
**Gemeinde Lenting
Landkreis Eichstätt**

Bebauungsplan

Nr. 31 "Lenting Nord"

Umweltbericht nach § 2a BauGB

Teil der Begründung

Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 07.10.2025
Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 03.02.2026
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.	Einleitung	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	4
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden	9
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	9
2.1.1	Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit	12
2.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	13
2.1.3	Schutzgut Fläche und Boden	14
2.1.4	Schutzgut Wasser	15
2.1.5	Schutzgut Luft und Klima	15
2.1.6	Schutzgut Landschaft	15
2.1.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	15
2.1.8	Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern	16
2.2	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	16
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
2.3.1	Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit	2
2.3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	3
2.3.3	Schutzgut Fläche und Boden	4
2.3.4	Schutzgut Wasser	4
2.3.5	Schutzgut Luft und Klima	5
2.3.6	Schutzgut Landschaft	5
2.3.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	6
2.3.8	Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern	6
2.3.9	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	6
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	7
2.4.1	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	7
2.4.2	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	7
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	11
3.	Zusätzliche Angaben	12
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	12
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	12
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	13
3.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	15

Abbildungen

Abb. 1.	Regionalplan, Karte 2 Siedlung und Versorgung, Karte 3 Landschaft und Erholung ..	6
Abb. 2.	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	7
Abb. 3.	Bereiche Korrektur FNP	8
Abb. 4.	„Am Pfannenstiel“ mit Blick Richtung Norden	9
Abb. 5.	Grünfläche zwischen „Lehenbuckl“ und „Am Pfannenstiel“ mit Blick Richtung Süden ..	9
Abb. 6.	„Fürstäcker“ mit Blick Richtung Süden	10
Abb. 7.	Öffentl. Grünfläche Flur-Nr. 1938/103 - Änderung zu Allgem. Wohngebiet.....	10
Abb. 8.	Fläche für den Gemeinbedarf Flur-Nr. 1961/44 - Änderung zu Allgem. Wohngebiet	10
Abb. 9.	„Lehenbuckl“ mit Blick Richtung Westen	11
Abb. 10.	„Steinbuckel“ mit Blick Richtung Westen	11
Abb. 11.	Öffentliche Grünfläche / Bahnstromleitung, Blick Richtung Osten	11
Abb. 12.	Lärm an Hauptverkehrsstraßen – Pegelraster LDEN – Kartierung 2022	12
Abb. 13.	Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	9
Abb. 14.	Lageplan Bilanzierung.....	10

Tabellen

Tab. 1.	Schutzgutbezogene Bewertung.....	8
Tab. 2.	Ermittlung des Kompensationsbedarfes – Entfall öffentlicher Grünflächen	10
Tab. 3.	Schutzgutbezogene Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens	14

Anlagen:

- Lageplan	M = 1 : 3.000
- Lageplan Ausgleichsfläche	M = 1 : 1.000

1. Einleitung

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

Der Bebauungsplan „Nord“ wurde vom Gemeinderat in der Gemeinderatssitzung vom 02.08.1979 als Satzung beschlossen. Nachfolgend wurden insgesamt sieben Änderungsverfahren des Bebauungsplans durchgeführt und als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan „Nord II“ ist mit der Bekanntmachung vom 10.02.1995 in Kraft getreten. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit Bekanntmachung vom 10.03.1999 in Kraft getreten.

Im Laufe der letzten 30 Jahre wurden über 100 Befreiungen von den Festsetzungen der Bebauungspläne erteilt. Dies nimmt die Gemeinde Lenting zum Anlass eine Neuaufstellung eines Bebauungsplans, der den Geltungsbereich der beiden Bebauungspläne „Nord“ und „Nord II“ umfasst, anzustoßen. Die Festsetzungen sollen die aktuellen Entwicklungen der Bauleitplanung berücksichtigen und sich auf die wesentlichen Planungsgedanken beschränken. Parallel dazu werden die Verfahren zur Aufhebung der alten Bebauungspläne „Nord“ und „Nord II“ durchgeführt.

Zu diesem Zweck hat der Gemeinderat von Lenting in der Sitzung vom 02.07.2024 den Beschluss gefasst, für den Geltungsbereich der Bebauungspläne „Nord“ und „Nord II“ den neuen Bebauungsplan Nr. 31 „Lenting Nord“ aufzustellen. Weiterhin wurden in der Gemeinderatssitzung vom 07.10.2025 die Beschlüsse zur Aufhebung der Bebauungspläne „Nord“ und „Nord II“ gefasst. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 24,4 ha.

Vorgesehene Festsetzungen:

Grundsätzliche Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Lenting Nord“ ist es, das bestehende Baurecht zu sichern und Festsetzungen, von denen mehrfach Abweichungen erteilt worden sind, zu entnehmen.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben erhalten. Lediglich die Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ wird entnommen und durch eine leicht vergrößerte Wohnbaufläche ersetzt. Die bisherige Grünfläche in diesem Bereich wird im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen.

Im alten Bebauungsplan „Nord“ war bisher keine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt. Südlich der Straße „Buchtnerbarthl“ haben sich ausschließlich Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten entwickelt. Dies soll auch künftig so im Bebauungsplan festgesetzt werden. Um einer übermäßigen Verdichtung entgegenzuwirken und die bisher vertretbare städtebauliche Verdichtung an diesem Standort beizubehalten, wird die Festsetzung von Einzelhäusern mit bis zu sechs Wohneinheiten auf diese Häuserzeile begrenzt. Im alten Bebauungsplan „Nord II“ war bisher überwiegend die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten beschränkt worden. An einzelnen Stellen waren bis zu drei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Künftig soll im gesamten restlichen Gebiet (außer Bereich südlich „Buchtnerbarthl“ eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten gelten. In Einzelhäusern dürfen bis zu drei Wohneinheiten errichtet werden, in Doppelhäusern bis zu zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte und in Reihenhäusern eine Wohneinheit je Reihnhaus. Fast alle Wohngebäude haben zwei oder weniger Wohneinheiten.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus den alten Bebauungsplänen übernommen. Die Baugrenzen werden größtenteils erweitert und somit eine flexiblere Anordnung der Gebäude innerhalb des Grundstücks ermöglicht. Im Bereich des alten Bebauungsplans „Nord“ werden die Baugrenzen von 5 m Abstand zur Grundstücksgrenze auf 3 m verringert. Im Bereich des alten Bebauungsplans „Nord II“ wird die Baugrenze im Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. In den Bereichen, in denen die Baugrenzen aus Gründen des Immissionsschutzes abweichend festgesetzt waren, sind diese auch weiterhin so festgesetzt. Im WA 21 ist künftig die Errichtung einer Lärmschutzwand mit 4 m Höhe über Gelände an der nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Festsetzungen der bisher geltenden Bebauungspläne festgesetzt. Im WA 1, WA 11 und WA 12 wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,45, im

WA 2, WA 21 und WA 22 von 0,4 und im MI 1 und MI 2 von 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird im WA 1, WA 11 und WA 12 auf 0,5, im WA 2, WA 21 und WA 22 auf 0,6 und im MI 1 und MI 2 auf 0,8 begrenzt.

