

---

**Stadt Beilngries  
Landkreis Eichstätt**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 80  
„Am Roten Weg“**

**Begründung nach § 2a BauGB**

1. Bürgermeister der Stadt Beilngries

  
.....  
Helmut Schloderer

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Parkstraße 10  
85051 Ingolstadt

.....  
Alois Rieder

Stand: Vorentwurf vom 20.02.2019  
Entwurf vom 13.01.2021  
Satzungsbeschluss vom 21.04.2021 in der  
ergänzten Fassung vom 21.04.2021

---

**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

<b>1.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Lage, Beschaffenheit</b> .....	<b>2</b>
2.1	Lage des Plangebiets .....	2
2.2	Beschaffenheit der Grundstücke .....	3
<b>3</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b> .....	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Ziele der Raumordnung und Landesplanung</b> .....	<b>4</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013) in der Fassung vom 01.01.2020 .....	6
4.2	Regionalplan Ingolstadt (Region 10) .....	6
<b>5.</b>	<b>Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung</b> .....	<b>7</b>
5.1	Anlass der Planung und Standortwahl .....	7
5.2	Bedarfsanalyse .....	7
5.3	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauliche Ordnung .....	7
5.4	Grünordnung .....	8
5.5	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	8
<b>6.</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>8</b>
6.1	Straßen und Wege .....	8
6.2	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung .....	9
6.3	Entwässerung .....	9
6.4	Energieversorgung .....	9
6.4	Abfallentsorgung .....	9
<b>7.</b>	<b>Umwelt- und naturschutzfachliche Belange</b> .....	<b>9</b>
<b>8.</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>9</b>
<b>9.</b>	<b>Bergbau</b> .....	<b>10</b>
<b>10.</b>	<b>Altlasten</b> .....	<b>10</b>
<b>11.</b>	<b>Denkmalpflege</b> .....	<b>10</b>
<b>12.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>11</b>

## 1. Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 14.06.2018 für den Stadtteil Paulushofen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 80 „Am Roten Weg“ gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird im Parallelverfahren zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des gesamten Ortsteils von Paulushofen durchgeführt.

Größe des Geltungsbereiches: 6.447 m<sup>2</sup> (0,64 ha)

## 2 Lage, Beschaffenheit

### 2.1 Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 80 „Am Roten Weg“ liegt im südöstlichen Randbereich von Paulushofen und schließt an das bestehende Siedlungsgebiet an. Er umfasst die Flurnummer 390/0 sowie Teilflächen der Flurnummern 390/1 und 392 der Gemarkung Paulushofen.

Westlich des Plangebietes liegt eine Hofstelle und nördlich Wohnbebauung entlang der Straße „Am Roten Weg“. Beide Flächen sind im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen. Die Hofstelle umgibt im Osten und Süden eine öffentliche Grünfläche, die als Ortsrandeingrünung dient. Das Plangebiet selbst ist derzeit im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Im parallel verlaufenden 28. Flächennutzungsplanänderungsverfahren soll die Hofstelle und der südliche Bereich des Plangebiets als Mischgebiet und der nördliche Teil des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden. Südlich und östlich der Fläche liegen landwirtschaftliche Flächen.

Das Gelände fällt insgesamt von Norden nach Süden und im Verlauf des Plangebiets nach Süd-Osten hin ab.



**Abbildung 1:** Luftbild Lageplan des Geltungsbereiches

## 2.2 Beschaffenheit der Grundstücke

Die Fläche ist derzeit im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Im Westen schließt eine Grünfläche an, die bis jetzt als Ortsrandeingrünung fungiert.

Im Parallelverfahren werden mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit der 28. Flächennutzungsplanänderung verschiedene Anpassungen im Ortsteil Paulushofen an die aktuelle Nutzung vorgenommen. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Im Norden des Gebietes liegt eine straßenbegleitende Schlehenhecke, welche gerodet werden muss. Im Nordwesten lag ein alter Gehölzbestand, der im Winter 2018/2019 gerodet wurde.

