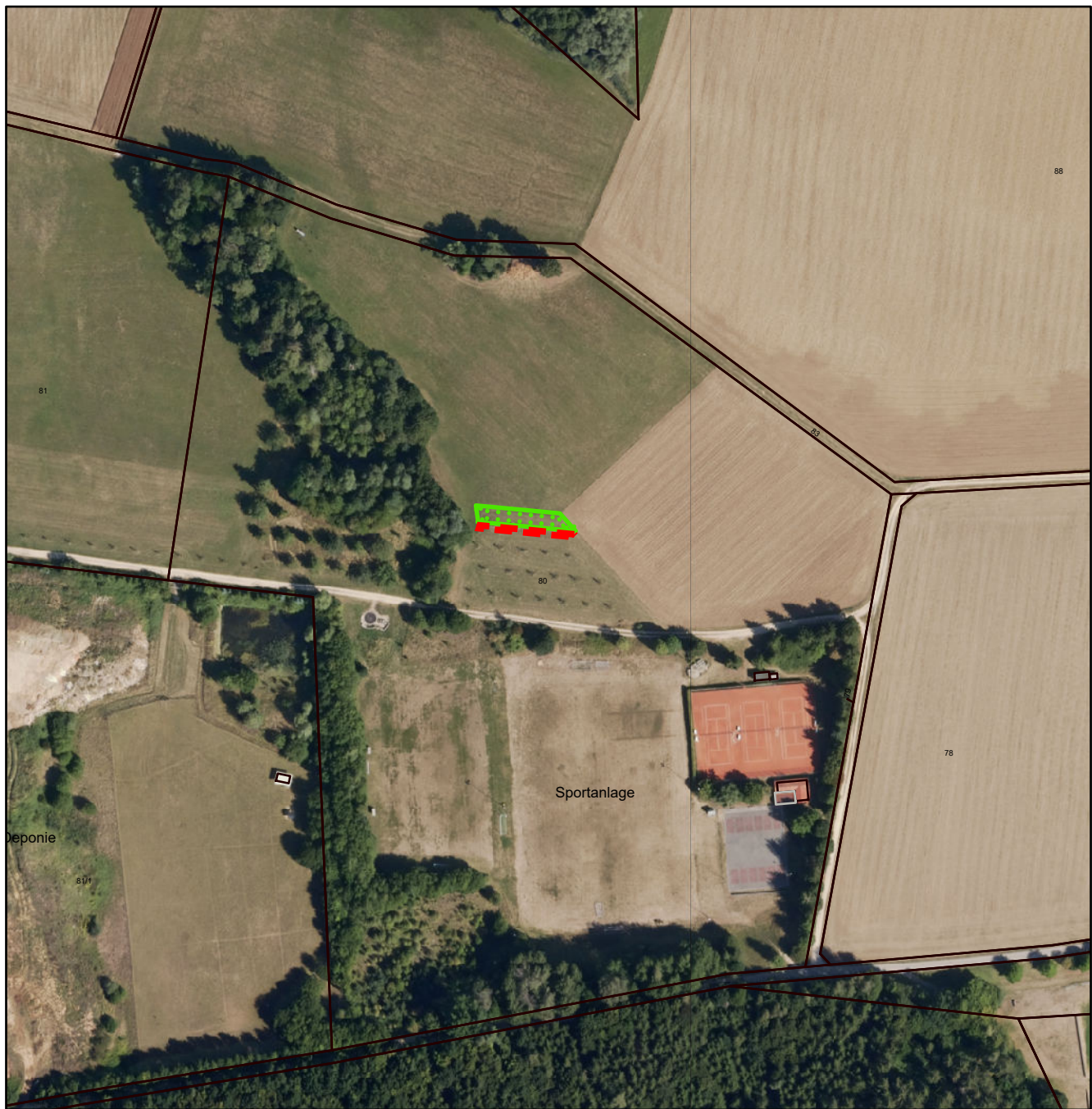
Bayerisches Landesamt für Umwelt: BayernAtlas
 - Naturgefahren: Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete, Wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Digitale geologische Karte 1:25.000, digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000, Übersichtsbodenkarte 1:25.000, Bodenfunktionen
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: BayernAtlas
 (Luftbilder, topographische Karten)
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Landesentwicklungsprogramm 2023
<https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

Helmholtz-Zentrum Potsdam Deutsches GeoForschungsZentrum GFZ
 - Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen
https://www.gfz-potsdam.de/din4149_erdbebenzonenabfrage/

Planungsverband Region Ingolstadt: Regionalplan der Region Ingolstadt von 1989, mit derzeit 30. Änderung des Regionalplans der Region Ingolstadt (2024)
www.region-ingolstadt.bayern.de



