

## Umweltbericht

### Umweltbericht gemäß §§ 2 und 2a BauGB zum BBP 09-15/5 „Zwischen am Hiendl und Am Steinlech“, Stadt Landshut

---

#### Inhalt

- 1 Beschreibung der Planung
  - 2 Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind
  - 3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands
    - 3.1 Beschreibung der Schutzgüter
    - 3.2 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern
  - 4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung
  - 5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung
  - 6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 19 BNatSchG)
    - 6.1 Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen nach Bestandskategorien
    - 6.2 Ermittlung der Eingriffsschwere auf Grundlage des Bebauungsplanes
    - 6.3 Festlegung der Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Planungsqualität
    - 6.4 Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen
  - 7 Zusammenfassung und Hinweise zum Monitoring
- 

Landshut, den 10.6.2011

**lab** landschafts.architektur brenner

Prof. Dipl.-Ing. Hermann Brenner  
Landschaftsarchitekt    Architekt Stadtplaner  
Am Buchenhang 10 | D-84036 Landshut  
T (49) 0871 976 078-0    F (49) 0871 41891-20  
mailto:lab-office.com | www.lab-office.com

*Kathrin Haslberger*  
B. Sc. (TUM) Kathrin Haslberger  
Landschaftsarchitektur & -planung  
**lab** landschafts.architektur brenner

# 1

## Beschreibung der Planung

Im Anschluss an die Straße Am Steinlech besteht ein derzeit als Ackerfläche genutzter Bereich.

Um das Gebiet und die Topographie optimal zu nutzen, sind Einfamilienhäuser und Gartenhofhäuser geplant. Die Häuser werden in ihrer Ausrichtung jeweils der Topographie angepasst, um einen optimalen Ausblick sowie eine gute Nutzbarkeit der Sonnenenergie zu gewährleisten.



## 2

### **Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind**

Für das Planungsgebiet liegen folgende relevante Unterlagen vor:

- Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Region Landshut
- Arten- und Biotopschutzprogramm Stadt Landshut (ABSP)
- Stadtbiotopkartierung
- Flächennutzungsplan
- Landschaftsplan

Im Folgenden eine Zusammenfassung der wesentlichen Aussagen:

#### **Regionalplan**

Für den Bereich lassen sich aus dem Regionalplan keine speziellen Aussagen ableiten. Allgemein sollen jedoch wertvolle, kleinräumig gegliederte Landschaftsbilder erhalten sowie Belastungen für den Naturhaushalt verringert werden. Zur Gliederung sollen freie Flächen zwischen Siedlungseinheiten als Trenngrün erhalten und gesichert werden.

#### **Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)**

Das LEK trifft für die gesamte Region Landshut Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern. Für den Planungsumgriff lassen sich folgende relevante Aussagen ableiten:

- Boden: keine Aussagen
- Wasser: relative Grundwasserneubildung überwiegend gering
- Luft/Klima: Geringe Wärmeausgleichsfunktion.
- Arten und Lebensräume: Im Siedlungsraum ist das Entwicklungspotenzial für seltene und gefährdete Lebensräume überwiegend sehr gering.
- Erholung und Landschaftsbild: keine Aussage. Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird das Areal in Punkto Eigenart und Reliefdynamik jeweils als mittel eingestuft.
- Belastungen von Natur und Landschaft sollen vermindert und ökologische Funktionen wieder gestärkt werden. Insbesondere sollen:
  - naturnahe Siedlungslebensräume erhalten,
  - der biologische Verbund von Siedlungslebensräumen verbessert,
  - die Grundwasserneubildung gefördert,
  - Freiflächen erhalten und neu geschaffen,
  - Dachbegrünungen, flächensparende Bauweisen und die Nutzung alternativer Energien gefördert werden.

#### **Arten- und Biotopschutzprogramm Stadt Landshut (ABSP)**

Zentrale Grundsätze des ABSP sind Bestandsicherung, Erhaltung und Pflege naturnaher Lebensräume. Im beschränkten städtischen Lebensraum gehört dazu auch die Erweiterung des Lebensraumangebotes im besiedelten Bereich durch Entsiegelung, Renaturierung oder beispielsweise Dach- und Fassadenbegrünung.