### **3 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht notwendig, da das Grundstück im Besitz der Stadt Beilngries ist.

### **4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Stadt Beilngries liegt im Altmühltal im östlichen Landkreis Eichstätt. Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013) und der Strukturkarte des Regionalplans Ingolstadt liegt das Gemeindegebiet von Beilngries am nordöstlichen Rand der Region 10. Beilngries ist demnach als mögliches Mittelzentrum, als bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort ausgewiesen, vgl. nachfolgende Abbildung aus dem Regionalplan.

# Karte 1 Raumstruktur

## Ziele der Raumordnung und Landesplanung

- a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen  
 keine Darstellung
- b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele
- Unterzentrum
  - Doppelort
  - Kleinzentrum
  - Siedlungsschwerpunkt
- c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele  
 Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006
- Oberzentrum
  - Mittelzentrum
  - Mögliches Mittelzentrum
  - △ bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort
  - Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung
  - Grenze der Region

## Regionalplan Ingolstadt Planungsverband Region Ingolstadt

Ingolstadt, den 18.06.2013

gez.  
 Martin Wolf  
 Landrat  
 Verbandsvorsitzender

- Verdichtungsraum
- Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum
  - Äußere Verdichtungszone
- Ländlicher Raum
- Allgemeiner ländlicher Raum
  - Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume
  - Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll

Bearbeiter: Der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt  
 Kartographie: Fugleton vor: Oberbayern, Sachgebiet 24.1  
 Stand: 20.07.2011  
 Herausgeber: Planungsverband Region Ingolstadt

