

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 110 „Aussiedlung Haas“
mit integriertem Grünordnungsplan**

sowie

47. Änderung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB**

Vorhaben- Haas Agrar GbR

träger: Kevenhüll P3
92339 Beilngries

Auftraggeber: Stadt Beilngries
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Helmut Schloderer

Hauptstraße 24
92339 Beilngries

Planverfasser: **TB|MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Peter Markert, Landschaftsarchitekt u. Stadtplaner
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel.: (0911) 999 876 – 0
Fax: (0911) 999 876 – 54

info@tb-markert.de
<https://www.tb-markert.de>

Bearbeitung : Jan Garkisch
M.A. Kulturgeographie

Datum: 13.02.2023

1. Anlass und Erfordernis

Die Haas Agrar GbR aus Kevenhüll beabsichtigt, die bis Oktober 2022 verpachtete Fläche der Fl.Nr. 87, Gemarkung Kevenhüll, wieder selbst zu bewirtschaften. Auf ca. 0,38 ha der Fläche soll ein Mutterkuhstall zusammen mit einer landwirtschaftlichen Halle sowie einem Wohnhaus errichtet werden.

Die Stadt Beilngries möchte die Landwirtschaft in Kevenhüll stärken und die geplante Nutzung der Haas Agrar GbR ermöglichen. Im vorliegenden Fall ist keine Privilegierung des landwirtschaftlichen Betriebes vorgesehen, da diese nur ohne die Errichtung eines Wohnhauses erteilt werden könnte. Da einer bedarfsgerechten Erweiterung des Siedlungsbereiches im Ortsteil Kevenhüll nach Südosten hin zugestimmt werden kann, wurde das angestrebte Wohnhaus in die Planung miteinbezogen. Für die Schaffung der baurechtlichen Grundlage für das Vorhaben und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da für den Umgriff des Bebauungsplans keine Fläche im aktuellen rechtswirksamen FNP vorgesehen ist, ist zudem eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der geplante Flächenumfang für das Dorfgebiet entspricht dem organischen Wachstum im Ortsteil und nimmt somit die hierfür erforderliche Fläche neu in Anspruch. Hinsichtlich der geplanten städtebaulichen Dichte (ca. 60 % Dorfgebiet) wird insgesamt sparsam mit Grund und Boden umgegangen. Die geplante Dichte sowie die Höhenentwicklung des Baugebietes fügen sich in die gebaute Umgebung ein.

Gebäude können innerhalb der für die Bebauung vorgesehen Flächen so angeordnet werden, dass sowohl die Nutzung solarer Strahlungsenergie als auch ein energieeffizientes, kompaktes Bauen möglich ist.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind als gering einzuschätzen. Die Bodenversiegelung stellt den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus. Die negativen Umweltauswirkungen der großflächigen Versiegelung des Innenhofs der Anlage soll durch die Nutzung von versickerungsfähigen Belägen reduziert werden.

Um den Wasserverbrauch im Plangebiet möglichst gering zu halten, ist das Sammeln von Regenwasser in Zisternen zur späteren Nutzung geplant. Dies dient nicht nur der Schonung der lokalen Wasserversorgung, sondern auch der Pufferung von Starkregenereignissen in dem Abflussspitzen zurückgehalten werden können.

Durch die zukünftige Tierhaltung können Emissionen in Form von Geruch oder Lärm entstehen. Diese sind aufgrund der dörflichen Lage als örtlich zu betrachten. Darüber hinaus findet die wirtschaftliche Nutzung vor allem im Osten der Parzelle statt. Also mit dem maximal möglichen Abstand zur westlich gelegenen Siedlungsbebauung.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes deutlich zu. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als gering einzustufen. Die neu geschaffenen Pflanzungen sowie die Entwicklung der ausgewiesenen Ausgleichsflächen zu Streuobstbeständen ergänzt durch weitere Pflanzungen können die ungünstigen Auswirkungen der Errichtung des Dorfgebietes auf die einzelnen Schutzgüter ausgleichen.

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dieser Kompensationsbedarf wird durch ein Maßnahmenkonzept auf Fl.Nr. 87, Gemarkung Kevenhüll, ausgeglichen. Als Ausgleichsmaßnahme wird ein Streuobstbestand etabliert.

3. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine Stellungnahme abgegeben. In dieser wurden mehrere Anregungen und Hinweise angeführt. Zum einem wurde auf die angrenzende Nutzung sowie die vorhandene Lärmbelastung des Standortes hingewiesen. Ausführungen dazu wurden in der Begründung entsprechend ergänzt. Die immissionschutzfachlichen Bedenken hinsichtlich der Windkraftanlagen sowie der Biogasanlage wurden nicht geteilt. Auch von einer geforderten Befestigung der Zufahrtsstraße wurde abgesehen, da durch die geplante Nutzung keine nennenswerte Steigerung des Verkehrsaufkommens ausgelöst wird. Sofern Schäden durch die Nutzung am Flurweg verursacht werden, sind diese durch den Vorhabenträger zu beseitigen und gegebenenfalls entsprechende Gegenmaßnahmen zu treffen.