Im Bereich Lehenbuckl (Hausnummern 82-98) waren bisher zwischen der Straße Lehenbuckl und dem dahinterliegenden Weg private Fußwege mit Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt. Diese sind im Bestand nicht umgesetzt und werden künftig nicht mehr festgesetzt. Die Durchwegung privater Grundstücke ist aus Sicht der Gemeinde nicht notwendig, da der rückwärtige Weg mit geringem Umweg fußläufig erreichbar ist.

Die Festsetzungen zur Gestaltung werden deutlich schlanker gefasst und beschränken sich auf die wesentliche Festsetzung zur Dachgestaltung und zur Errichtung von Stützmauern und Böschungen.

Entlang der Straße „Auto-Union-Ring“ waren drei Parkbuchten auf der nördlichen Seite festgesetzt. Zwei der Parkbuchten werden künftig nicht mehr festgesetzt, da sie im Bestand nicht vorhanden sind und auch aus gemeindlicher Sicht nicht umgesetzt werden sollen. Eine Bucht ist im Bestand als Bushaltestelle ausgeführt worden. Diese soll auch künftig so erhalten bleiben und wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

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 außerhalb des Geltungsbereichs auf einer Teilfläche (286 m²) des Flurstücks Fl.-Nr. 826 der Gemarkung Lenting mit einem Kompensationsumfang von 1.716 Wertpunkten erbracht.

Landesentwicklungsprogramm Stand 16.05.2023 (LEP)

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

Die Gemeinde Lenting befindet sich laut des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)¹ im Verdichtungsraum um das Regionalzentrum Ingolstadt.

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 Lenting als Grundzentrum innerhalb des Verdichtungsraums des Regionalzentrums Ingolstadt.

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

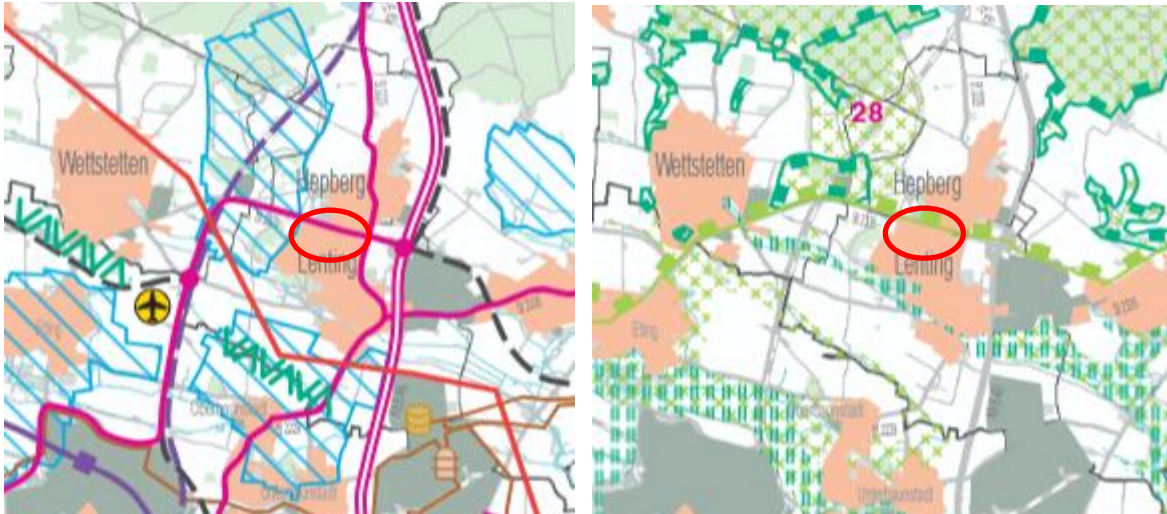


Abb. 1. Regionalplan, Karte 2 Siedlung und Versorgung, Karte 3 Landschaft und Erholung

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 (2023) liegen die folgenden Nachweise vor:

Im Geltungsbereich:

Nr. 7134 0219 Straßenböschung an der Kreuzung St 2229 / St 2335 im nordöstlichen Geltungsbereich

Nachweis der Dorngrasmücke von 1999

Nr. 7134 0647 Grünfläche im nordöstlichen Geltungsbereich

Nachweis Zwergfledermaus von 2022

Außerhalb des Geltungsbereiches:

Nr. 7134 0117 Schubertstraße südlich des Geltungsbereiches

Falsch verorteter Nachweis aus dem Quelltopf des Manterinbachs am westl. Ortsrand von Lenting Daher ohne Relevanz für dieses Vorhaben

Nr. 7134 0638 Auto-Union-Ring südlich des Geltungsbereiches

Nachweis von unbestimmten Fledermäusen von 2017

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lenting ist der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Grünflächen bzw. Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten dargestellt:

Westlich und südlich des Geltungsbereiches schließen im gültigen FNP ein Allgemeines Wohngebiet bzw. Wohnbauflächen an. Nördlich wird der Geltungsbereich von der Staatsstraße 2335 und östlich der Staatsstraße 2229 von einem Gewerbe- bzw. Sondergebiet Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel begrenzt.

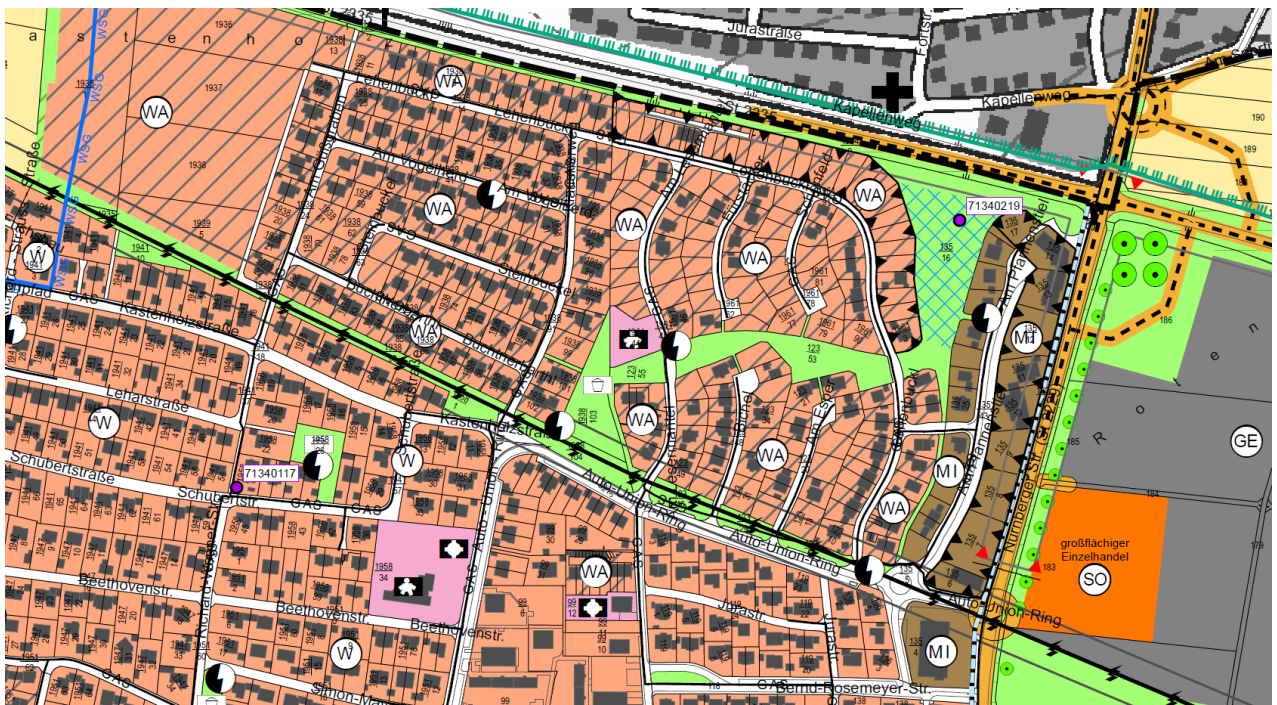


Abb. 2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen der Nutzungsart für die folgenden Flurstücke geändert, der Flächennutzungsplan wird entsprechend korrigiert.