Das Kontaminationsrisiko des Grundwassers wird aufgrund der relativ hohen Grundwasserflurabstände als gering eingestuft.

Im Gebiet sind lokale Kaltluftflüsse vorhanden, der entsprechende Talbereich ist von Bebauung freizuhalten.

Als Ziele und Maßnahmen im Siedlungsbereich werden angeführt:

- Extensive Pflege von Gärten, Verzicht auf Dünger und Pestizide
- Erhalt und Förderung strukturreicher heimischer Vegetation
- Förderung von Dach- und Fassadenbegrünung sowie Versickerung
- Reduktion von Versiegelung

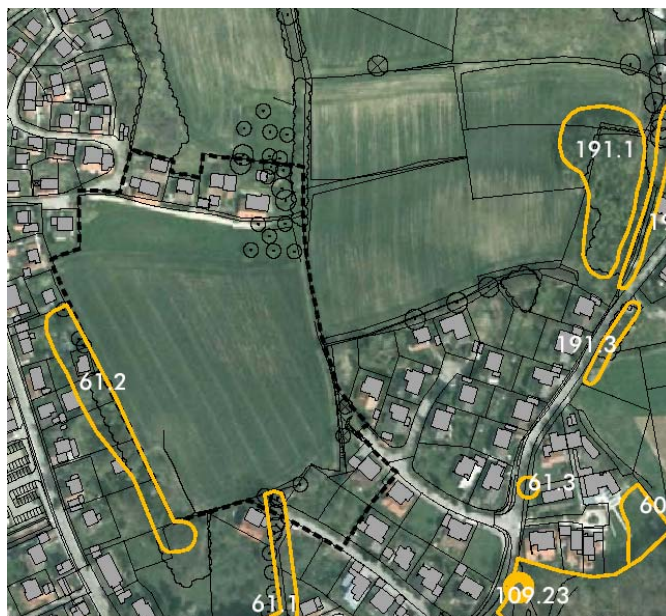
## Stadtbiotopkartierung

Im Planungsgebiet Am Steinlech sind folgende Biotope kartiert:

**61**, Gehölzstreifen und Baumreihe am Englbergweg und östlich der Veldener Straße (Hinweis: gemäß Biotopkartierung erstreckt sich das Biotop nach Norden in den besiedelten Bereich, der innerhalb des Geltungsbereiches liegt. Hier finden sich jedoch aufgrund starker gärtnerischer Nutzung inklusive Nebengebäuden und Schwimmbecken keine schutzwürdigen Strukturen mehr.)

**191**, Gehölzsukzession am Englbergweg

Die Biotope bleiben im Zuge der Planung erhalten.



## Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der gültige Flächennutzungsplan sowie der gültige Landschaftsplan stellen den Planungsbereich als Siedlungsfläche dar.

### 3

#### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Die Bestandsaufnahme erfolgte durch Begehung vor Ort und Auswertung vorhandener Grundlagen.

#### 3.1

##### Beschreibung der Schutzgüter

Im Kapitel 5 werden die einzelnen Schutzgüter entsprechend ihrer Relevanz für die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung bewertet.

Wesentliche Nutzungsmerkmale des Vorhabensgebietes

Nutzungsmerkmal	Ausprägung
Bebauung	Derzeit weitgehend ohne Bebauung. Teil des Geltungsbereiches ist das Anwesen Harrer. Im Westen schließt Wohnbebauung an, ebenso im Süden und Osten
Nutzung	Derzeit als Ackerfläche genutzt, im Randbereich Hecken und einzelne Großbäume.
Verkehr	Das Areal wird durch die Straßen Am Steinlech und Am Hiendl erschlossen.