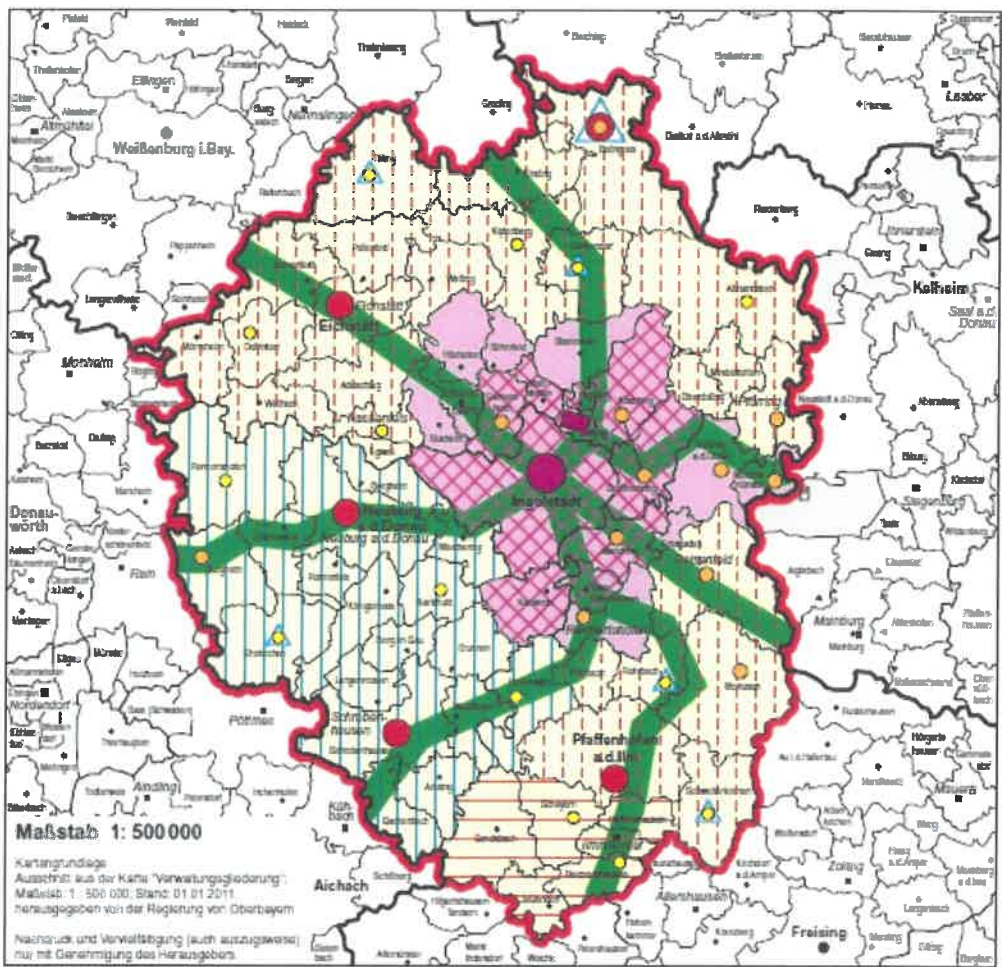


Abbildung 2: Strukturkarte Regionalplan Region Ingolstadt

#### **4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013) in der Fassung vom 01.01.2020**

Bezüglich der nachhaltigen Siedlungsentwicklung gibt das LEP 2013 in seinen Zielen und Grundsätzen vor:

##### **3.1 Flächensparen**

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

*(G) Flächensparende 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 möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

##### **3.3 Vermeidung von Zersiedelung**

*(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...*

##### **6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien**

*(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.*

#### **4.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)**

Laut Regionalplan Ingolstadt (Region 10) wird die Stadt Beilngries als mögliches Mittelzentrum eingestuft und soll bevorzugt entwickelt werden.

Im Regionalplan werden folgende, hier relevante Ziele und Grundsätze für die Entwicklung formuliert.

*Den zentralen Orten kommt abhängig von ihrer Einstufung die wichtige Aufgabe zu, die Einrichtungen bereitzustellen oder ihre Bereitstellung zu ermöglichen, die für die Versorgung der Bewohner ihres zentralörtlichen Verflechtungsbereiches notwendig sind. Um gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region zu ermöglichen, ist deshalb die Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen sozialen, erzieherischen, schulischen und beruflichen Einrichtungen in ausreichendem Umfang der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen auch bei sinkender Bevölkerungszahl einzuräumen.*

##### **BIII Siedlungswesen**

*1.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine [...] wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.*

*1.2 (Z) Eine Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.*

*1.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden.*

*Ausreichende Freiflächen und Trenngrüns zwischen Siedlungseinheiten sollen erhalten bleiben.*

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird das bestehende Siedlungsgebiet nach Südosten hin erweitert und damit Flächen für eine gemischte Siedlungstätigkeit (Mischgebiet für Wohnen und Mischgebiet für Landwirtschaft) bereitgestellt.

## 5. Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung

### 5.1 Anlass der Planung und Standortwahl

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 80 „Am Roten Weg“ soll einerseits Wohnraum geschaffen werden und zudem gemischte Bauflächen zur Verfügung gestellt werden. Im südlichen Bereich soll der Bau einer landwirtschaftlich genutzten Lagerhalle ermöglicht werden. Der Bau der Lagerhalle ist notwendig, da diese an anderer Stelle dem Ausbau vorhandener Gewerbeflächen weichen muss. Mit der 28. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren sollen diese Ziele neben anderen zwischenzeitlich erfolgten Nutzungsänderungen an die aktuelle Situation angepasst werden.

### 5.2 Bedarfsanalyse

Das Bayerische Landesamt für Statistik hat für den Landkreis Eichstätt für den Zeitraum zwischen 2014 und 2034 einen Bevölkerungszuwachs von 7,5 Prozent oder mehr prognostiziert<sup>1</sup>. Davon ist auch die Stadt Beilngries betroffen, so dass Wohnbauflächen zu Verfügung gestellt werden und der langfristigen Planung durch die vorbereitende Bauleitplanung nachgekommen werden soll. Der prognostizierte Bevölkerungszuwachs ist auf die wirtschaftlich starke Region um Ingolstadt zurückzuführen und die damit verbundene positive Wanderungsbewegung in die Region. Mit einer prognostizierten jährlichen Wachstumsrate der Bruttowertschöpfung von 2,1 bis 3,2 Prozent des Landkreises Eichstätt zwischen 2010 und 2030<sup>2</sup> stellt sich der Landkreis Eichstätt weiterhin als attraktiver Wohnstandort dar. Wesentlichen Anteil daran hat die regional bedeutsame Kraftfahrzeugbranche.