3.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Entsprechend den Anregungen der **Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde** wurde die Flächennutzungsplanänderung überarbeitet und um eine großräumige Ortsrandeingrünung ergänzt.

Vom **Landratsamt Eichstätt Naturschutz** wurden mehrere Anregungen und Hinweise angeführt. Eine Festsetzung zur Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen wurde in die Planunterlagen mitaufgenommen. Die Ausführungen zu heimischen Gehölzen sowie eine nicht korrekte Formulierung wurden entsprechend der Anregung überarbeitet.

Vom **Landratsamt Eichstätt Bauverwaltung** wurde eine Überarbeitung der Planunterlagen gefordert, insbesondere im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Planung sowie den Umgriff der Planungsflächen. Aufgrund dessen wurde der Planumgriff der Flächennutzungsplanänderung für die Entwurfsfassung um die Grundstücke Fl.Nrn. 84, 85, 86, 88, 89, 90 und 91 vergrößert. Der Umgriff des Bebauungsplans blieb indes bestehen, da sich das Entwicklungsinteresse lediglich auf das vorliegende Plangebiet beschränkt. Die städtebauliche Begründung der vorliegenden Planung wurde in den Planunterlagen überarbeitet und ausführlicher dargelegt. Zudem wurde im Durchführungsvertrag eine Regelung über die zeitliche Staffelung der Ausführung der einzelnen Gebäude aufgenommen, wie vom der Bauverwaltung angeregt. Von einer Pflicht zur Errichtung des Mutterkuhstalls vor dem Wohnhaus wurde allerdings abgesehen, da die Errichtung und der Betrieb eines Mutterkuhstalls die Anwesenheit von Personal erfordert.

Entsprechend den Anregungen der **Planungsverband Region Ingolstadt** wurde die Flächennutzungsplanänderung um eine großräumige Ortsrandeingrünung ergänzt.

Das **Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt** wies unter anderem auf die Vorgaben der NWfreiV und der dazugehörigen technischen Regeln TRENGW hin. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Planunterlagen ergänzt. Die Festsetzung zu Stellplätzen, Zufahrten und Wegen wurde aufgrund der Anregung des Wasserwirtschaftsamtes überarbeitet. Manipulationsflächen, auf

denen mit einer gewissen Verschmutzung zu rechnen ist, müssen wasserundurchlässig befestigt werden.

Das **Bayer. Landesamt für Umwelt Augsburg** wies auf die potentiellen Geogefahren innerhalb des Plangebietes hin. Ein Hinweis wurde in die Planunterlagen mitaufgenommen.

Vom **Bayerischer Bauernverband** wurde die Planung unter anderem aufgrund der Lage im Außenbereich abgelehnt. Die Einwendungen des Bayerischen Bauernverbandes wurden von der Stadt Beilngries größtenteils nicht geteilt. Im vorliegenden Fall ist keine Privilegierung des landwirtschaftlichen Betriebes vorgesehen, da diese nur ohne die Errichtung eines Wohnhauses erteilt werden könnte. Da einer bedarfsgerechten Erweiterung des Siedlungsbereiches im Ortsteil Kevenhüll nach Südosten hin zugestimmt werden kann, wurde das angestrebte Wohnhaus in die Planung miteinbezogen. Darüber hinaus wurde vom Bayerischen Bauernverband die Überplanung des Wirtschaftsweges auf dem Flurstück Nr. 92 abgelehnt. Allerdings wurde bereits im Vorentwurf der Weg als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung im Plan festgesetzt. Sollte hier ein Ausbau aufgrund der geplanten Nutzung erforderlich werden, wird dieser von der Haas GbR finanziert.

Den Anregungen des **Bauamtes der Stadt Beilngries** wurde teilweise gefolgt. Ein festgesetzter Grenzabstand von Einfriedungen zur Grundstücksgrenze wurde als nicht notwendig erachtet. Die gewählten Begrifflichkeiten hinsichtlich der Einfriedungen wurden überarbeitet.

Die Hinweise der **Bayernwerk Netz GmbH** wurden in den Planunterlagen berücksichtigt, allen voran die Aufwuchshöhenbeschränkung aufgrund der durch das Plangebiet laufenden Freileitung.