Flur-Nr. 1961/44

Bisher: Fläche für den Gemeinbedarf

Änderung zu: Allgemeines Wohngebiet

Flur-Nr. 1938/103

Bisher zur Gänze: Öffentliche Grünfläche
Wohngebiet

Änderung nördlicher Teilbereich zu: Allgemeines

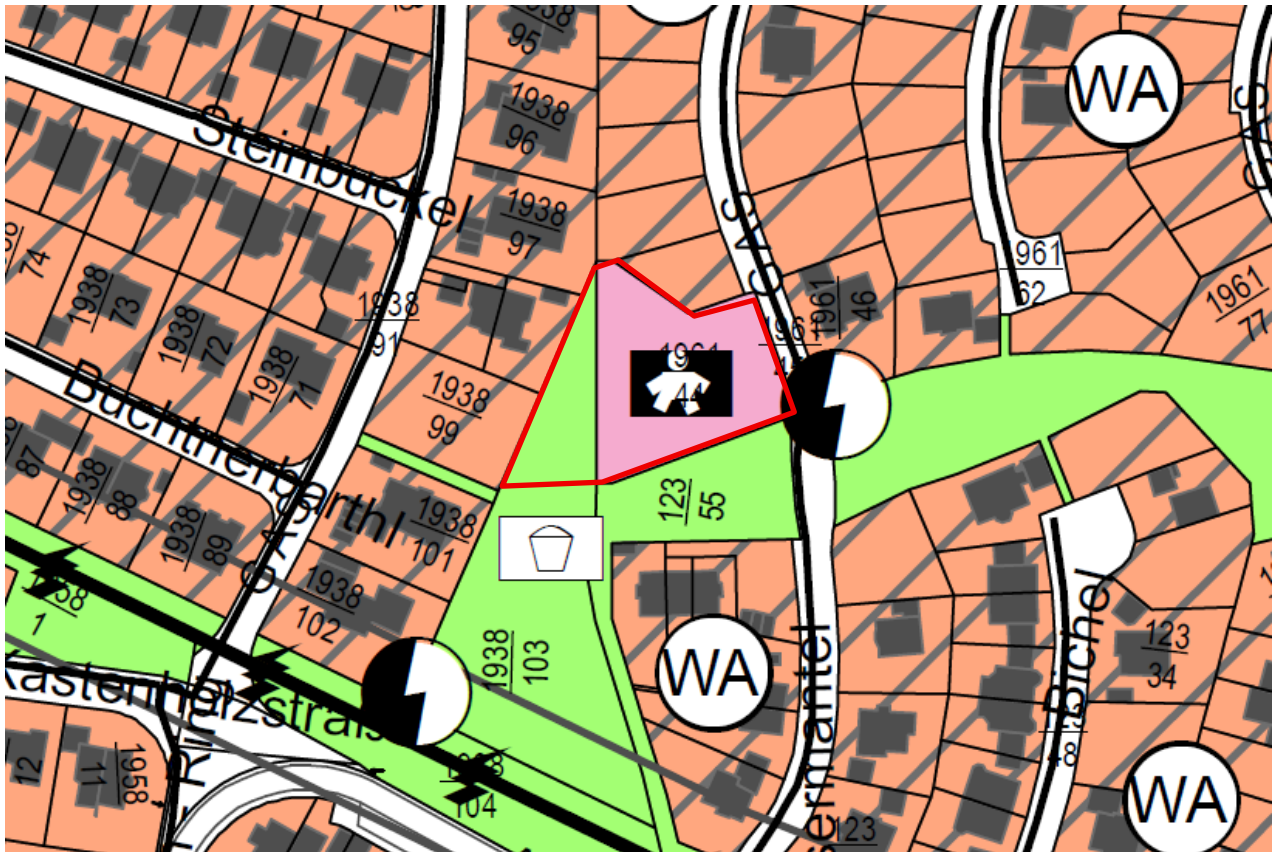


Abb. 3. Bereiche Korrektur FNP

Anbauverbotszone entlang von Staatsstraßen

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt grundsätzlich eine Anbauverbotszone von 20 m vom Fahrbahnrand. Nach Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt konnte für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 eine abweichende Regelung erreicht werden. Im Bereich des bisherigen Bebauungsplan Nr. 10 „Nord“ gilt die Anbauverbotszone von 20 m für Hauptgebäude. Im Bereich des bisherigen Bebauungsplans Nr. 13 „Nord II“ kann die Anbaufreie Zone bis auf die eingetragene Baugrenze verringert werden (die Baugrenze verläuft in einem Abstand von 7 m zur nördlichen Grundstücksgrenze und damit ca. 16 m vom Fahrbahnrand entfernt).

Im gesamten Geltungsbereich gilt, dass Nebengebäude auch innerhalb der anbaufreien Zone errichtet werden können, sofern sie südlich der festgesetzten Lärmschutzwand liegen. Die Abgrenzung der Anbaufreien Zone kann der Planzeichnung zum Bebauungsplan entnommen werden.

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. 4. ‚Am Pfannenstiel‘ mit Blick Richtung Norden



Abb. 5. Grünfläche zwischen ‚Lehenbuckl‘ und ‚Am Pfannenstiel‘ mit Blick Richtung Süden



Abb. 6. ‚Fürstäcker‘ mit Blick Richtung Süden



Abb. 7. Öffentl. Grünfläche mit Hecke Flur-Nr. 1938/103 - Änderung zu Allgem. Wohngebiet



Abb. 8. Fläche für den Gemeinbedarf Flur-Nr. 1961/44 - Änderung zu Allgem. Wohngebiet



Abb. 9. ‚Lehenbuckl‘ mit Blick Richtung Westen



Abb. 10. ‚Steinbuckel‘ mit Blick Richtung Westen



Abb. 11. Öffentliche Grünfläche / 110-kV-Bahnstromleitung, Blick Richtung Osten

2.1.1 Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Lenting, umgrenzt von der Staatsstraße 255 im Norden, der Staatsstraße 2229 / Nürnberger Straße im Osten, dem Auto-Union-Ring und der Bernd-Rosemeyer-Straße im Süden sowie dem Generationenpark Lenting und Ackerflächen im Westen. Abgesehen von wenigen Baulücken sind sämtliche Baugrundstücke im Geltungsbereich bebaut. Die Grundstücke östlich ‚Am Pfannensteil‘ werden gewerblich genutzt, hier befinden sich z.B. Hotels, Gaststätten, ein Getränkemarkt und ein Boardinghouse. Sämtliche Baugrundstücke westlich davon werden zu Wohnzwecken und zu geringem Anteil durch nichtstörende gewerbliche Nutzungen wie z.B. Büros, Arztpraxen genutzt.