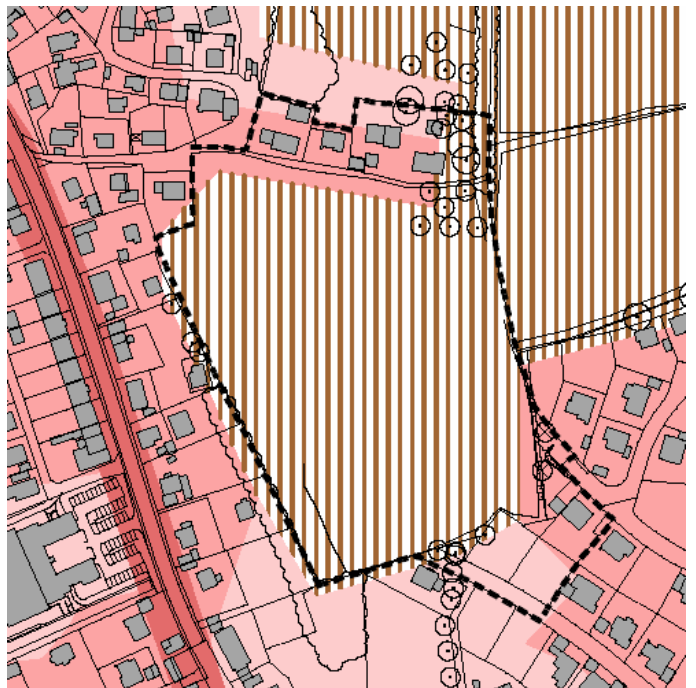
### Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Fläche wird als Ackerfläche genutzt. Die beiden künftigen Baufelder erstrecken sich beiderseits eines Tälchens und haben jeweils etwa 15 m Höhenunterschied. Im Norden befinden sich bebaute Flächen, die unverändert erhalten bleiben. Im Westen befindet sich ebenfalls bebauter Bereich, der zudem intensiv gärtnerisch und mit Nebengebäuden (Schuppen, Schwimmbecken) genutzt ist. Die dort befindlichen Fichten sind zwar groß, aber aufgrund ihres Zustandes nicht unbedingt erhaltenswert. An den bestehenden Siedlungsbereich im Südosten schließt sich ein älterer, erhaltenswerter Obstbestand an. Diese Obstwiese geht in Richtung Westen in ein intensiv genutztes Dauergrünland über.



### Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet wird als landwirtschaftliche Fläche, genauer als Acker, genutzt. Der Boden ist somit bereits stark anthropogen überprägt. Gemäß ABSP wird ihm mittlere bis hohe Ertrags- und Filterfunktion zugeschrieben (braune Schraffur). Teilbereiche des Gebietes sind gering (hellrosa) bis mittel (dunkelrosa) versiegelt.

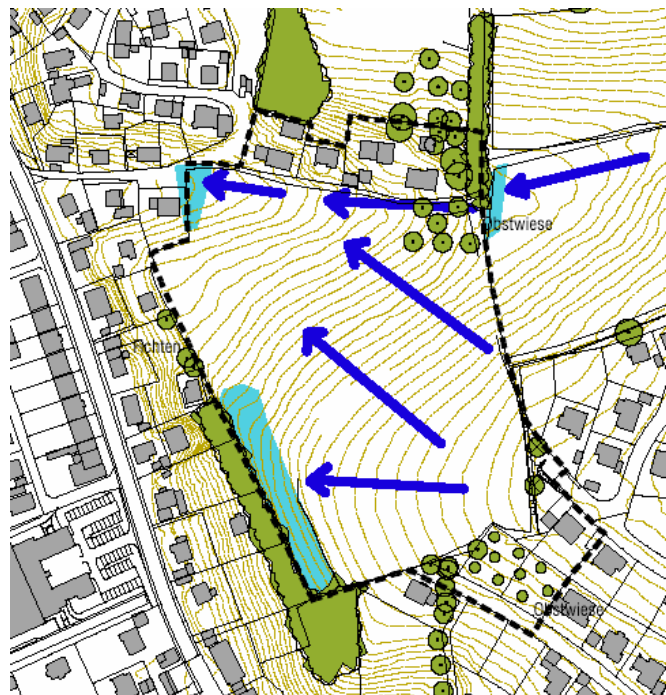


### Schutzgut Wasser

Das Kontaminationsrisiko des Grundwassers ist aufgrund der längeren Filterstrecke im Hügelland deutlich geringer als im Isartal. Die vorgenommenen Baugrundgutachten schließen das Vorkommen von Hangsichtwasser nicht aus, weswegen im Gebiet keine Versickerungsmaßnahmen geplant werden können.