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit bezüglich des Bebauungsplans Nr. 110 „Aussiedlung Haas“ sowie der 47. Änderung des Flächennutzungsplans eingebracht.

4.2 Behördenbeteiligung

Die **Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde** sowie der **Planungsverband Region Ingolstadt** merkten noch einmal an, dass für zukünftige Planungen der Bedarf ausführlich und nachvollziehbar dargelegt werden muss. Ein allgemeiner Hinweis zu dem Erfordernis eines ausführlichen Bedarfsnachweises bei zukünftiger Flächenneuanspruchnahme wurde in der Begründung ergänzt.

Vom **Landratsamt Eichstätt Bauverwaltung** wurde gefordert, dass das geplante Wohnhaus erst nach der Errichtung der landwirtschaftlichen Gebäude und der Aufnahme des landwirtschaftlichen Betriebes errichtet werden darf. Im Durchführungsvertrag wurde daher eine Regelung über die zeitliche Staffelung der Ausführung der einzelnen Gebäude aufgenommen, wie von der Bauverwaltung angeregt. Von einer Pflicht zur Errichtung des Mutterkuhstalls vor dem Wohnhaus wurde allerdings abgesehen, da die Errichtung und der Betrieb eines Mutterkuhstalls die Anwesenheit von Personal erfordert.

Das **Landratsamt Eichstätt Umweltschutz** wies darauf hin, dass im Baugenehmigungsverfahren konkrete Festlegungen zu Tierzahlen und Nutzung der Halle nötig sind. In der Begründung wurde ein Hinweis entsprechend redaktionell ergänzt.

Das **Bayerisches Landesamt für Umwelt** wies erneut auf die potentiellen Geogefahren innerhalb des Plangebietes hin. Ein Hinweis wurde bereits nach der frühzeitigen Beteiligung in die Planunterlagen mitaufgenommen.

Die Stellungnahme der **Deutsche Telekom Technik GmbH** beinhaltet Anregungen und Hinweise, die vor allem für die spätere Umsetzung der Bauleitplanung von Bedeutung sind. Die genannten Vorgaben wurden in die Begründung eingearbeitet. Zudem erfolgt eine Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung.

Der **Zweckverband zur Wasserversorgung der Jachenhausener Gruppe** wies auf die fehlende Erschließung mit Wasser hin. Aufgrund der nicht vorhandenen Versorgung mit Wasser wurde zwischen dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Jachenhausener Gruppe und der Haas Agrar GbR eine privatrechtliche Sondervereinbarung über den Anschluss an die Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes und die Belieferung mit Wasser geschlossen.

5. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Die alten Stallungen auf der ursprünglichen Hofstelle der Familie Haas sind zu klein bzw. nicht mehr vorhanden. Außerdem befinden sie sich umsäumt von Anwesen mit zunehmenden Wohncharakter. Hier wäre der Immissionsgrenzwert aus der Rinderhaltung zu den benachbarten Gebäuden nicht einzuhalten. Somit kann dort die vorgesehene landwirtschaftliche Nutzung nicht realisiert werden. Für die Bewirtschaftung der geplanten landwirtschaftlichen Stallungen der Familie Haas auf dem Flurstück Nr. 87 ist gemäß des Betriebskonzeptes die räumliche Nähe eines Wohnhauses notwendig. Die Fläche der bisherigen Stallungen, welche sich im Besitz der Familie Haas befinden, können nicht für eine Wohnbebauung herangezogen werden, da sie bereits anderweitig betrieblich genutzt werden (u.a. Halle für landwirtschaftliche Maschinen). Der Standort der bisherigen Stallungen befindet sich zudem in zu weiter Entfernung von den geplanten Stallungen auf dem Flurstück Nr. 87. Eine Privilegierung des landwirtschaftlichen Betriebes ist nicht möglich, da diese nur ohne die Errichtung eines Wohnhauses erteilt werden könnte. Aufgrund der Verfügbarkeit der Fläche und da einer bedarfsgerechten Erweiterung des Siedlungsbereiches im Ortsteil Kevenhüll nach Südosten hin zugestimmt werden kann, wurde das Wohnhaus folglich in die Planung miteinbezogen.

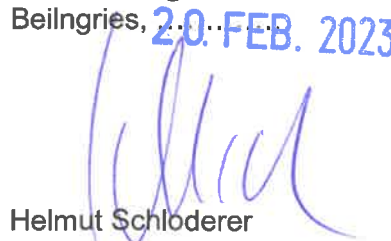
Aufgestellt:

TB|MARKERT
Nürnberg, 13.02.2023



i.A. Jan Garkisch
M.A. Kulturgeographie

Stadt Beilngries
Beilngries, 20. FEB. 2023



Helmut Schloderer
1. Bürgermeister