Die südlich des Geltungsbereiches gelegene Kastenholzstraße und der Auto-Union-Ring dienen als Sammelstraßen auf die übergeordnete Nürnberger Straße (Staatsstraße 2229).

Der Geltungsbereich wird von einem umfangreichen Netz aus öffentlichen Grünflächen, darunter ein Spielplatz, durchzogen, die für die lokale Naherholung eine hohe Bedeutung besitzen. Entlang des westlichen Randes des Flurstücks 1938/103 verläuft eine ca. 5 m breite Hecke mit Funktionen als Lärm- und Sichtschutz bzw. als gestalterischer Übergang zu den angrenzenden Wohnbauflächen, welche im nördlichen Teilbereich von Vorhaben betroffen ist.

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft eine 110-kV-Freileitung der DB Energie GmbH mit einem Schutzstreifen beidseits von je 21 m bezogen auf die Leitungsachse (Schutzstreifenbreite gesamt: 42 m).

Für das umliegende Straßennetz ist von folgenden Verkehrsmengen auszugehen, die als Vorbelastung auf das Schutzgut Mensch zu werten sind.²

Staatsstraße 2229	6.572 DTV (Kfz/24h)
Staatsstraße 2335	12.479 DTV
Bundesautobahn A9	70.451 DTV

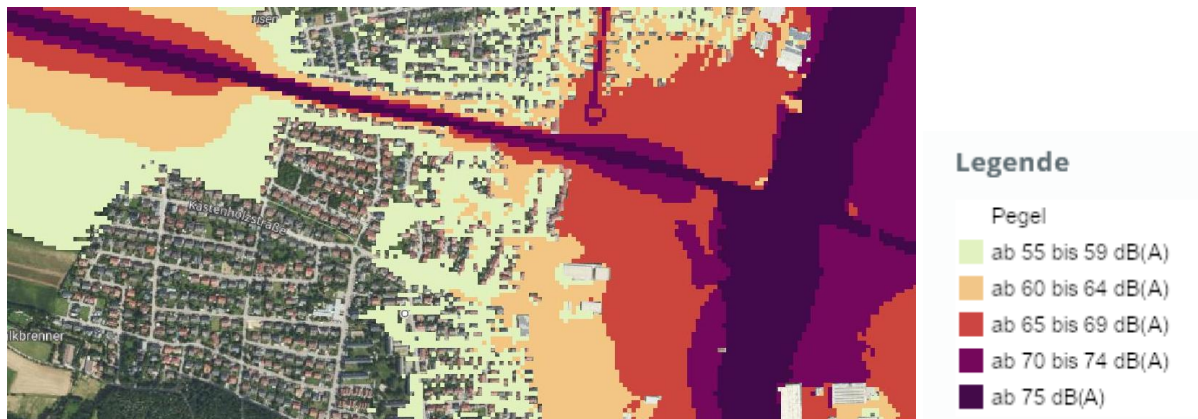


Abb. 12. Lärm an Hauptverkehrsstraßen – Pegelraster LDEN – Kartierung 2022

In den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen „Nord“ und „Nord II“ wurden Regelungen zum Immissionsschutz getroffen. Grund hierfür ist der Straßenverkehrslärm der von den Staatsstraßen 2229 und 2335 ausgeht.

² vgl. Bayerisches Landesamt für Umwelt: BayernAtlas/Energie und Infrastruktur/Straßen/Straßenverkehrszählung 2021, Pegelraster LDEN – Kartierung 2022, Aufruf 07/2025

Bereich L1 (alter B-Plan „Nord“):

Am Nordrand des Geltungsbereiches zur Staatsstraße 2335 ist im Bestand eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4 m über Oberkante der Staatsstraße vorhanden (Festsetzung des alten Bebauungsplanes „Nord“). Zusätzlich sind bisher in dem im Bebauungsplan mit L1 gekennzeichneten Bereich weitere passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Bereich L2 (alter B-Plan „Nord II“ entlang Staatsstraße 2335):

Im Bereich der Flurnummern 1961/12 und /13 wurden Gebäude errichtet, die die Festsetzungen des alten Bebauungsplans „Nord II“ (Hauptgebäude als Lärmschutzbebauung zur Staatsstraße 2335, maximaler Abstand zwischen benachbarten Hauptgebäuden 7 m, die Lücken sind mit Nebengebäuden oder Garagen zu schließen) umgesetzt haben.

Die Dachhaut einschließlich zulässiger Fenster muss ein bewertetes Schalldämmmaß (R_w) von mindestens 30 dB aufweisen.

Im Bereich Lehenbuckl (Hausnummern 22-38a) wurde mit den Baugenehmigungen von der Errichtung einer lückenlosen Bebauung befreit und die Auflage erteilt, dass eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4 m zu errichten ist.

Bereich L3 (alter B-Plan „Nord II“ nördlicher Bereich Allgemeines Wohngebiet westlich Lehenbuckl und Mischgebiet entlang Staatsstraße 2229-Nürnberger Straße):

Festsetzungen des alten Bebauungsplans „Nord II“ zum Lärmschutz:

Es sind nur Gebäude zulässig, bei denen sämtliche Fenster von Aufenthaltsräumen zur lärmabgewandten Seite orientiert sind. Ausnahmsweise können Fenster von Küchen oder Büroräumen zur Lärmseite orientiert werden, wenn die Fenster mindestens als Schallschutzfenster der Klasse II ausgebildet werden.

Die Dachhaut einschließlich zulässiger Fenster muss ein bewertetes Schalldämmmaß (R_w) von mindestens 30 dB aufweisen.

Die Firsthöhe der Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet innerhalb der mit L3 gekennzeichneten Bereiche muss 9,0 m über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländehöhe betragen. Im MI 1 und MI 2 muss die Firsthöhe der Hauptgebäude mindestens 7,0 m, höchstens aber 9,0 m betragen.

Der Abstand zwischen benachbarten Hauptgebäuden darf im Allgemeinen Wohngebiet maximal 7,0 m, im Mischgebiet maximal 12,0 m betragen. Diese Lücken sind mit Nebengebäuden oder Garagen mit einer Firsthöhe von mindestens 5,0 m oder Lärmschutzwände (bewertetes Schalldämmmaß (R_w) mindestens 20 dB) der gleichen Höhe zu schließen.

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Entsprechend den naturräumlichen Vorbedingungen (Boden, Wasser, Klima) bildet Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald die potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet.³

Flächen der amtlichen Biotopkartierung des Landkreises Eichstätt sind im Umgriff nicht vorhanden.