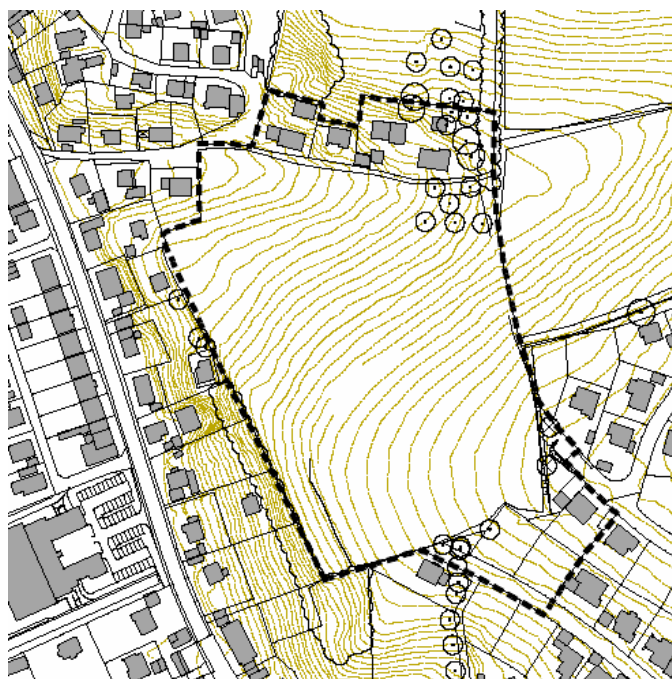
### Schutzgut Klima und Luft

Das Gebiet stellt derzeit eine größere Freifläche innerhalb des bebauten Bereiches dar und hat auch wegen seiner stark bewegten Topographie lokalklimatische Ausgleichs- und Belüftungswirkung für das Umfeld. Der für das Gesamtgebiet erstellte Rahmenplan schlägt daher die Freihaltung der Talbereiche als Frischluftschneisen und Grünzäsuren vor.



### Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund der anspruchsvollen Topographie ergeben sich im Gebiet besondere Anforderungen an die Planungsqualität, um die bestehenden Grünräume und Talbereiche zu erhalten und gleichzeitig hohe Wohnqualität zu erzielen.



### Schutzgut Mensch

Das Gebiet wird als grüner Raum wahrgenommen, ist allerdings durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung nur bedingt zugänglich. Im Winter ist der Bereich sicherlich als Schlittenhügel attraktiv. Der anspruchsvollen Topographie und der damit einhergehenden starken Fernwirkung des Gebietes ist durch sensible und zurückhaltende Bauweisen Rechnung zu tragen.

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Gebiet sind keinerlei besonderen Kultur- und Sachgüter bekannt. Das Schutzgut findet im Folgenden keine weitere Beachtung.

### 3.2

#### Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die im vorangehenden Kapitel erhobenen Schutzgüter treten untereinander in Wechselwirkungen, die zusammen die aktuellen Bedingungen ergeben, die den derzeitigen Zustand des Gebietes bedingen. Nachfolgend eine stichpunktartige Übersicht über die wesentlichen Elemente des Wirkungsgefüges.

	<b>Schutzgut</b>	<b>Wirkungsgefüge</b>	<b>Wirkungsgeflecht</b>
1	Arten und Lebensräume	Resultat der durch die abiotischen Faktoren und den Menschen geschaffenen Standortbedingungen Wirkung durch Minderung der Bodenerosion durch Vegetation, Verzögerung des Wasserabflusses durch Interzeption und Wirkung der Vegetation als Sauerstoffproduzenten	2,3,4,6
2	Boden	Prägend für vorhandene Vegetation, durch menschlichen Einfluss (Ackerbau) stark überprägt	1 6
3	Wasser	Grundlage für Vegetation und Tiere, Einfluss auf Entwicklung des Bodens Grundwasser aufgrund hoher Grundwasserflurabstände wahrscheinlich relativ wenig beeinträchtigt.	1,2
4	Klima und Luft	Frischluchtströme beeinflusst durch Siedlungstätigkeit; im Gebiet lokalklimatische Einflüsse auch auf die umgebende Bebauung	6,1
5	Landschaftsbild	Subjektives Erleben („schöne Aussicht“), hohe Fernwirkung	6
6	Mensch	Wesentlicher, prägender Faktor für alle Schutzgüter durch Siedlungstätigkeit, landwirtschaftliche Bearbeitung, Überformung der Topographie	1,2,3,4,5

#### 4

### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan und seine Festsetzungen definieren die planerischen Elemente, die insgesamt die oben erhobenen und geschilderten Umweltfaktoren und ihre Wechselwirkungen beeinflussen.

Verkürzt ausgedrückt entsteht ein in der folgenden Tabelle grob illustriertes Wirkungsgefüge:

Schutzgüter	Zu erwartende Wirkung							
	Überbauung	Versiegelung	Freiflächenverlust (Fauna)	Veränderung des Reliefs	Gas- und Staubemissionen	Lärm	Fernwirkung	Abwasser
Arten und Lebensräume	x	x	x			(x)		
Boden	x	x		x				
Wasser	x	x						x
Klima und Luft	x	x		x	x			
Landschaftsbild	x						x	
Mensch						x	x	

Auf die einzelnen Schutzgüter bezogen heißt dies:

	Schutzgut	Auswirkung der Planung
1	Arten und Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zerstörung der Vegetationsdecke durch temporäre Baumaßnahmen und künftige Versiegelung</li> <li>- Einschränkung potenzieller Lebensräumen für Insekten, Vögel und Kleinsäuger durch Überbauung und zu erwartende intensivere Nutzung; Vorbeeinträchtigung durch landwirtschaftliche Nutzung</li> </ul>
2	Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust bodenökologischer Funktionen durch Überbauung (Versickerung, Reinigung des Grundwassers, Lebensraum); Vorbeeinträchtigung vorhanden</li> <li>- Beeinträchtigung durch zu erwartende intensivere Nutzung (Verdichtung, intensive gärtnerische Nutzung)</li> </ul>
3	Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschleunigung des Gebietsabflusses durch höhere Versiegelung</li> <li>- Zentrales Sammeln des Niederschlagswasser und gedrosselte Ableitung in den Roßbach</li> <li>- Zusätzliches Abwasser</li> </ul>
4	Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geringer Verlust von Frischluftentstehungsgebieten</li> <li>- Gas- und Staubemissionen durch Bautätigkeit, Heizung, Verkehr</li> </ul>
5	Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fernwirkung aufgrund Topographie</li> </ul>
6	Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In geringem Maße zusätzlicher Lärm durch zusätzliche Einwohner und temporären Baulärm</li> <li>- Evtl. Belastung der neuen Einwohner durch Lärm seitens der Veldener Straße</li> <li>- Geringe entlastende Wirkung hinsichtlich Lärm für weiter zurückliegende Bebauung</li> </ul>

Die räumlichen Auswirkungen sind weitgehend auf das Vorhabengebiet und seine nähere Umgebung beschränkt.



## 5

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung**

Bei **Nichtdurchführung der Planung** könnte der Status quo erhalten bleiben, d.h. Ackernutzung mit gleich bleibendem (eher geringem) Potenzial für die Entwicklung von Fauna und Flora. Aufgrund der Lage im bebauten und erschlossenen Bereich und dem allgemeinen Ziel der Stadt, eine Innenentwicklung vor der Außenentwicklung zu betreiben, wird eine Bebauung an dieser Stelle jedoch als sinnvoll erachtet.

Eine Alternativenprüfung wurde auf informeller Ebene durch eine Rahmenplanung für das gesamte Gebiet am Steinlech durchgeführt.

Die **Planung** sieht die Aufteilung des Bereiches in neue Grundstücke vor; geplant ist die Errichtung von 27 neuen Gebäuden. Zusätzlich erhalten bestehende Gebäude geringe Erweiterungen ihres Baurechts.