### 5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauliche Ordnung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden nach Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und Mischgebiet (M) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Im südlichen Bereich des MI wird eine Büro- und Wohnnutzung ausgeschlossen. Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO zulässig. Im WA und im nördlichen Bereich des MI wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf 2 begrenzt. Eine Bebauung ist in Form von Einzel- und Doppelhäusern zugelassen. Die Einschränkungen erfolgen, um dem dörflichen Charakter von Paulushofen zu entsprechen. Im südlichen Bereich des MI ist keine Wohnnutzung zulässig, da hier immissionsschutzrechtliche Belange entgegenstehen und zudem der Bau einer landwirtschaftlich genutzten Lagerhalle ermöglicht werden soll.

Für das WA und den nördlichen Bereich des MI wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß (§ 19 BauNVO) festgesetzt. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 festgesetzt.

Für den Bau einer Lagerhalle innerhalb des südlichen Bereichs des MI wird eine maximale Grundfläche von 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO zu beachten.

Im Allgemeinen Wohngebiet und im nördlichen Bereich des Mischgebiets wird als Höchstmaß zwei Vollgeschosse (E+I) festgesetzt. Aufenthaltsräume im Dachgeschoss sind gemäß § 20 BauNVO zulässig und werden einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume bei der Berechnung der Geschossflächenzahl nicht hinzugezogen. Bei einem Erdgeschoss plus Dachgeschoss (E+D) darf das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden. Als Dachform wird das Satteldach, Walmdach (einschließlich Zeltdach), Pultdach sowie Satteldächer, bei denen die Dachflächen in der Vertikalen gegeneinander versetzt sind, zugelassen. Die Dachneigung wird beim Sattel-, Pultdach und Satteldach mit vertikal versetzten Dachflächen

<sup>1</sup> Vgl. Bayrisches Landesamt für Statistik 2016: Demographie-Spiegel für Bayern - Berechnungen für die Große Kreisstadt Eichstätt bis 2034, Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 547, München.

<sup>2</sup> Biermann, et al (2013): Prognose der wirtschaftlichen Entwicklung bis 2030 in Bayern und Deutschland. Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut (HWWI), Hamburg.



mit 10-38° festgesetzt. Beim Pultdach wird eine Dachneigung von 10-20° zugelassen. Die Wandhöhe wird 6,50 m festgesetzt, Bezugspunkt dafür ist jeweils die Straßenhinterkante mittig vor dem Gebäude.

Im südlichen Bereich des Mischgebiets werden Sattel- und Pultdächer zugelassen, die mit einer Dachneigung von 5 - 15° zu errichten sind. Die maximale Wandhöhe darf 6,0 m betragen. Bezugspunkt hierfür das natürliche Gelände vor der südlichen Gebäudemitte. Diese Festsetzungen werden getroffen, damit die Lagerhalle das Ortsbild von Süden nicht zu sehr dominiert.

Durch die festgesetzten Baugrenzen sind die für bauliche Anlagen zulässigen Bereiche festgelegt. Nebenanlagen und Garagen sind als Grenzbebauung auch außerhalb der Baugrenzen gemäß Art. 6 BayBO zulässig. Bei der Errichtung von Wohngebäuden und Garagen und Stellplätzen ist die Stellplatzsatzung vom 07.08.2017 der Stadt Beilngries zu beachten. Es sind somit mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück zu errichten. Diese dürfen zwar auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden jedoch nicht in der 3 m breiten Vorgartenzone.