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

Entlang des westlichen Randes des Flurstücks 1938/103 verläuft eine ca. 5 m breite Hecke (Bestanderhebung vom 24.06.2025: Biototyp nach BayKompV – B112 Mesophile Gebüsche / Hecken), welche im nördlichen Teilbereich von Vorhaben betroffen ist. Aufgrund der Lage der Hecke im Siedlungsbereich und des relativ geringen Alters (35 Jahre) ist nur mit dem Vorkommen von allgemein weit verbreiteten Arten zu rechnen. Die Hecke weist keine als Fledermausquartier geeignete Habitate (z.B. Höhlenbäume) auf.

Bedingt durch die innerörtliche Lage ist, abgesehen von den mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Grünflächen und von wenigen gartenbaulichen Kleinstrukturen wie Einzelbäumen,

³ vgl. Bayer. Fachinformationssystem Naturschutz FIN-Web; <http://fisnat.bayern.de/webgis>, Aufruf 07/2025

Baumgruppen, Heckenbeständen und Blühstauden, die Bedeutung als Lebensraum für natürlich vorkommende Tiere sowie Pflanzen und deren Lebensräume sehr begrenzt. Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind somit 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 und dem gemäß § 39 Absatz 5 Ziff. 2 BNatschG festgelegten Rodungszeitraum zwischen 01. Oktober und Ende Februar, kann mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

In der Artenschutzkartierung des BayLfU (2023) wurden zwei Nachweise von Fledermausarten im Geltungsbereich und dessen Umfeld erfasst. Sämtliche Nachweise umfassen jeweils nur wenige Individuen.

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).

Geologisch gesehen ist der Untergrund des Standorts als Dolomitgestein der Frankenalb mit teilweise überlagernden bindigen Substraten einzustufen. Als Bodenarten liegen Braunerden aus Sandlehm bis Schluff und Ton, die teilweise auch flach und steinführend über Terra fusca ausgebildet sein können.⁴

Weitere Kenndaten sind, jeweils bezogen auf den Zustand vor Erschließung des Baugebietes:

- hohes bis sehr hohes Regenrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen
- hohes Rückhaltevermögen für Schwermetalle
- Überwiegend mittlere, teilweise geringe natürliche Ertragsfähigkeit
- Standortpotential: im nördlichen Teil des Geltungsbereiches Carbonatfreie Standorte mit geringem Wasserspeichervermögen, im südlichen Teil extrem trockene carbonathaltige bis carbonatreiche Standorte

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren 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 eine 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 bereits bebaut, die ursprünglichen Bodenverhältnisse sind daher stark verändert, die Böden vielfach durch Verkehrsflächen, Gebäude und Zufahrten versiegelt.

Die Grundflächenzahl als Maß der zulässigen Bebauung ist bisher wie folgt festgesetzt:

- Bebauung entlang Klausnerweg und westlich davon (alter B-Plan „Nord“): 0,45
- Bebauung zwischen ‚Am Lesermantel‘ und ‚Lehenbuckl‘ (alter B-Plan „Nord II“): 0,40
- Bebauung entlang ‚Am Pfannenstiel‘ (alter B-Plan „Nord II“): 0,60

⁴ vgl. Bayernatlas, Digitale geologische Karte 1:25.000, Übersichtsbodenkarte von Bayern 1: 25.000, Bodenfunktionen, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Aufruf 07/2025

Auf dem Flurstück Flur-Nr. 135/16 befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Westlich des Geltungsbereichs befindet sich in etwa 300 m Entfernung das Wasserschutzgebiet „Lenting“ zum Schutz des Grundwassers als menschliche Lebensgrundlage an. Das Vorhaben liegt außerhalb von wasser-sensiblen 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.⁵

Der Boden weist ein hohes Rückhaltevermögen für Schwermetalle und ein hohes bis 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 8-9 °C, der Jahresniederschlag beträgt ca. 650-750 mm/a. Das mittlere tägliche Maximum der Lufttemperatur im Juli liegt bei ca. 23-24°C⁶. Der Standort ist als deutlich wärmebegünstigt einzustufen, was sich im Zuge der Klimaerwärmung, z.B. durch erhöhte sommerliche Tages- und Nachttemperaturen weiter verstärken wird.

Grünflächen besitzen gegenüber Siedlungsflächen und Verkehrsflächen eine klimatische Austausch- und Kaltluftentstehungsfunktion. Insofern kommen den Gärten und Grünflächen im bebauten Innenbereich auch in gewissem Umfang diese klimatischen Funktionen zu. Die teilweise angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen besitzen eine lokal wirksame klimatische Austausch- und Kaltluftentstehungsfunktion.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Ortsbild im Geltungsbereich zeigt sich in überwiegend vorstädtischen Strukturen mit überwiegend typischer Einzel- und Doppelhausbebauung (maximal zwei Vollgeschosse) und den zugehörigen Gartenanlagen. Zwischen der Straße ‚Am Pfannenstiel‘ und der Nürnberger Straße befindet sich, mit Ausnahme einer ca. 200 m langen Baulücke, gewerbliche Bebauung (maximal zwei Vollgeschosse) mit Nutzungen wie z.B. Hotels, Gaststätten, einer Bank und einem Getränkemarkt. Westlich der Straße ‚Am Güßgraben‘ sowie östlich der Nürnberger Straße grenzen teilweise Ackerflächen an.

Am Südrand des Geltungsbereiches entlang des Auto-Union-Rings verläuft eine 110kV-Freileitung der DB Energie GmbH, die als Vorbelastung auf das Schutzgut Landschaft zu werten ist.

2.1.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Gemäß dem bayerischen Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (07/2025)⁷ befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs und in dessen näherem Umfeld keine Bau- oder Bodendenkmale.

⁵ vgl. Bayernatlas, Überschwemmungsgebiete, Wassersensible Bereiche, digitale hydrogeologischen Karte 1:100.000: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Aufruf 07/2025

⁶ vgl. BayFFORKLIM (1996)

⁷ vgl. <https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html> (Aufruf 07/2025)

Am Südrand des Geltungsbereiches entlang des Auto-Union-Rings verläuft eine 110kV-Freileitung der DB Energie GmbH mit einem Schutzstreifen beidseits von je 21 m bezogen auf die Leitungsachse (Schutzstreifenbreite gesamt: 42 m). Außerdem befindet sich dort eine Transformatorenstation der Bayernwerk AG.

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 Aufhebung der beiden Ursprungsbebauungspläne „Nord“ und „Nord II“ und der darauffolgenden Neuaufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes würden weiterhin die bisherigen Regelungen gelten.

Bisherige Regelungen, die zukünftig entfallen bzw. verändert werden:

Bebauungsplan „Nord“

- Keine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten
- 5 m Abstand Baugrenze zur Grundstücksgrenze

Bebauungsplan „Nord II“

- Beschränkung auf 2 Wohneinheiten, bzw. 3 Wohneinheiten in Teilbereichen
- Enge gebäudebezogene Baugrenzen
- Festsetzung der Gebäudestellung entlang der Staatsstraße 2335
- Nicht umgesetzte private Fußwege mit Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit (Lehenbuckel Hausnr. 82-98)
- 3 nicht umgesetzte Parkbuchten entlang Auto-Union-Ring

Die angestrebte Änderung derjenigen Festsetzungen, von denen mehrfach Abweichungen erteilt worden sind, wäre nicht möglich, u.a. größere Baufenster und damit flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten für Umbauprojekte an den bestehenden Gebäuden.

Ebenso unterblieben die folgenden Nutzungsänderungen:

Bebauungsplan „Nord“ - Flur-Nr. 1938/103

Bisher zur Gänze: Öffentliche Grünfläche Änderung nördlicher Teilbereich zu: Allgemeines Wohngebiet

Bebauungsplan „Nord II“ - Flur-Nr. 1961/44

Bisher: Fläche für den Gemeinbedarf Änderung zu: Allgemeines Wohngebiet

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 der bisherigen öffentlichen Grünfläche (Rasen und Hecke) auf der nördlichen Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. 1938/103 und durch ggf. weitere einzelne bauliche Maßnahmen aufgrund der flexibleren baurechtlichen Regelungen sind, wie auch schon bisher im Gebiet, vorübergehende Staub- und Lärmbelastungen durch den Baubetrieb zu erwarten. Aufgrund der anzunehmenden sukzessiven baulichen Entwicklung im Geltungsbereich ist nur mit geringen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen.

Die Änderung der für das Flurstück Fl.Nr. 1961/44 festgesetzten, aber bislang nicht umgesetzten Nutzungsart Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) in ein Allgemeines Wohngebiet hat baubedingt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Durch die Umwandlung der bisherigen öffentlichen Grünfläche mit Hecke auf der nördlichen Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. 1938/103 in ein Allgemeines Wohngebiet ist auch diese Fläche zukünftig bebaubar.

Die Funktionen als Lärm- und Sichtschutz bzw. als gestalterischer Übergang zwischen den zukünftig beidseitig bebauten Grundstücken können zukünftig, wie im Siedlungsbereich allgemein üblich, auch auf den Grundstücken selbst erbracht werden und werden von der Gemeinde Lenting zugunsten der vorgesehenen baulichen Nutzung zurückgestellt.

Durch die verbleibenden großzügigen Grünflächen im Geltungsbereich bleibt die Versorgung mit diesen Einrichtungen weiterhin gesichert.

Die Änderung der für das Flurstück Fl.Nr. 1961/44 festgesetzten, aber bislang nicht umgesetzten Nutzungsart Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) in ein Allgemeines Wohngebiet hat anlagenbedingt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut, die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gelten weiterhin.

Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl (je nach Teilbereich 0,40, 0,45, 0,60) 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.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Umwandlung der bisherigen öffentlichen Grünfläche auf der nördlichen Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. 1938/103 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.

Die Änderung der für das Flurstück Fl.Nr. 1961/44 festgesetzten, aber bislang nicht umgesetzten Nutzungsart Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) in ein Allgemeines Wohngebiet entfällt zukünftig die Möglichkeit hier einen Kindergarten zu errichten. Die Gemeinde Lenting hat in der Vergangenheit jedoch schon ausreichend Kapazitäten an anderen Standorten geschaffen. Durch den Wegfall des Kindergartenstandortes entfällt auch der zugehörige Bring- und Abholverkehr im Gebiet.

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

Die Änderung der für das Flurstück Fl.Nr. 1961/44 festgesetzten, aber bislang nicht umgesetzten Nutzungsart Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) in ein Allgemeines Wohngebiet hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Baubedingte Auswirkungen:

Bedingt durch fehlende Lebensraumstrukturen und dem gemäß § 39 Absatz 5 Ziff. 2 BNatSchG festgelegten Rodungszeitraum zwischen 01. Oktober und Ende Februar 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 beobachten. Es handelt sich dabei aber ausschließlich um häufige und störungsunempfindliche Arten, die sowohl in den verbleibenden als auch – bei der Neubebauung der Grünfläche mit Hecke auf der nördlichen Teilfläche des Flurstücks Fl. Nr. 1938/103 – in neu zu schaffenden Gärten weiterhin ihren Lebensraum finden können.

Es liegen zwar Nachweise mit Siedlungsbezug von einzelnen Fledermäusen im Geltungsbereich vor, es sind aber keine Fledermausquartiere bekannt. Im Bereich der Neubebauung des Spielplatzes auf Fl. Nr. 1938/103 befinden sich lediglich eine Strauchhecke, welche keine als Fledermausquartier geeignete Habitate (z.B. Höhlenbäume) aufweist. Aufgrund der geringen Größe der Neubebauung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die Lebensraumfunktion für Vögel und Kleintiere kann auch in Zukunft durch die weiterhin verbleibende, südlich angrenzende großflächige Grünfläche erbracht werden.

Da keine kartierten Biotopflächen in Anspruch genommen werden, entsteht über die reine Flächeninanspruchnahme der bisherigen öffentlichen Grünfläche auf Fl. Nr. 1938/103 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 Änderung der Festsetzung der Flurstücke Fl. Nr. 1938/103 und 1961/44 als Allgemeines Wohngebiet störende Gewerbebetriebe (wie bisher) 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

Die Änderung der für das Flurstück Fl.Nr. 1961/44 festgesetzten, aber bislang nicht umgesetzten Nutzungsart Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) in ein Allgemeines Wohngebiet hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Umwandlung der bisherigen Grünfläche auf der nördlichen Teilfläche des Flurstücks Fl. Nr. 1938/103 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 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 der nördlichen Teilfläche des Flurstücks Fl. Nr. 1938/103 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 der bisherigen Grünfläche 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

Die Änderung der für das Flurstück Fl.Nr. 1961/44 festgesetzten, aber bislang nicht umgesetzten Nutzungsart Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) in ein Allgemeines Wohngebiet hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

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 der bisherigen Grünfläche auf der nördlichen Teilfläche des Flurstücks Fl. Nr. 1938/103 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

Die Änderung der für das Flurstück Fl.Nr. 1961/44 festgesetzten, aber bislang nicht umgesetzten Nutzungsart Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) in ein Allgemeines Wohngebiet hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Umwandlung der bisherigen Grünfläche mit Hecke auf der nördlichen Teilfläche des Flurstücks Fl. Nr. 1938/103 in ein Allgemeines Wohngebiet ist auch diese Fläche zukünftig bebaubar. Baubedingt kann es dort – wie auch schon bisher im Gebiet - im Zuge von Baumaßnahmen zu geringen Beeinträchtigungen des lokalen Kleinklimas (Staubentwicklung) kommen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Durch den Entfall der öffentlichen Grünfläche mit Hecke auf der nördlichen Teilfläche des Flurstücks Fl. Nr. 1938/103 gehen durch den damit verbundenen höheren Versiegelungsgrad bewachsene Grundflächen als Fläche für die Kaltluftentstehung und den klimatischen Ausgleich verloren. Die genannten Funktionen können auch in Zukunft durch die weiterhin verbleibende, südlich angrenzende großflächige Grünfläche erbracht werden.

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.

2.3.6 Schutzgut Landschaft

Die Änderung der für das Flurstück Fl.Nr. 1961/44 festgesetzten, aber bislang nicht umgesetzten Nutzungsart Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) in ein Allgemeines Wohngebiet hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Umwandlung der bisherigen Grünfläche auf der nördlichen Teilfläche des Flurstücks Fl. Nr. 1938/103 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,

durcherhöhter Staubemissionen oder dergleichen beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen sind kleinflächig und nur temporärer Art und als gering erheblich einzustufen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Durch die Kleinflächigkeit der Umwandlung der bisherigen Grünfläche auf der nördlichen Teilfläche des Flurstücks Fl. Nr. 1938/103 in ein Allgemeines Wohngebiet sind die anlagenbedingten 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 der bisherigen Grünfläche auf der nördlichen Teilfläche des Flurstücks Fl. Nr. 1938/103 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 Sachgüter

Bau-, 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

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. Mischgebiet sind an sich nicht anfällig für schwere Unfälle und Katastrophen. Der Standort befindet sich nach DIN 4149 in

der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse T.⁸ 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 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,

- Der Zeitraum für die Rodung von Gehölzen ist aufgrund der gesetzlichen Vorgaben auf den Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit von 01. Oktober bis 28. Februar begrenzt.

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 wird der im Jahr 2021 vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebene Leitfa-den 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' angewandt. Entsprechend wird die Behandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt.⁹

- 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. [...]

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

⁸ https://www.gfz-potsdam.de/din4149_erdbebenzonenabfrage/ (Aufruf 07/2025)

⁹ vgl. BayStMWBV, (2021), S. 16f

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. ¹⁰

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, relevant ist hierbei nur die Umwandlung der öffentlichen Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet auf dem Flurstück Fl. Nr. 1938/103:

Schutzgut Arten und Lebensräume	
P11 Park- und Grünanlagen ohne Baumbestand oder mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung	geringe Bedeutung
B112 Mesophile Gebüsche und Hecken	mittlere Bedeutung
Schutzgut Boden und Fläche	
Grün- und Gehölzflächen auf veränderten Standorten im Siedlungsbereich	geringe Bedeutung
Schutzgut Wasser	
Gebiet mit hohem Grundwasserflurabstand	mittlere Bedeutung
Schutzgut Klima und Luft	
gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen – Grünflächen	mittlere Bedeutung
Schutzgut Landschaftsbild	
Grünflächen im Siedlungsbereich	mittlere 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 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

¹⁰ a.a.O. S. 14f

Baugrundstücke. Aus dem Maß der baulichen Nutzung können Beeinträchtigungsfaktoren abgeleitet werden, anhand deren die Schwere der Beeinträchtigung der BNT ermittelt werden können.¹¹

Für den Geltungsbereich liegen bereits zwei Bebauungspläne mit Festsetzungen zur Grundflächenzahl, die unverändert bleiben, vor. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche auf der nördlichen Teilfläche des Flurstücks Fl. Nr. 1938/103 (Rasen, Hecke) wird überbaut. Da darüber hinaus keine zusätzlichen bebaubaren Flächen geschaffen werden, erfolgt die Ermittlung der Eingriffsschwere und des Ausgleichsbedarfs nur für die Bebauung der öffentlichen Grünfläche:

Bebauung der öffentlichen Grünfläche:

Für die betroffenen Biotop- und Nutzungstypen werden folgende Beeinträchtigungsfaktoren angesetzt:

P11 Park- und Grünanlagen ohne Baumbestand oder mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung als Beeinträchtigungsfaktor wird die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 angesetzt.

B112 Mesophile Gebüsche und Hecken mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung als Beeinträchtigungsfaktor wird 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.“¹²

Es sind keine Vermeidungsmaßnahmen, die auf den Planungsfaktor angerechnet werden könnten vorgesehen. Auf die Anwendung des Planungsfaktors wird daher verzichtet.

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

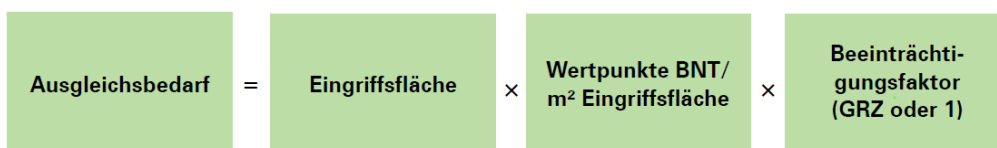


Abb. 13. Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

„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

¹¹ a.a.O. S. 15f

¹² a.a.O. S. 18

¹³ a.a.O. S. 18f

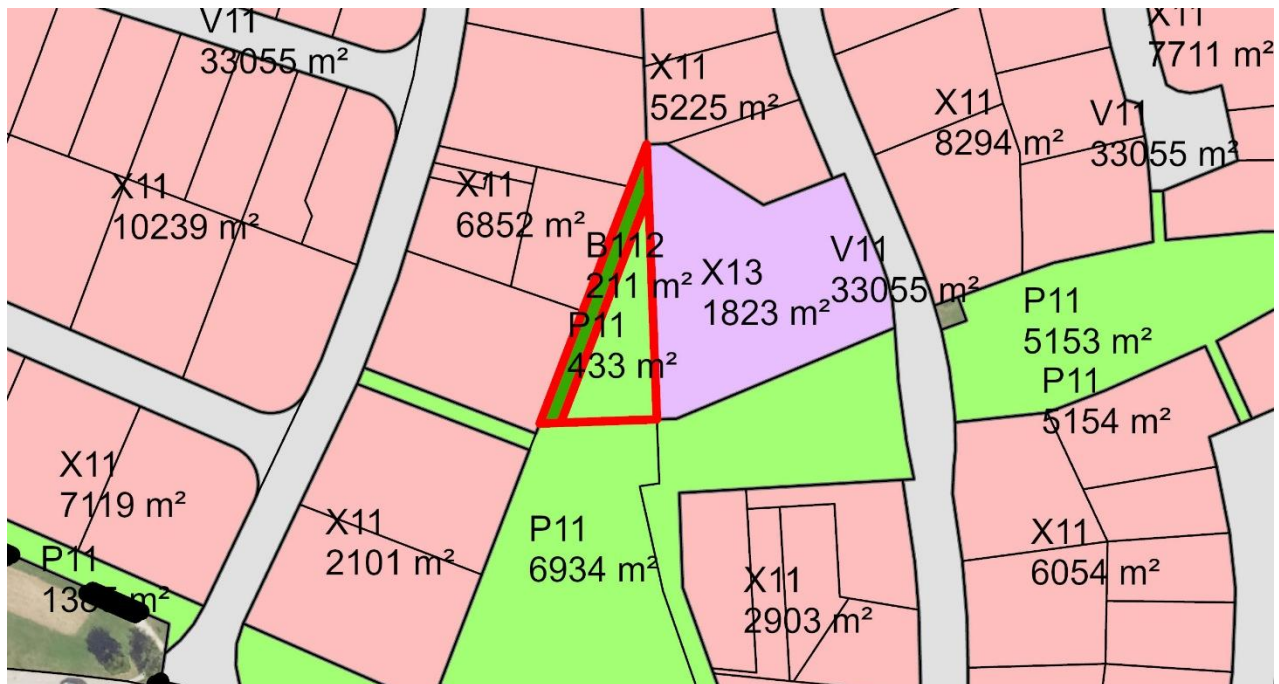
verschiedenen biotischen und abiotischen Einzelfunktionen und deren Ausprägung in ihrem komplexen Zusammenwirken summarisch als Indikator ab.¹⁴

Vom Regelfall abweichende Umstände sind im vorliegenden Fall nicht erkennbar.