Als erhebliche und damit wesentliche nachteilige Umweltauswirkungen sind zu nennen:

- Zusätzliche Versiegelung
- Beeinträchtigung von Lebensräumen mit eher geringem Entwicklungspotenzial
- Fernwirkung des Gebietes
- Beeinträchtigung lokaler Frischluftströme

Durch entsprechende Maßnahmen soll der Eingriff auf ein Minimum reduziert werden:

- Baumpflanzungen zur Eingrünung der Erschließungsstraßen
- Verwendung sickerfähiger Beläge bei privaten Erschließungsflächen
- Naturnahe Gestaltung der Gärten durch Pflanzungsvorgaben
- Vorgaben zur Gestaltung der Häuser
- Freihalten größerer Grünzüge im Gesamtgebiet

Unter Einbezug der genannten Maßnahmen und des im folgenden Kapitel ermittelten zu erbringenden Ausgleichs wird sich das Baugebiet gut in den Stadtteil einfügen. Zu dieser Beurteilung fließen auch grundsätzliche städtebauliche Überlegungen ein wie vorhandene Erschließung, behutsame Nachverdichtung und Priorität der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung.

## 6

### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 19 BNatSchG)

Die Ausgleichsbilanzierung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, in der ergänzten Fassung von Januar 2003.

#### 6.1

##### Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen nach Bestandskategorien

Die Beschreibung der Schutzgüter erfolgte im Kapitel 3.1

##### Bewertung gemäß Leitfaden:

(Hinweis: Die Abstufung der Kategorien lautet - mit aufsteigender Bedeutung - wie folgt: I unten, I oben, II unten, II oben, III).

Schutzgut	Kurzbeschreibung	Einstufung
Arten und Lebensräume	Ackerfläche	I o
	Intensiv genutztes Dauergrünland	I o
	Obstwiesen	II o
Boden	stark überprägter Acker- bzw. Gartenboden ohne Eignung für Entwicklung besonderer Biotope	I o
Wasser	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand	II u
Klima und Luft	lokalklimatische Klimaausgleichsfunktion	II u
Landschaftsbild	innerörtlicher Randbereich mit Fernwirkung	I o
	Obstwiesen	II u

Das Gebiet wird insgesamt der Bestandskategorie I zugeschlagen, für die Bereiche der bestehenden Obstwiesen der Kategorie II. Das Gebiet, dass der Bestandskategorie I zugeschlagen wird setzt sich aus einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche und einer intensiv genutzten Grünfläche (Schraffur) zusammen. Aufgrund des hohen Nährstoffgehaltes und des geringen Artenreichtums wird dieser Grünlandstreifen im Gegensatz zur bestehenden Obstwiese der Bestandskategorie I zugeteilt. Das Schutzgut Klima und Luft wird durch die Freihaltung wichtiger Frischluftschneisen im Zuge der Rahmenplanung für das Gesamtgebiet Am Steinlech ausreichend berücksichtigt. Durch diese Einstufung soll auch dem erklärten Ziel der Stadt, die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung zu priorisieren, Rechnung getragen werden.



## 6.2

### Ermittlung der Eingriffsschwere auf Grundlage des Bebauungsplanes

Das Gebiet wird mit Einfamilienhäusern bebaut. Insgesamt ist das Gebiet der geringeren Eingriffsschwere, Typ B, zuzuordnen. Im Süden des Geltungsbereiches besteht am Steinlech sowie an der Lena-Christ-Straße zum Teil bereits Baurecht. Dies wird in bei der Ermittlung der Ausgleichsflächen berücksichtigt.

Beschreibung	Flächengröße	Eingriffstyp
Wohnbebauung Nord	8.400	B
Wohnbebauung Süd	12.330	B
ohne Eingriff (Ausgleichs- und sonstige Grünflächen sowie bestehendes Baurecht im Süden)	17.450	--
<b>gesamt</b>	<b>38.180</b>	



### 6.3

#### Festlegung der Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Planungsqualität

Durch die Überlagerung von Bestandskategorie und der Eingriffsschwere ergibt sich entsprechend der Matrix auf Seite 13 des Leitfadens die Kombination B I. Hierfür ist hinsichtlich des anzuwendenden Kompensationsfaktors eine Spannweite von 0,2 – 0,5 angegeben.

Bei der Zuordnung der jeweiligen Kompensationsfaktoren wird die qualitativ hochwertige Planung berücksichtigt (u.a. versickerungsfähige Beläge, Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken, Durchgrünung), aber auch die anspruchsvolle Topographie und die daraus resultierende Wirkung auf das Ortsbild. Im Anschluss werden die hierzu erforderlichen spezifischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Grünordnungsplanung aufgeführt.