Einfriedungen sind straßenseitig bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig und als Zaun oder Hecke auszuführen. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind höhere Zäune und Hecken zulässig.

## 5.4 Grünordnung

### Private Grünflächen innerhalb der Baugrundstücke

Im Geltungsbereich sollen die Grundstücksflächen, wenn sie nicht mit Gebäuden oder Nebenanlagen sowie deren Zufahrtswegen überbaut sind, begrünt und entsprechend den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes bepflanzt werden. Dabei ist eine Mindeststückzahl zu pflanzender, heimischer Bäume oder Sträucher je Grundstücksanteil festgesetzt.

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Vermeidungsmaßnahme gemäß saP: Gehölzbeseitigungen und Baufeldräumung müssen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis September) erfolgen.

### Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Entlang des Ost- und Südrandes des Planungsgebietes wird eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt. Mit einer Pflanzdichte von 5 Sträuchern je angefangener 25 m<sup>2</sup> Pflanzfläche wird hierdurch eine Ortsrandeingrünung erreicht.

## 5.5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Insgesamt wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets und der Mischgebiete eine Versiegelung durch Baukörper und Straßen ermöglicht. Zudem wird durch die neu zu errichtende Lagerhalle im südlichen Bereich des Mischgebiets eine große Fläche versiegelt. Durch den Bau der Lagerhalle wird der Betrieb eines ortsansässigen, landwirtschaftlichen Unternehmens langfristig gesichert. Durch die Ausweisung von Flächen als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet wird Wohnbauland zur Verfügung gestellt und somit der Wohnstandort Paulushofen gestärkt.

## 6. Erschließung

### 6.1 Straßen und Wege

An das überregionale Straßennetz ist Paulushofen durch die Staatsstraße St 2229 sowie die Bundesstraße 299 sehr gut angebunden. Das Allgemeine Wohngebiet und der nördliche Bereich des Mischgebiets wird von Norden durch die Straße „Am Roten Weg“ erschlossen, während der südliche Bereich des Mischgebiets nach Süden an die Dorfstraße angebunden ist.

Um möglichst wenig in den Knotenpunkt B 299/Dorfstraße einzugreifen, wird diese Zufahrt zum Mischgebiet möglichst weit nach Westen gelegt. Durch die 6 vorgeschlagenen Parzellen im Allgemeinen Wohngebiet und im nördlichen Bereich des Mischgebiets wird sich der Verkehr innerhalb Paulushofens nicht merklich verändern.

Die Erschließung innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets und des nördlichen Bereich des Mischgebiets erfolgt über eine Erschließungsstraße mit einer Breite von 5,5 m und einem einseitigen Fußweg mit einer Breite von 1,5 m. Öffentliche Stellplätze innerhalb des Gebietes sind aufgrund der geringen Größe nicht notwendig.

## **6.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Das Baugebiet wird an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. In den bestehenden öffentlichen Straßen befinden sich Trinkwasserleitungen sowie Leitungen von Energie- und Telekommunikationsunternehmen, an die das Baugebiet angeschlossen werden kann.

## **6.3 Entwässerung**

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert, d.h. Schmutz- und Niederschlagswasser erhalten eigene Kanalsystem.

## **6.4 Energieversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das örtlich vorhandene Netz. Die notwendigen Maßnahmen werden frühzeitig vor Baubeginn mit den Netzbetreibern geklärt.

## **6.4 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung kann über die zu errichtenden Erschließungsstraßen abgewickelt werden.

# **7. Umwelt- und naturschutzfachliche Belange**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Roten Weg“ wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, die als eigenständiger Teil der Begründung den Unterlagen beiliegt.

# **8. Immissionsschutz**

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 6140.1/2020 – TM der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 15.12.2020 angefertigt, um Lärmimmissionen im Plangebiet quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Zur Einhaltung der Vorgaben der Din 18005/5/ wäre eine aktive Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand/-wall oder Kombination) erforderlich. Aus lärmtechnischer Sicht ist eine Lärmschutzeinrichtung direkt an der Lärmquelle (hier: Bundesstraße) am effektivsten. Im vorliegenden Fall ist dies aufgrund des Straßenverlaufs (Kreisbogen, Sichtdreiecke), der Einmündungen und der einwirkenden abschnittslänge äußerst schwierig. Aufgrund dieser Tatsache beschränkt sich die Möglichkeit des aktiven Lärmschutzes auf die südliche und östliche

Umgriffsgrenze des Bebauungsplangebietes. Da die Plangebäude mit maximal zwei Vollgeschossen realisiert werden sollen und im vorliegenden Fall Pegelüberschreitungen auf das oberste Geschoss einwirken, muss eine Lärmschutzmaßnahme zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005/5/ entsprechende Höhen von 6 bis 10 m aufweisen.

Da solch eine Lärmschutzmaßnahme in Ortsrandlage entstehen müsste, ist dies aus Gründen des Landschaftsbildes und der direkten Betroffenheit der angrenzenden Anwohner nicht wünschenswert. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise überschritten. Da durch das Festsetzen der Baugrenzen an den Fassaden die Richtwerte der 16.BImSchV eingehalten werden können, wird deshalb nur eine Grundrissorientierung empfohlen, dass schutzbedürftige Räume auf die lärmabgewandte Fassade zu orientieren sind.

Die Berechnungen der Lärmimmissionen und der Lärmpegelbereiche wurden unter Berücksichtigung fiktiver Wohngebäude innerhalb der Baugrenzen durchgeführt. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist auf die tatsächliche örtliche Situation und tatsächliche Nutzung abzustellen, da sich abweichende Lärmpegelklassen ergeben können, falls Bebauungen innerhalb des Bebauungsplanes noch nicht, oder nur teilweise vorhanden sind oder Büronutzungen vorgesehen sind, für die nachts gemäß dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz (StMUV) vom 24.08.2016 kein erhöhter Schutzanspruch begründet ist.

Grundlage für die Anforderungen an den Schallschutz bildet in den Berechnungen die DIN 4109-1:2016-07. Diese ist bauaufsichtlich zum 01.10.2018 in den Technischen Baubestimmungen des Freistaates Bayern eingeführt, wenngleich normativ zurückgezogen und durch 4109-1:2018-01 ersetzt.

## 9. Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in den Bergwerksfeldern „München 38“ und „München 54“. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB hat die Immobilien Freistaat Bayern auf diesen Tatbestand hingewiesen. Wenn Beobachtungen, die auf Folgen des Bergbaus (Absenkungen oder Erdenbrüche) hinweisen, oder Informationen bekannt werden sollten, ist die Immobilien Freistaat Bayern zu informieren.

## 10. Altlasten

Für die Fläche des Geltungsbereiches sind derzeit keine Altlasten bekannt und auch nicht zu erwarten.

Historische Kampfmittel sind nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch Altlasten innerhalb des Gebietes erkannt werden, ist das dafür zuständige Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu benachrichtigen.

## 11. Denkmalpflege

Laut Bayerischen Dankmal-Atlas für Denkmalpflege sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler vorhanden. Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

## 12. Flächenbilanz

Flächenermittlung aus digitaler Plangrundlage in CAD:

Bruttobauland (Allgemeines Wohngebiet)	2.646 m <sup>2</sup>
Bruttobauland MI (nördlicher Bereich)	1.290 m <sup>2</sup>
Bruttobauland MI (südlicher Bereich):	1.997 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	376 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	138 m <sup>2</sup>
<b>Bruttofläche Geltungsbereich B-Plan</b>	<b>6.447 m<sup>2</sup></b>

Ingolstadt, 20.02.2019, 13.01.2021, ergänzt 21.04.2021

Volker Schindler  
B. Sc. Raumplanung

L:\A 457BP+FNP Paulushofen\Text\Berichte\Begründung\_BP\20210421\_Begründung\_Satzungsbeschluss.docx