Bezogen auf die quantifizierbaren Merkmale des Schutzgutes Arten und Lebensräume wird ein Ausgleichsbedarf von **1.712 Wertpunkten** ermittelt.

Bestand nach BayKompV:	Fläche [m ²]	Wertpunkte /m ²	Wertpunkte Bestand	Eingriffs-schwere	Wertpunkte Zwischen-summe
P11 Park- und Grünanlagen ohne Baumbestand oder mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung	434	5	2.170	0,40	868
B112 Mesophile Gebüsche / Hecken	211	10	2.110	0,40	844
Ausgleichsbedarf in Wertpunkten					<u>1.712</u>

Tab. 2. Ermittlung des Kompensationsbedarfes – Bebauung öffentliche Grünfläche



□ Eingriffsfläche

Bestand nach BayKompV

■ X11 Wohngebiete

■ X13 Gemeinbedarfsfläche

■ V11 Verkehrsflächen, versiegelt oder befestigt

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

■ B112 Mesophile Gebüsche / Hecken

Abb. 14. Lageplan Bilanzierung

¹⁴ a.a.O. S. 20

Schritt 4: Auswahl geeigneter Maßnahmen, Ermittlung des Ausgleichsumfanges

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt insgesamt außerhalb des Geltungsbereichs. Die Ausgleichsfläche ist in der Plananlage zum Umweltbericht ‚Lageplan Ausgleichsfläche‘ dargestellt.

Da die landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Region durch umfangreiche Infrastrukturmaßnahmen stark in Anspruch genommen werden, sollte die Pflege der Ausgleichsflächen, soweit dies dem Vorhabenträger möglich ist, durch extensive landwirtschaftliche Nutzung durch Landwirte erfolgen.

Ausgleichsfläche Flurnummer 826, Gemeinde und Gemarkung Lenting

Gesamtfläche 22.908 m², anzurechnende Teilfläche 286 m²

Kompensationsumfang: 1.716 Wertpunkte

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Lenting.

Bewertung nach Wertpunkten (WP)

Ausgangszustand: A11 Acker intensiv genutzt 2 WP/m²

Entwicklungsziel: K132 Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte 8 WP/m²

Aufwertung 6 WP/m²

Kompensationsumfang 6 WP/m² x 286 m² = 1.716 WP

Summe 1.716 WP

Maßnahmenbeschreibung:

- Ansaat eines artenreichen Saums frischer bis mäßig trockener Standorte (Kräuterarten)
- Saatgutherkunft: Herkunftsregion Nr. 14 Fränkische Alb
- Pflege der Saumflächen: abschnittsweise Mahd von etwa 1/2 der Fläche mit Entfernen des Mähgutes zwischen 1.08 und 15.09 jedes 2. bis 3. Jahr

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Im Laufe der letzten 30 Jahre wurden über 100 Befreiungen von den Festsetzungen der Bebauungspläne erteilt. Dies nimmt die Gemeinde Lenting zum Anlass eine Neuaufstellung eines Bebauungsplans, der den Geltungsbereich der beiden Bebauungspläne „Nord“ und „Nord II“ umfasst, anzustoßen. Die Festsetzungen sollen die aktuellen Entwicklungen der Bauleitplanung berücksichtigen und sich auf die wesentlichen Planungsgedanken beschränken.

Der als öffentliche Grünfläche festgesetzte Nordteil des Flurstücks Fl.Nr. 1938/103 wäre nicht bebaubar und bliebe somit, ebenso wie der am westlichen Rand des Flurstücks bestehende Heckenstreifen erhalten.

Bei einem Verzicht auf die bauliche Inanspruchnahme des Heckenstreifens zuzüglich eines zusätzlichen Pflegestreifens würde die spätere Aufteilung und Vermarktung als Baugrundstücke deutlich erschwert werden. Gleiches gilt, wenn Festsetzungen zum Erhalt des Gehölzbestandes getroffen werden würden.

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 Lenting 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 Lenting 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 Lenting.

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 zwischenzulagern, 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.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 31 „Lenting Nord“ hat eine Größe von 24,4 ha.

Im Laufe der letzten 30 Jahre wurden über 100 Befreiungen von den Festsetzungen der Bebauungspläne erteilt. Dies nimmt die Gemeinde Lenting zum Anlass eine Neuaufstellung eines Bebauungsplans, der den Geltungsbereich der beiden Bebauungspläne „Nord“ und „Nord II“ umfasst, anzustoßen. Die Festsetzungen sollen die aktuellen Entwicklungen der Bauleitplanung berücksichtigen und sich auf die wesentlichen Planungsgedanken beschränken.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben erhalten. Lediglich die Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ wird entnommen und durch eine zu Lasten einer bisherigen Grünfläche leicht vergrößerte Wohnbaufläche ersetzt.

Südlich der Straße „Buchtnerbarthl“ sind Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten zulässig. Im restlichen Gebiet gelten folgende Beschränkungen: Einzelhäuser mit bis zu drei Wohneinheiten, Doppelhäuser mit zwei Wohneinheiten je Hälfte, Reihenhäuser mit einer Wohneinheit.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus den alten Bebauungsplänen übernommen. Die Baugrenzen werden größtenteils erweitert und somit eine flexiblere Anordnung der Gebäude innerhalb des Grundstücks ermöglicht. Im WA 21 ist künftig die Errichtung einer Lärmschutzwand mit 4 m Höhe über Gelände an der nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Im Bereich Lehenbuckl waren bisher zwischen der Straße Lehenbuckl und dem dahinterliegenden Weg private Fußwege mit Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt. Diese sind im Bestand nicht umgesetzt und werden künftig nicht mehr festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Gestaltung werden deutlich schlanker gefasst und beschränken sich auf die wesentliche Festsetzung zur Dachgestaltung und zur Errichtung von Stützmauern und Böschungen.

Die Änderungen zielen auf eine bessere städtebauliche Struktur und Flexibilität bei der Nutzung der Grundstücke.

Im Bebauungsplan werden im überwiegenden Teil wie bisher ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO, bzw. entlang der Straße ‚Am Pfannenstiel‘ ein „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO 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 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 1.712 Wertpunkten ermittelt.

Hierfür ist außerhalb des Geltungsbereichs die folgende Ausgleichsmaßnahme vorgesehen:
 Flurnummer 826, Gemeinde und Gemarkung Lenting
 anzurechnende Teilfläche 286 m², Kompensationsumfang 1.716 Wertpunkte

Ingolstadt, 07.10.2025, 03.02.2026

Christian Semmler
 Landschaftsarchitekt

L:\A0658 Lenting BP Nord\Text\Berichte\Umweltbericht BP\20260203_UB_BP_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 (2023): Artenschutzkartierung Bayern, Auszug vom 01.04.2023

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 07/2025):

Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege - Bayerischer Denkmalatlas
<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 Digitalisierung, Breitband und Vermessung: BayernAtlas
- Naturgefahren: Bodenfunktionen, Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete, Wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Digitale geologische Karte 1:25.000, Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000, Übersichtsbodenkarte 1:25.000, Pegelraster LDEN – Kartierung 2022, Straßenverkehrszählung 2021,
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>
- Luftbildrecherchestation, <https://www.ldbv.bayern.de/vermessung/luftbilder/recherchestation.html>

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