TYP	Art des Eingriffs	Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor	Ergebnis in m <sup>2</sup>
B I	Wohnbebauung Teil Nord inkl. Erschließung	8.400	0,2	1.680
B I	Wohnbebauung Teil Süd inkl. Erschließung	12.330	0,2	2.466
<b>Bedarf</b>	<b>Ausgleichsflächen</b>			<b>4.146</b>

Im Zuge der Bebauungs- und Grünordnungsplanung sind folgende **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen** vorzusehen, die somit den Mindest-Kompensationsfaktor rechtfertigen:

1. **geringer Versiegelungsgrad** durch Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bei privaten Erschließungsflächen.
2. Vermeidung von Beeinträchtigungen im Wohnumfeld:  
**Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen** sowie von Wohn- und Nutzgärten durch Angaben von Artenlisten.
3. **Schichtgerechte Lagerung** und ggf. Wiedereinbau **des Bodens** bei allen Baumaßnahmen.
4. **Baumüberstellung und Eingrünung** der Erschließungsstraße
5. **Freihalten von Frischluftschneisen** im Bezug auf das Gesamtgebiet



## 6.4

### Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Es ergibt sich ein **Ausgleichsflächenbedarf von 4.146 m<sup>2</sup>**. Der Eingriff wird innerhalb des Geltungsbereiches durch Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland mit Streuobstbestand ausgeglichen.

#### Maßnahmen

Der in der folgenden Zeichnung schraffierte Bereich soll sich zu einer extensiv genutzten Obstwiese entwickeln. Die Fläche darf weder gedüngt noch mit Herbiziden oder Pestiziden behandelt werden. Eine Initialbegrünung soll durch Ausbringen einer mit der Naturschutzbehörde abzustimmenden artenreichen Saatmischung, alternativ durch Mulchsaat oder Ausbringen von Heudrusch aus Extensivwiesen stattfinden. Die Fläche wird durch mindestens 1x jährliche Mahd im Spätsommer nach dem Ausfallen der Samen ausgehagert. Das Mähgut ist abzufahren. Alternativ ist eine extensive Beweidung in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde möglich.

Es sind heimische, standortgerechte Obstgehölze (Pflanzqualität Hochstamm) zu pflanzen und artgerecht durch Schnitt und Pflege zu entwickeln. Entwicklungspflege: Jährlicher artgemässer Erziehungsschnitt sowie jährliche Kontrolle der Pflanzverankerungen. Weitere Pflege: Regelmäßiger Schnitt zur Erhaltung der Kronenform, Nachpflanzung bei Ausfällen.

	Anerkennungsfaktor	Summe
Umwandlung von Ackerflächen in Grünland, Anlage extensive Streuobstwiese	<b>2.960 m<sup>2</sup> 1,4</b>	<b>4.144 m<sup>2</sup></b>



Die im Plan als "A" markierten Flächen müssen in Rahmen der vorliegenden Ausgleichsbilanzierung nicht herangezogen werden, da der Eingriff für die geplante Bebauung im Bereich der herzustellenden Streuobstwiese (schraffierter Bereich) bereits vollständig ausgeglichen wird. Diese Flächen („A“) können daher für spätere Bebauungspläne im Bereich des Steinlechs als mögliche Ausgleichsflächen verwendet werden, für welche die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist.

## **7**

### **Zusammenfassung und Hinweise zum Monitoring**

Der bestehende Acker soll in logischer Fortführung des Bebauungszusammenhanges mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Vor dem Hintergrund des allgemeinen Grundsatzes der Stadtentwicklung, der Innen- vor der Außenentwicklung den Vorzug zu geben, wird die Bebauung an dieser Stelle grundsätzlich befürwortet. Dies gilt, wenn die definierten Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt eingehalten werden.

Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan getroffenen Festsetzungen sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben bei der Baufertigstellung zu überprüfen. Des Weiteren ist der Bebauungs- und Grünordnungsplan hinsichtlich der effektiven langfristigen Umsetzbarkeit der Festsetzungen zu überprüfen.