Geltungsbereich 2 - Maßstab: 1:2.500

Legende

- - Geltungsbereich Bebauungsplan
- besondere Nutzungen von Flurstücken
- Nutzungsart
 - Land- oder forstwirtschaftliche Nutzung
 - Logistikbetrieb
- Flachlandbiotopkartierung
- Artenschutzkartierung
 - Punktnachweis
 - Flächennachweis
- Ausgleichsflächen, nachrichtliche Darstellung
 - gemäß Ökoflächenkataster
 - für 2. Änderung BP 22 "Kreuzstraße / Blumenweg"
- Bodendenkmal
- Baudenkmal

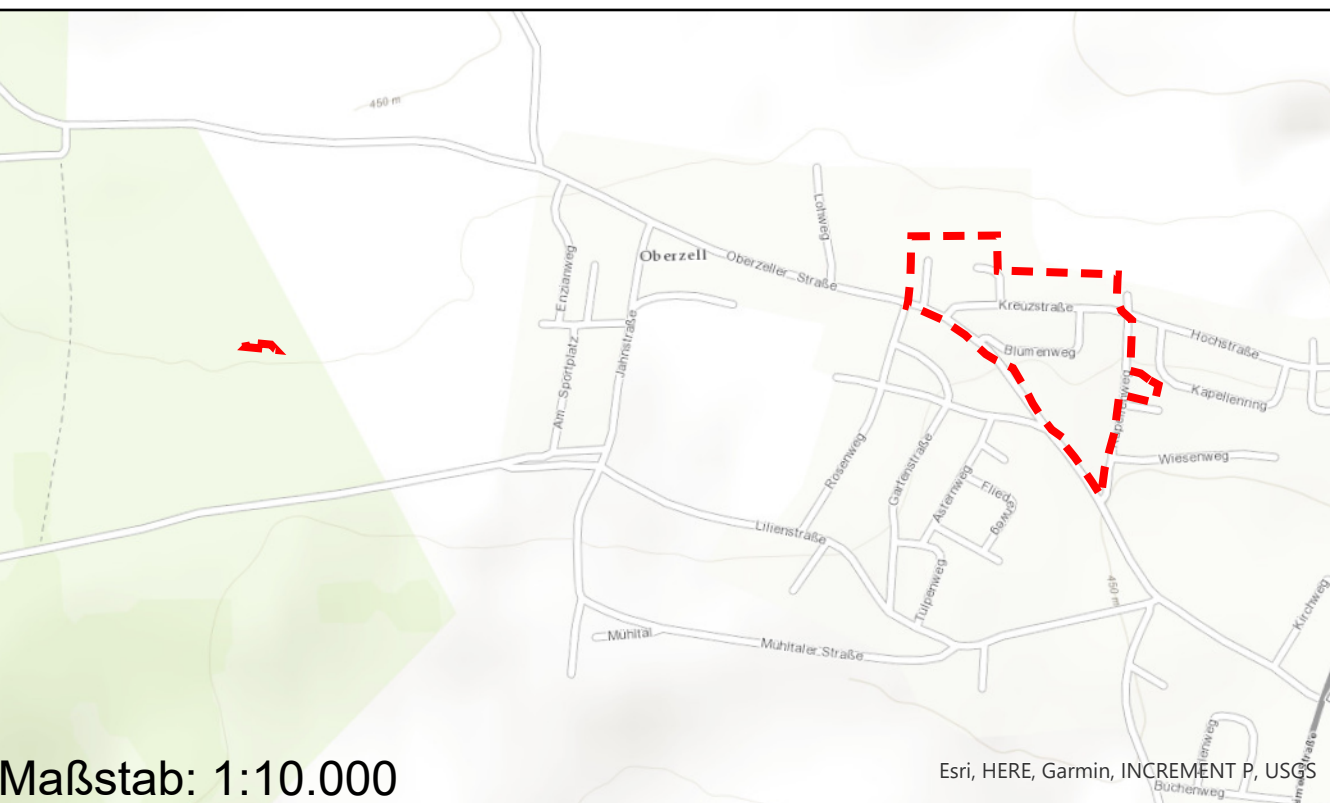


Geltungsbereich 1 - Maßstab: 1:2.500

Gemeinde Hitzhofen Landkreis Eichstätt

Bebauungs- und Grünordnungsplan
Nr. 32 "Hofstetten Nordwest"

Umweltbericht - Lageplan



Maßstab: 1:10.000

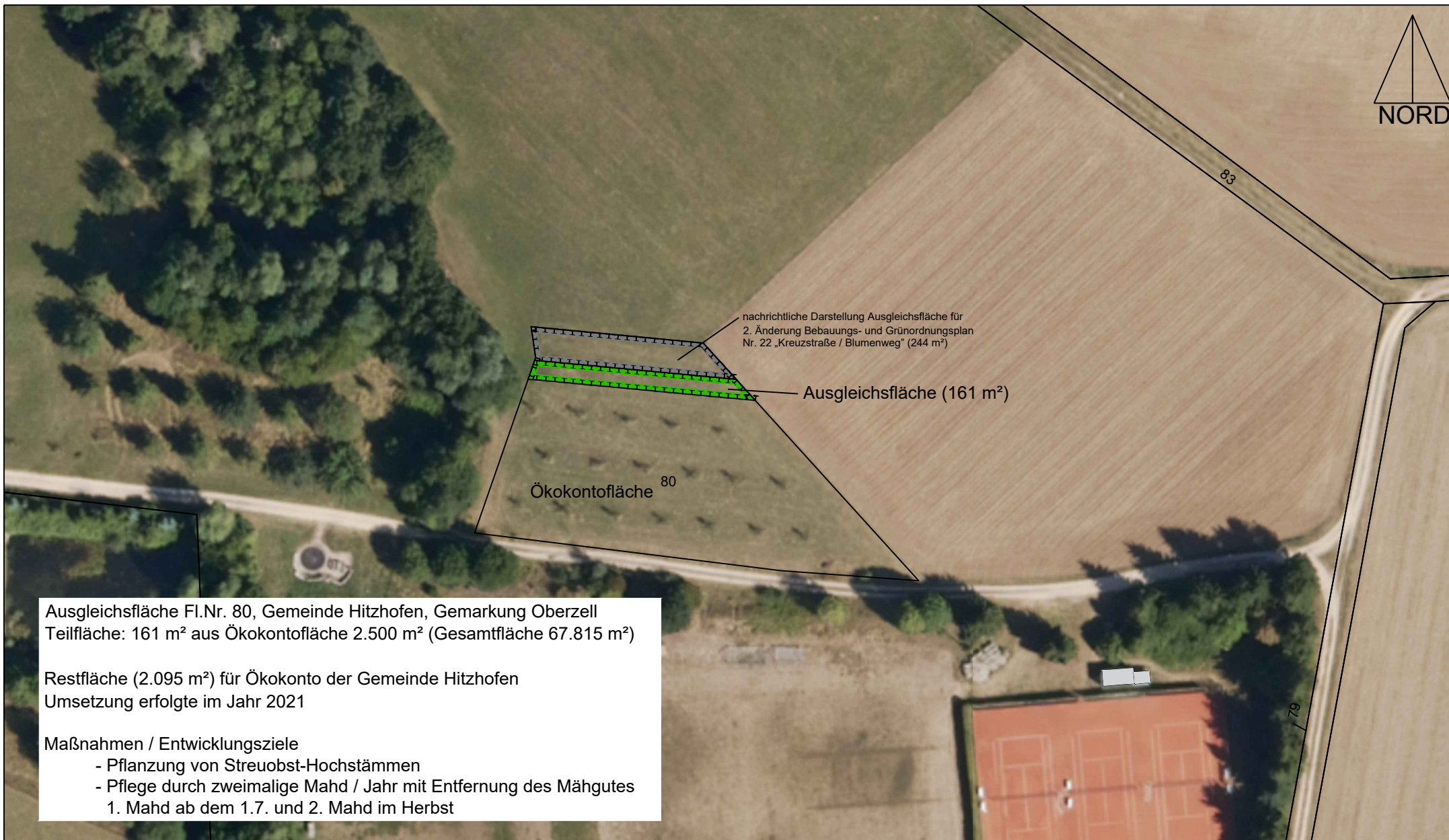
Maßstab: 1:2.500

Planfertiger:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10 • 85051 Ingolstadt
Tel.: 0841 98641-0 • Fax: 0841 98641-25
E-Mail: info@weinzierl-la.de

WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN

gezeichnet Semmler
bearbeitet Semmler
Datum: 05.11.2024
Plan-Nr.: A0609_101-01



Gemeinde Hitzhofen
Kirchweg 12
85122 Hitzhofen

gezeichnet: Semmler
bearbeitet: Semmler
Datum: 05.11.2024
Plan-Nr.: A607_103-01

Bebauungs- und Grünordnungsplan
Nr. 32 "Hofstetten Nordwest"

Lageplan Ausgleichsfläche
M 1 : 1.000

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10 · 85051 Ingolstadt
Tel.: 0841 96641-0 · 0841 96641-25
Email: info@weinzierl-la.de

**WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN**