



Stadt Beilngries

Lkr. Eichstätt

Bebauungsplan „Thanner Weg“ mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht

Rechtskräftige Fassung vom 04.05.2017

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber

Stadt Beilngries

vertreten durch den 1. Bürgermeister
Alexander Anetsberger
Hauptstraße 24
92339 Beilngries

Auftragnehmer

TB|MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel.: +49 (0) 911 999 876-0
Fax: +49 (0) 911 999 876-54

Alte Schule Burg
86470 Thannhausen
Tel.: +49 (0) 8281 999 40-0
Fax: +49 (0) 8281 999 40-40

E-mail: info@tb-markert.de
Homepage: www.tb-markert.de

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Adrian Merdes
Stadtplaner ByAK

Julia Jähnig
M. Sc. Geoökologie

Fassung

Rechtskräftige Fassung vom 04.05.2017

Inhaltsverzeichnis

<u>A.</u>	<u>Begründung</u>	5
A.1	Anlass und Erfordernis	5
A.2	Ziele und Zwecke	5
A.3	Verfahren	6
A.4	Ausgangssituation	6
A.4.1	Lage im Stadtgebiet	6
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse, Nutzungen	6
A.5	Wohnbaulandbedarf	6
A.6	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	7
A.6.1	Übergeordnete Planungen	7
A.6.2	Naturschutzrecht	11
A.6.3	Wasserwirtschaft	11
A.6.4	Immissionsschutz	12
A.6.5	Denkmalschutz	12
A.7	Planinhalt	12
A.7.1	Planungsziele	12
A.7.2	Räumlicher Geltungsbereich	13
A.7.3	Städtebauliches Konzept	15
A.7.4	Art der baulichen Nutzung	17
A.7.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	17
A.7.6	Maß der baulichen Nutzung	18
A.7.7	Höhe baulicher Anlagen, Vollgeschosse	18
A.7.8	Garagen und Stellplätze	19
A.7.9	Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB	19
A.7.10	Festsetzungen zur Grünordnung	20
A.7.11	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	23
A.7.12	Erschließung, Ver- und Entsorgung	23
A.7.13	Immissionsschutz	26
A.8	Flächenbilanz	27
<u>B.</u>	<u>Umweltbericht</u>	28
B.1	Einleitung	28
B.1.1	Kurzdarstellung von Inhalten und Zielen des B-Plans	28
B.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und übergeordneten Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung	28
B.2	Bestand und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	29
B.2.1	Topografie	29
B.2.2	Orts- und Landschaftsbild	29

B.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter	29
B.3.1	Schutzgut Arten und Lebensräume	29
B.3.2	Schutzgut Boden	31
B.3.3	Schutzgut Wasser	32
B.3.4	Schutzgut Klima und Luft	32
B.3.5	Schutzgut Mensch	33
B.3.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	33
B.3.7	Schutzgut Sach- und Kulturgüter	34
B.4	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	34
B.5	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	35
B.6	Prognose Umweltzustand bei Nichtdurchführung (Nullvariante)	36
B.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	36
B.7.1	Vermeidung und Verringerung	36
B.7.2	Festlegung des Ausgleichsbedarfes	37
B.7.3	Ausgleichsflächen- und Ausgleichsmaßnahmen	38
B.7.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	41
B.8	Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	41
B.9	Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	41
B.10	Zusammenfassung	42
C.	Rechtsgrundlagen	43
D.	Verzeichnis der Anlagen	43

A. Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

In der Stadt Beilngries besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum. Die bestehenden Wohnbaulandpotentiale im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen sowie Bauflächen im Sinne des §34 BauGB sind allein nicht ausreichend, um den bestehenden Wohnraum- bzw. Wohnbaulandbedarf zu decken. Die Stadt Beilngries beabsichtigt daher, den Wohnbaulandbedarf zum Teil auch durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu decken.

Für das Gebiet zwischen der Kreisstraße EI 26 und der Straße Am Pfarrhof am südöstlichen Ortsrand (Flst.-Nrn. 23, 245 (Teilfläche), 456, 457 (Teilfläche), 458 (Teilfläche), 458/11 (Teilfläche), 460 (Teilfläche), 463 (Teilfläche), 466 (Teilfläche) und 583 der Gemarkung Wolfsbuch) wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da das Plangebiet gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten ist und somit für die Errichtung von Wohnbebauung gegenwärtig kein Baurecht besteht.

A.2 Ziele und Zwecke

Mit der Planung des Wohngebietes soll vorrangig der organischen Siedlungsentwicklung des Ortsteiles Wolfsbuch Rechnung getragen werden. Ermöglicht werden soll die Realisierung eines durch freistehende Einzel- und Doppelhausbebauung geprägten Baugebiets, welches sich in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung an der westlich liegenden, benachbarten Wohnlage orientiert.

Den künftigen Bauherren soll ein großer Spielraum in Bezug auf die Ausgestaltung der künftigen Baukörper eingeräumt werden, um sowohl traditionellen als auch zeitgenössischen Architekturen Raum zu bieten.

Weiterhin soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen geschaffen werden, das Baugebiet perspektivisch in östlicher Richtung erweitern zu können.

Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich das Baugebiet auch bei einer nicht erfolgenden Erweiterung in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

A.3 Verfahren

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 12.05.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet zwischen der Kreisstraße EI26 und der Straße Am Pfarrhof am südöstlichen Ortsrand aufzustellen.

In der Zeit vom 28.10.2016 bis 30.11.2016 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Die formelle Beteiligung nach 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 01.03.2017 bis einschließlich 03.04.2017.

In der Sitzung vom 04.05.2017 fasste der Stadtrat den Satzungsbeschluss.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 23, 245 (Teilfläche), 456, 457 (Teilfläche), 458 (Teilfläche), 458/11 (Teilfläche), 460 (Teilfläche), 463 (Teilfläche), 466 (Teilfläche) und 583 der Gemarkung Wolfsbuch und liegt überwiegend südlich des Thanner Weg an der Verbindung zur Kreisstraße EI 26.

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse, Nutzungen

Östlich des Plangebietes liegt die Kreisstraße EI 26, die Dietfurt mit der Bundesstraße B 299 und der Gemeinde Denkendorf verbindet. In ca. 12 Kilometern südwestlich befindet sich der Autobahnanschluss Denkendorf. Der nächste Bahnhaltepunkt befindet sich in Kinding, in einer Entfernung von ca. 20 km.

Das Plangebiet selbst sowie die östlich und südlich angrenzenden Flächen werden intensiv ackerbaulich genutzt. Der westlich angrenzende Teil ist durch eine lockere Bebauung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Rahmen einer sukzessiven baulichen Entwicklung der letzten Jahrzehnte in Wolfsbuch geprägt. Nördlich grenzt die historisch gewachsene Hofbebauung entlang der Ortsdurchfahrt Kirchgasse an und ist zum Teil in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Das Plangebiet ist über den nördlich gelegenen Thanner Weg sowie den am östlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufenden Wirtschaftsweg erschlossen.

Auf den Flurstücken nördlich des Thanner Wegs ist bereits eine Bebauung innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches vorhanden. Hier sind die bebauten Bereiche der historisch gewachsenen Hofbebauung entlang der Kirchgasse mit in den Geltungsbereich einbezogen.

A.5 Wohnbaulandbedarf

Für die Ausweisung von Wohnbauflächen ist das Leitbild bzw. die gesetzlich verankerte Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) gegenüber der Ausweisung neuer Baugebiete und damit verbunden mit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen. Eine Deckung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfes aus den vorhandenen Potentialen der Innenentwicklung sowohl für den

Ortsteil Wolfsbuch als auch für das gesamte Stadtgebiet, erachtet die Stadt Beilngries jedoch nicht für möglich.

Im Rahmen der parallelen 21. Flächennutzungsplanänderung wird der Nachweis für den Wohnbaulandbedarf im Ortsteil Wolfsbuch geführt und den vorhandenen Innenentwicklungspotentialen gegenüber gestellt. Für das gesamte Stadtgebiet ergibt sich nach der vorgenommenen Wohnbaulandbedarfsberechnung ein Bedarf von 77,9 ha Wohnbauland bis zum Jahr 2034. Der rechnerische Anteil für sämtliche Ortsteile außerhalb des Hauptortes beträgt dabei ca. 36,5 ha und für den Ortsteil Wolfsbuch 4,1 ha.

Die Bauverwaltung der Stadt Beilngries hat die vorhandene Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten in den Ortsteilen erfasst (außerhalb des Hauptortes Beilngries). Dabei konnten 157 potentielle Baulücken erfasst werden, davon 6 in Wolfsbuch. Die tatsächliche Verfügbarkeit wurde bislang nicht abgefragt und wird daher zunächst vollständig angenommen.¹

Ausgehend von der statistischen Dichte der Wohnungen/ha in Beilngries (10) verbleibt ein Bedarf von ca. 20 ha Wohnbauland bis 2034 in den Ortsteilen außerhalb des Hauptortes und ca. 3,5 ha für den Ortsteil Wolfsbuch. In den Ortsteilen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan etwa 11 ha Reserveflächen dargestellt sodass darüber hinaus ein Bedarf von etwa 9 ha Wohnbauland in den Ortsteilen besteht.

Zur Deckung dieses Bedarfs soll insbesondere auch der vorliegende Bebauungsplan „Thanner Weg“ dienen.

A.6 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.6.1 Übergeordnete Planungen

A.6.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (LEP 1.1.1, Ziel). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1, Grundsatz).
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (LEP 1.1.2, Ziel). Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (LEP 1.1.2, Grundsatz).

¹ Vgl. Baulückenermittlung Stadt Beilngries Stand 17.01.2017

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 1.1.3, Grundsatz).
- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (LEP 1.2.1, Grundsatz). Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutenden Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten (LEP 1.2.1, Ziel).
- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, durch die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien und durch den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase (LEP 1.3.1, Grundsatz).

3. Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.3.1, Grundsatz).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.3.2, Grundsatz).
- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3, Grundsatz). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Ziel).

A.6.1.2 Regionalplan Ingolstadt (10)

Das Stadtgebiet Beilngries befindet sich nördlich des Verdichtungsraums Ingolstadt, nahe der Entwicklungsachse Ingolstadt-Nürnberg mit überregionaler Bedeutung. Das Stadtgebiet liegt entsprechend den Darstellungen des Regionalplan Ingolstadt im allgemeinen ländlichen Raum. Beilngries selbst wird als mögliches Mittelzentrum und als bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort ausgewiesen.

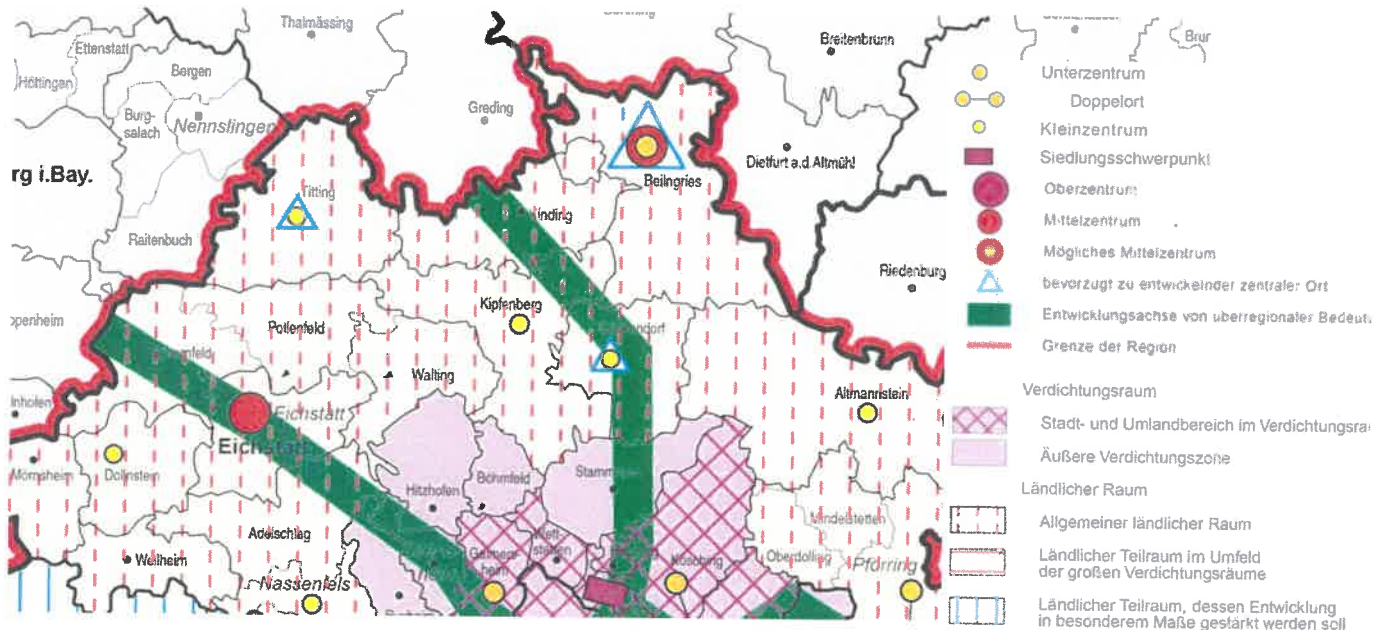


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan Ingolstadt (10) - Karte 1 Raumstruktur (Stand 2011)

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung einschlägig.

- Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass
 - sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird.
 - Dabei sind die dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen;
 - die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten, die natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen auch für kommende Generationen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden, der Landschaftsverbrauch verringert und
 - das Kulturerbe bewahrt wird.

Die Region ist in ihrer Eigenständigkeit gegenüber benachbarten verdichteten Räumen zu stärken, ohne die Zusammenarbeit zu vernachlässigen. (Leitbild A I, Grundsatz)

- Es ist anzustreben, dass sich die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln. (A III, 1 Grundsatz)

- Es ist von besonderer Bedeutung, dass die zentralen Orte als Mittelpunkte des sozialen und wirtschaftlichen Lebens den Raum unter Wahrung ihrer ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen Potenziale zu entwickeln. (A IV, 1 Grundsatz)
- Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen zum Schutze der Menschen sowie der Tier- und Pflanzenwelt in allen Teilräumen der Region nachhaltig gesichert und erforderlichenfalls wieder hergestellt werden. Bei der Entwicklung der Region Ingolstadt soll der unterschiedlichen Belastbarkeit der einzelnen Teilräume Rechnung getragen werden. (Leitbild der Landschaftsentwicklung B I, 1 Grundsatz)
- Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden. (B I, 2.1 Grundsatz)
- Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen. (B III, 1.1 Grundsatz)
- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen. (B III, 1.1.1 Grundsatz)
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden. (B III, 1.1.2 Ziel)
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen. (B III, 1.2 Ziel)
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden. (B III, 1.5 Ziel)

A.6.1.3 Flächennutzungsplan

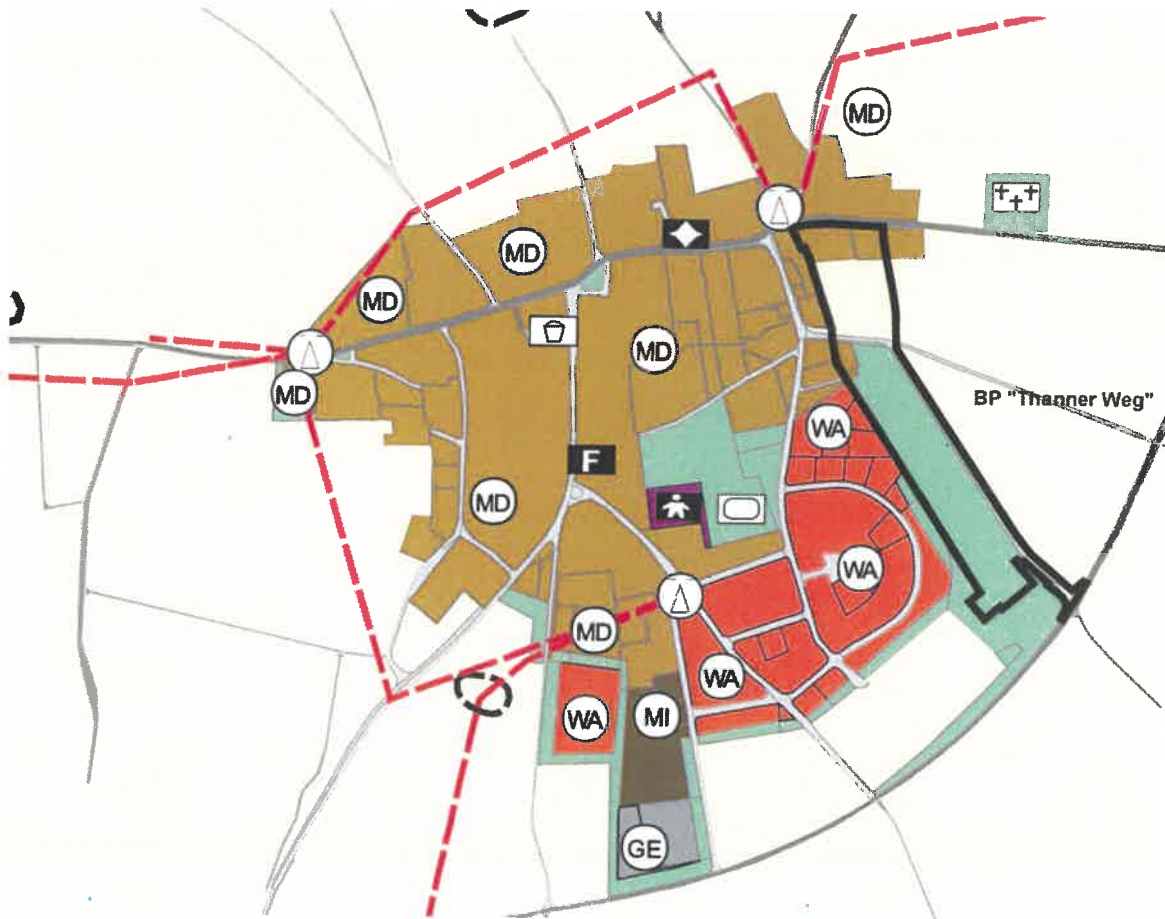


Abbildung 2: Ausschnitt Digitalisierung des gültigen FNP Beilngries (Stand 04/216)

Die Stadt Beilngries verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet wird dort im Wesentlichen als Grünfläche dargestellt.

Für die Ausweisung eines Wohngebietes ist daher die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemeinsam mit weiteren Anpassungen im Ortsteil Wolfsbuch (21. Änderung)

A.6.2 Naturschutzrecht

Das Plangebiet selbst liegt im Naturpark Altmühltal, die unmittelbare und die mittelbare Umgebung liegen im Übrigen außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, FFH- und SPA- Gebiete). In kleineren Bereichen im südlichen Teil des Plangebietes sind Gehölze zu finden, die als Biotop kartiert und entsprechend geschützt sind.

A.6.3 Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten.

A.6.4 Immissionsschutz

Im Plangebiet treten Immissionen (Lärm, Abgase, Salz, etc.) durch die südöstlich verlaufende Kreisstraße EI26 auf. Grundsätzlich sind erforderliche Schutzeinrichtungen außerhalb der Straßengrundstücke zu errichten, durch die südlich des Plangebietes stark abfallende Geländetopographie und den dazwischen liegenden Gehölzstreifen ist jedoch davon auszugehen, dass auf die geplante Bebauung keine erheblichen Lärmeinwirkungen eingehen.

Weitere Immissionen (Gerüche, Staub und Lärm) resultieren aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und sind als ortsüblich bzw. als mit der Planung einer Wohnbebauung vereinbar anzusehen.

A.6.5 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. DSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.7 Planinhalt

A.7.1 Planungsziele

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte des Bebauungsplans „Thanner Weg“ dar:

- Ermöglichung der Errichtung von Wohngebäuden
- Aufgelockerte Bauweise mit freistehenden Baukörpern
- Ermöglichung eines großen Spielraums bei der Gestaltung der Baukörper unter Berücksichtigung der örtlichen Gestaltanforderungen (umgebende Bebauung, einsehbare Ortsrandlage)
- Verkehrsberuhigung durch Gliederung des öffentlichen Raumes
- Reduktion der Erschließungsflächen auf das erforderliche Minimum
- Bauliche Gestaltung und Eingrünung des Ortsrandes
- Perspektivische Ermöglichung einer Erweiterbarkeit des Baugebiets nach Osten
- Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten auch hinsichtlich Tierhaltung - der einbezogenen Bestandsnutzung, bzw. der umgebenden Nutzung

- städtebaulich geordneter Übergang von der Nutzung im Ortskern (Dorfgebiet) zu den äußeren Bereichen als Wohngebiet.

A.7.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 23, 245 (Teilfläche), 456, 457 (Teilfläche), 458 (Teilfläche), 458/11 (Teilfläche), 460 (Teilfläche), 463 (Teilfläche), 466 (Teilfläche) und 583 der Gemarkung Wolfsbuch mit einer Gesamtfläche von ca. 3,04 ha und liegt überwiegend südlich des Thanner Weg an der Verbindung zur Kreisstraße EI 26. Der Wirtschaftsweg in Verbindung zur Kreisstraße wird in den Geltungsbereich mit einbezogen und soll zukünftig zurückgebaut werden und als Ortsrandeingrünung dienen.

An den Geltungsbereich grenzt einzig der Bebauungsplan Nr. 43 „Paradies II“ im Westen an. Überlagerungen oder weitere angrenzende Bebauungspläne bestehen nicht.

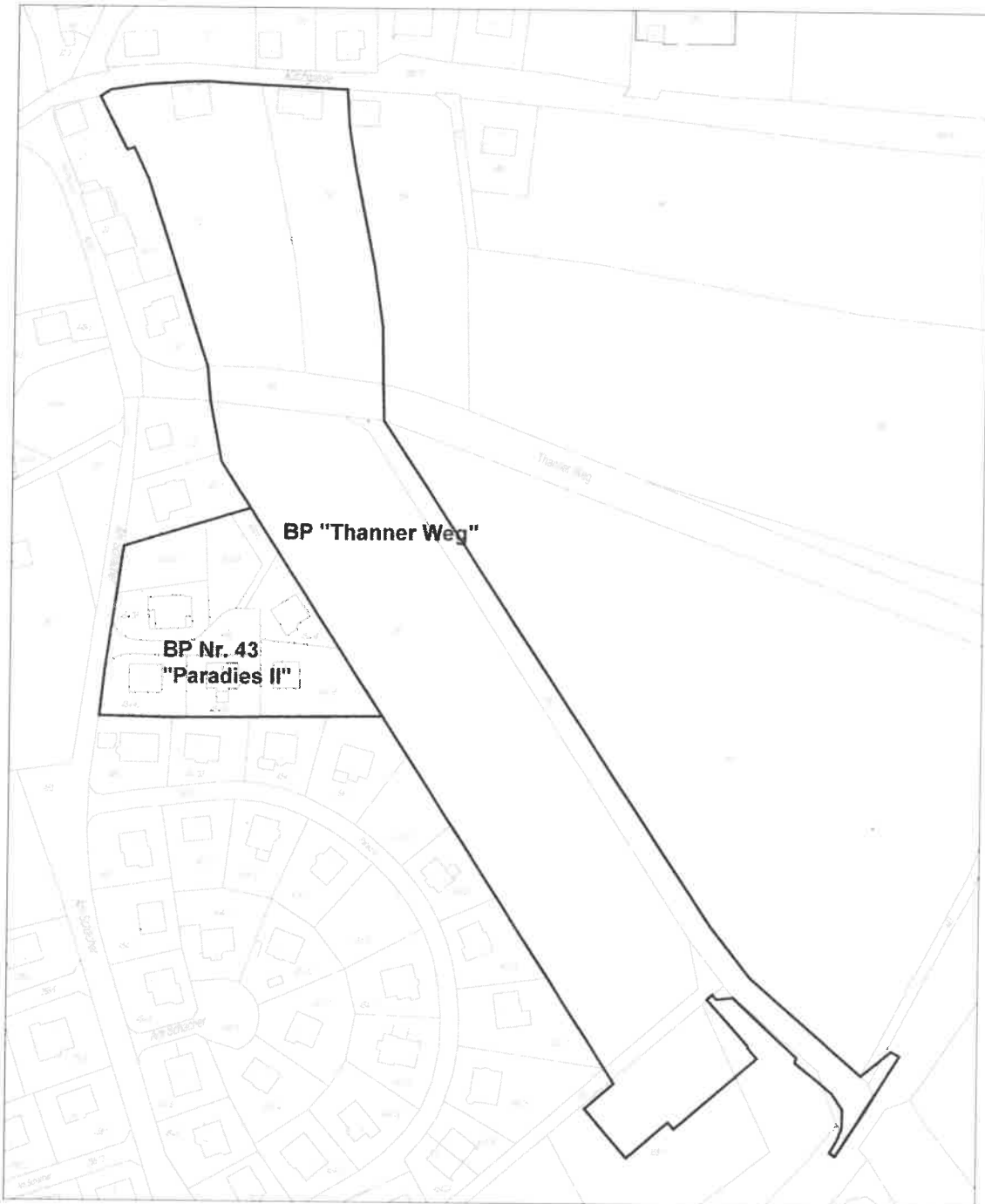


Abbildung 3: Geltungsbereich / angrenzender Bebauungsplan

Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass der Siedlungskörper insgesamt organisch weiterentwickelt werden kann und die bestehende Wohnnutzung fortgeführt wird. Der Siedlungsrand soll dabei sowohl durch Eingrünungsmaßnahmen als auch durch einen baulich strukturierten Siedlungsabschluss gebildet werden.

Der bisherige südliche Siedlungsrand im Baugebiet „Paradies“ endet am Flurweg 457. In den Geltungsbereich wird dennoch zum Teil die südöstlich gelegene Parzelle Fl.Nr. 458/11 einbezogen. Aufgrund der östlich angrenzend bereits bestehender Grünstrukturen, wird der Siedlungsabschluss hier in erster Linie durch diesen Baumbestand gebildet. Das Ortsbild bzw. die Ortsrandgestaltung wird nach Auffassung der Stadt durch die Einbeziehung von Teilflächen der Parzelle Fl.Nr. 458/11 nicht maßgeblich beeinträchtigt.

A.7.3 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Thanner Weg“ wurden, mit Hilfe städtebaulicher Entwürfe, Alternativen für die Erschließung und eine mögliche Bebauung erarbeitet.

Maßgebliche Ziele für die städtebauliche Konzeption sind dabei die o.g. Planungsziele. Möglichkeiten zu Alternativen bietet insbesondere der Umgang mit der Zielsetzung einer perspektivischen Weiterentwicklung des Baugebietes. Eine Erschließung wäre dabei etwa auch mittels Sticherschließung in Verbindung mit einem Ausbau des derzeit bestehenden Wirtschaftsweges möglich, um so Schleichverkehr zu vermeiden.

Durch den weiteren Verlauf des Wirtschaftsweges als Verbindung zur Kreisstraße mit stark bewegter Topographie, ist jedoch ohnehin nicht mit einem signifikant hohen Anteil an Durchgangsverkehr zu rechnen. Letztlich soll die Erschließung daher mittels einer parallel zum Ortsrand verlaufenden Einhangstraße erfolgen. Somit kann das Baugebiet effizient erschlossen werden. Der derzeit vorhandene Wirtschaftsweg wird zugunsten einer Ortsrandeingrünung zurückgebaut.

Um den so in der Erschließungsstraße entstehenden lang gezogenen Straßenraum zu gliedern, ist eine Aufweitung im zentralen Bereich vorgesehen. Hier kann perspektivisch eine Erweiterung des Baugebietes nach Osten angeknüpft werden.

Hinsichtlich der geplanten Grundstücksgrößen und der Gestaltung der Gebäude orientiert sich die Konzeption an der umgebenden Bebauung. Es soll somit vorrangig freistehende Einfamilienhausbebauung ermöglicht werden, an deren Gestaltung die Mindestanforderungen der umgebenden Bebauung sowie der exponierten Ortstrandlage gestellt werden.

Der städtebauliche Entwurf dient als Konzeptionsgrundlage für den Bebauungsplan und spiegelt sich im Bebauungsvorschlag wieder, der als Hinweis in die Planzeichnung integriert ist.



Abbildung 4: Städtebauliches Konzept - Baugebiet „Thanner Weg“ (ohne Maßstab)

A.7.4 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des geplanten Charakters eines im Wesentlichen durch Wohnen geprägten Baugebietes, wird im überwiegenden Teil des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden als unzulässig festgesetzt, da die mit diesen Nutzungen einhergehenden Publikums- und Lieferverkehre dem geplanten Charakter des Baugebiets entgegenlaufen würden.

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird bestehende Dorfgebietsnutzung in den Umgriff mit einbezogen. Den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben sind ohnehin Grenzen gesetzt durch die allgemein erfolgenden strukturellen Verschiebungen auch im Ortsteil Wolfsbuch hin zur Wohnnutzung und den damit verbundenen Abwehransprüchen hinsichtlich einer Immissionsbelastung. Den bestehenden landwirtschaftlichen Stellen soll nach Möglichkeit auch zukünftig Entwicklungsspielraum erhalten bleiben. Um einen geordneten städtebaulichen Übergang zu ermöglichen, werden in das festgesetzte Dorfgebiet zusätzliche Flächen einbezogen (Baugebietsteifläche MD 2). Somit können in der Baugebietsteifläche MD 1 in den ohnehin weitgehend bereits vorhandenen Grenzen zukünftig Entwicklungsmöglichkeiten auch hinsichtlich einer begrenzten Tierhaltung erhalten bleiben. In der Baugebietsteifläche MD 2 wird eine Tierhaltung ausgeschlossen, um entsprechende potentielle Immissionskonflikte in Bezug auf das angrenzende Allgemeine Wohngebiet zu vermeiden.

In beiden Teilflächen der als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzten Fläche werden die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten als unzulässig festgesetzt, da diese dem geplanten Nutzungscharakter des Baugebietes entgegenlaufen würden.

Der gestaffelte Übergang von Dorfgebietsnutzung und allgemeinem Wohngebiet spiegelt sich auch in den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wieder.

A.7.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen sind großzügig bemessen, um eine große Freiheit bei der Ausrichtung der Baukörper auch unter energetischen Gesichtspunkten zu ermöglichen.

Unabhängig von der zeichnerischen Darstellung der Baugrenzen, sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO grundsätzlich einzuhalten. Ausgenommen wird dabei lediglich die Errichtung von Garagen und Carport in den mit WA 2, WA 4, WA 5 und WA 6 bezeichneten Bereichen. Durch das abschüssige Gelände besteht hier die Gefahr einer zu restriktiven Beschränkung der zulässigen Bauhöhen für Grenzgaragen nach BayBO, da sich diese an der Geländeoberfläche vor dem Eingriff orientiert und nicht an der Höhenlage der Grundstückseinfahrt. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs.4 BauNVO festgesetzt. Um eine offene Baustruktur zu ermöglichen, ist ausschließlich die Errichtung

von Einzel- und Doppelhäusern zulässig; hierzu wird, in Abweichung von der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, die zulässige Länge der Doppelhäuser auf 20 m und die Länge der Einzelhäuser auf 16 m beschränkt.

Im festgesetzten Dorfgebiet sollen die bestehenden Baustrukturen weitergeführt werden können, diese weichen in einigen Fällen von den Dimensionen einer Einfamilienhaus-Bebauung ab, hier wird daher eine offene Bauweise festgesetzt.

A.7.6 Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO unterschritten. Da die geplanten Grundstücksgrößen mindestens 600 m² betragen, kann mit der festgesetzten Grundflächenzahl eine angemessene bauliche Dichte ermöglicht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO etwa durch Garagen und Zufahrten um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden kann.

Die Ausnutzbarkeit der Grundstücksfläche soll in Hinblick auf den Ortskernbereich gestaffelt werden. Für die Baugebietsteilfläche MD 2 im festgesetzten Dorfgebiet wird daher eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Für die Baugebietsteilfläche MD 1 im festgesetzten Dorfgebiet wird in Orientierung an die Bestandssituation und den Zulässigkeitsmaßstab im Innenbereich (nach § 34 BauGB) eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Um den Charakter des Wohngebietes mit Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern zu wahren wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Gleiches gilt für die Baugebietsteilfläche MD 2 des Dorfgebietes. Zwar sind hier größere Gebäudekubaturen und eine größere Ausnutzung des Grundstücks möglich, im Hinblick auf die angrenzend geplante Wohngebietsstruktur, soll jedoch auch hier im Hinblick auf eine mögliche Wohnnutzung der Einfamilienhaus-Charakter des Gebietes fortgeführt werden.

A.7.7 Höhe baulicher Anlagen, Vollgeschosse

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung des Baugebietes werden im Allgemeinen Wohngebiet Höchstmaße für die Wand- und Firsthöhen festgesetzt, jeweils bezogen auf die Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss. Um der Geländetopographie Rechnung zu tragen, werden für die maximale Höhe des fertigen Fußbodens differenzierte Festsetzungen getroffen. Je nach abfallendem oder ansteigendem Gelände darf dieser bis zu 0,5 m oder 1,5 m über dem Niveau der fertigen Straßenoberkante liegen (gemessen an der Mitte der Schnittlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche).

Die Wandhöhe von Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet darf einschließlich Kniestock eine Höhe von 6 m gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, nicht überschreiten. Die Firsthöhe von Wohngebäuden darf eine Höhe von 9 m bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten. Die zulässigen Wand- und Firsthöhen sind so gewählt, dass in der Regel eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen ermöglicht wird bzw. ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss. Bei zwei Vollgeschossen kann im Umkehrschluss das Dachgeschoss nicht mehr als Vollgeschoss ausgebaut werden.

Um dies sicherzustellen wird festgesetzt, dass die Zahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet auf zwei begrenzt wird. Gleiches gilt für die Baugebietsteiffläche MD 2 des Dorfgebietes.

Darüber hinaus werden die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen für das festgesetzte Dorfgebiet weniger eng gefasst. Aufgrund der heterogenen Baustruktur in Dorfgebieten insbesondere mit Wohnhäusern und zugleich landwirtschaftlichen Gebäudestrukturen (z.B. Scheunen) wird lediglich eine maximale Firsthöhe für Gebäude festgesetzt. Aufgrund der angestrebten Staffelung des Baugebietes und der vorhandenen Topographie wird in der Teilfläche MD 1 eine Firsthöhe von 12 m und in der Teilfläche MD 2 eine Firsthöhe von 11 m bezogen auf die jeweils angrenzende Verkehrsfläche festgesetzt. In der Gesamthöhenentwicklung orientiert sich die Festsetzung zu MD 2 an den Höhen im geplanten Allgemeinen Wohngebiet, während sich die zulässigen Bauhöhen in MD 1 am Zulässigkeitsmaßstab im Innenbereich (nach § 34 BauGB) orientieren.

A.7.8 Garagen und Stellplätze

Die Platzierung von Garagen und Carports ist weitgehend freigestellt und daher auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einschränkend ist zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen vor Garagen und Carports ein Abstand von 5 m einzuhalten.

Wie oben beschrieben, gelten für Garagen und Carports in den Bereichen WA 2, WA 4, WA 5 und WA 6 abweichende Regelungen zu den möglichen Bauhöhen innerhalb der Abstandsflächen gegenüber der BayBO. Garagen und Carports dürfen hier innerhalb der Abstandsflächen mit einer Wandhöhe von bis zu 3 m, bezogen auf die Höhe der fertigen Straßenoberkante am Mittelpunkt der Schnittlinie der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie, errichtet werden.

A.7.9 Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Im Bebauungsplan werden Gestaltvorschriften festgesetzt. Zielsetzung ist dabei eine Architektursprache, die sich harmonisch in die umgebende Bebauung einfügt und die exponierte Lage am Ortsrand, verbunden mit Ansprüchen der Stadt an die Außenwirkung der Baukörpergestaltung, aufnimmt. Gleichzeitig soll auf den Baugrundstücken eine möglichst freie und individuelle Bebauung ermöglicht werden.

Zur Wahrung der örtlichen Architektursprache und zur Gestaltung der insbesondere in die offene Landschaft wirkenden Eindeckung, werden für Dächer und Dachaufbauten folgende Festsetzungen getroffen:

Dächer sind, wie auch in der umgebenden Bebauung vorzufinden, als Satteldächer, Walmdächer (einschließlich Zeltdächer) oder Pultdächer sowie Satteldächer bei denen die Dachflächen in der Vertikalen gegeneinander versetzt angeordnet sind, auszubilden.

Pultdächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 10 Grad bis höchstens 20 Grad bezogen auf die Horizontale auszubilden. Für alle anderen Dachformen gilt eine Dachneigung von 10 Grad bis höchstens 38 Grad bezogen auf die Horizontale.

Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich nicht glänzende und nicht reflektierende Dachsteine in Rot-, Braun oder Grautönen zulässig.

Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) können alternativ mit flach geneigten Dächern (Dachneigung bis zu 10 Grad bezogen auf die Horizontale) ausgebildet werden. Für diese Dächer sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind zusätzlich zu den für die Hauptdächer zulässiger Dacheindeckungen, begrünte Dächer oder Glasdächer zulässig.

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind zulässig, aber ohne Aufständigung zu errichten.

Für die Öffnung der Dächer sind Zwerchgiebel und als Dachaufbauten Dachgauben zulässig. Dachgauben sind dabei mit einem Satteldach oder Schleppdach auszuführen.

Darüber hinaus gelten Mindeststandards für die Gestaltung der Dachflächen und der Fassaden. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.

A.7.10 Festsetzungen zur Grünordnung

A.7.10.1 Pflanzmaßnahmen

In den Allgemeinen Wohngebieten sowie in der Baugebietsteiffläche MD 2 des festgesetzten Dorfgebietes ist je voller 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder zwei Sträucher gemäß Artenliste der Begründung zu pflanzen, wobei grundstücksbezogen vorhandene heimische Laubbäume sowie heimische Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, diesem Pflanzmaß angerechnet werden können. Grundstücksbezogen vorhandene heimische Laubbäume sowie heimische Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, können diesem Pflanzmaß angerechnet werden.

Für die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich autochtone Gehölze zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste.

Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern muss spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ein Formschnitt der Gehölze sowie eine Anpflanzung von Zier- und Nadelgehölzen sind unzulässig.

A.7.10.2 Pflanzmaßnahmen für die öffentliche Ortsrandeingrünung

Zur Einbindung der Baukörper in die Landschaft ist eine öffentliche Fläche zur Ortsrandeingrünung als 5 m breiter Streifen im Osten des Planungsgebiets festgesetzt. Dieser trägt zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei. Zudem führt er zur Vernetzung der Grünstrukturen und dient als Habitat. Aufgrund dessen stellt die Ortsrandeingrünung auch aus naturschutzfachlicher Sicht eine Optimierung dar. Im südlichen Bereich (WA 6) sind bereits Grünstrukturen vorhanden (Biotopfläche). Diese werden soweit durch die Erschließungs- und Grundstückssituation möglich aus dem Geltungsbereich ausgeklammert. Die geplante Ortsrandeingrünung geht somit in den Grünbestand über.

Auf der Fläche für die Ortsrandeingrünung ist eine naturnahe, freiwachsende Gehölzstruktur zu entwickeln. Pro angefangener 25 m² Pflanzfläche sind mindestens 5 standortgerechte, heimische Sträucher und ein Laubbaum entsprechend der Artenliste (siehe Kap. A 7.10.6) zu pflanzen.

Der Pflanzabstand für Sträucher muss mindestens 1,0 m betragen. Für Bäume darf ein Pflanzabstand von 6,0 m nicht unterschritten werden.

A.7.10.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der offene Vegetationsraum ist vor dem Befahren und Beparken durch motorisierte Fahrzeuge zu sichern.

Im Zuge der Baumaßnahmen ist der Oberboden zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig (z.B. als Rasengittersteine, Drainpflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfugen) auszubilden. Alternativ können Mulden und/oder Rigolen zur Versickerung vorgesehen werden.

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind Laub- und Obstbäume der Artenliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Diese sind in der Planzeichnung als zu pflanzende Bäume ausgewiesen.

A.7.10.4 Maßnahmen zum Artenschutz

Entsprechend der artenschutzrechtlichen Stellungnahme² sind folgende Maßnahmen zum Ausgleich für die Beeinträchtigung oder den Verlust eines Brutreviers der Feldlerche und / oder der Schafstelze umzusetzen:

- Anlage eines Felddrains oder Brachestreifens mit einer Gesamtfläche von mind. 500 m² und einer Breite von 5-10 m am Rand einer Ackerfläche innerhalb einer großräumigen Ackerlandschaft (≥ 1 ha Ackerflur im angrenzenden Umfeld) mit einem Abstand von mind. 50 m zu bereits bestehenden Randstrukturen (Feldwege, Straßen, Nutzungsgrenzen Acker-Grünland, Gehölze, Bebauung)
- Jährliches Mähen oder Grubbern im Herbst

A.7.10.5 Schutz der Gehölzstrukturen/Einzelbäume

Im Süden befindet sich angrenzend an das Planungsgebiet eine alte knorrige Buche oberhalb der Straßenböschung. Diese wurde laut der artenschutzrechtlichen Stellungnahme als Biotopbaum eingestuft und ist unbedingt zu erhalten.

Die Gehölze der angrenzenden geschützten Biotope sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Zudem sind die Gehölze auf dem geschützten Biotop (7035-0082-012), das sich teilweise innerhalb des Plangebiets befindet, dauerhaft zu erhalten.

Die Bäume und Sträucher sind folgendermaßen vor Beeinträchtigungen zu schützen:

- Kappungen der Baumkronen sind unzulässig.

² G. Waeber, Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft (2017): Artenschutzrechtliche Stellungnahme, Wolfsbuch, Stadt Beilngries, Bebauungsplan „Thanner Weg“

- Während der Baumaßnahmen sind feste, mindestens 2,0 m hohe Baumschutzzäune mit einem Abstand von mindestens 1,5 m von der Kronentraufe aufzustellen. Der Kronentraufbereich ist der Bodenbereich, der durch die Krone des Baumes überschattet wird.
- Der Schutzbereich innerhalb des Zaunes ist von jeglichem Lagern von Baumaterialien, Befahrung und Abgrabungen etc. freizuhalten. Es dürfen keine Abgrabungen im Kronentraufbereich der Bäume vorgenommen werden.
- Bei Grabungen im Umfeld der Bäume ist auf den Wurzelershalt zu achten. Gegebenenfalls müssen vor Beginn der Grabungsarbeiten Wurzeln von einer Fachfirma sauber durchtrennt und fachgerecht versorgt werden.
- Zum Schutz der Wurzeln ist ein Wurzelvorhang zu errichten. Dieser ist so auszubilden, dass sämtliche eingebrachte Materialien nach Abschluss der Baumaßnahmen im Boden verbleiben können. Fundamente im Wurzelbereich sind unzulässig.

A.7.10.6 Artenliste für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sträucher

Mindestpflanzqualität: 3 x verpfl.; 125 – 150 cm, autochtoner Herkunft

- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hunds- Rose (*Rosa canina*)
- Wein- Rose (*Rosa rubiginosa*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Laubbäume/Obstbäume

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpfl.; STU: 16-18 cm

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Wild- Apfel (*Malus sylvestris*)
- Wildbirne (*Pyrus communis*)
- Gewöhnliche Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

A.7.11 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Grundlage für die naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe stellt die anzuwendende Eingriffsregel gem. §§ 13, 14 und 15 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB dar.

Der Ausgleich für das geplante Vorhaben wurde anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“³ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage Januar 2003, München) errechnet.

Für den Ausgleichbedarf wurde eine Fläche von 8.810 m² ermittelt. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt einerseits planintern durch die Anpflanzung einer 5 m breiten Ortsrandeingrünung und andererseits extern, auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 660 der Gemarkung Wolfsbuch.

A.7.12 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.7.12.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt im nördlichen Bereich direkt über den bestehenden Thanner Weg. Nach Süden wird das Baugebiet über eine neu auszubildende Straße erschlossen. Zielsetzung für die Erschließung ist einerseits ein möglichst geringer Flächenaufwand und andererseits eine Beruhigung des Verkehrsflusses. Da an der neuen Erschließungsstraße zwischen dem Thanner Weg und dem südlichen Anschluss an den bestehenden Wirtschaftsweg bzw. dem Anschluss zur Kreisstraße keine Knotenpunkte vorhanden sind, soll diese Beruhigung durch eine Aufweitung im Straßenraum erreicht werden. Der Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße wird dabei in der Regel mit 7 m ausgebildet und auf 10,5 m aufgeweitet. Der Regelquerschnitt von 7 m sieht eine Fahrbahnbreite von 5,5 m vor, in der auch Stellplätze und gliedernde Bäume vorgesehen sind, sodass eine Mindestdurchfahrtsbreite von 3,5 m verbleibt. Zusätzlich ist ein Fußweg im Trennprinzip von 1,5 m Breite vorgesehen. Der bestehende Wirtschaftsweg wird mit einer Breite von 5,5 m geführt, der bestehende Thanner Weg mit einer Breite von 8,5 m.

Für eine zukünftige Weiterentwicklung des Baugebietes wird an der Aufweitung des Straßenraumes eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die im Bedarfsfall zur Erschließung herangezogen werden kann.

Für den Anschluss des bisherigen Wirtschaftsweges als Erschließungsstraße an die Kreisstraße ist eine Aufweitung bzw. eine bauliche Veränderung erforderlich. Die geplante Straßenfläche einschließlich der erforderlichen Böschungen und Randstreifen werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Für die vorliegenden Dimensionen des Baugebietes wird eine Einmündung in die Kreisstraße mit entsprechenden Einfahrtsradien für ausreichend erachtet. Sofern das Baugebiet erweitert werden soll, ist voraussichtlich eine Anpassung des Knotenpunktes in der Kreisstraße mit Ausbildung einer Linksabbiegespur erforderlich. Der Straßenanschluss an die Kreisstraße ist vor Baubeginn mit der Tiefbauverwaltung abzustimmen.⁴

Eine Änderung der Erschließung landwirtschaftlicher Flächen ergibt sich durch die Aufgabe des Wirtschaftsweges in der jetzigen Form nicht. Zum einen sind die geplanten Verkehrs-

³ Quelle: http://www.stmugv.bayern.de/umwelt/naturschutz/doc/leitf_oe.pdf, Zugriff am 11.03.14

⁴ Vgl.: Stellungnahme Tiefbauverwaltung vom 08.03.2017

flächen auch für landwirtschaftliche Maschinen ausreichend dimensioniert und zum Anderen würde auch keine Zufahrt landwirtschaftlicher Flächen gänzlich abgeschnitten werden, für den Fall dass die Dimensionierung der Erschließungsstraße im Einzelfall nicht ausreichen sollte.

A.7.12.2 Abwasserentsorgung.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser soll im Plangebiet versickert werden. Es wird daher festgesetzt, dass die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken ist und Zufahrten zu den Garagen und Abstellflächen wasserdurchlässig zu gestalten sind. Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser, die nicht auf dem eigenen Grundstück vorgenommen werden kann, erfolgt durch Einleitung in die Versickerungsmulden innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Sofern hierdurch die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) überschritten wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Anbindung des Baugebietes an den bestehenden Schmutzwasserkanal im Thanner Weg.

A.7.12.3 Wasserversorgung

Der Wasserzweckverband Wolfsbuch-Paulshofen ist der verantwortliche Trinkwasserversorger. Der Anschluss des Plangebiets an die bestehende Trinkwasserversorgung ist möglich. Der Unterhalt und die Betreuung der Anlagen obliegen dem Wasserzweckverband Wolfsbuch-Paulshofen.

A.7.12.4 Stromversorgung

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind gemäß Angaben des örtlichen Stromversorgers eine Trafostation sowie Niederspannungskabel erforderlich. Für die Trafostation ist in der städtebaulichen Konzeption ein Standort vorgesehen, der innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes liegt. Der Standort und die Erreichbarkeit ist durch die Stadt Beilngries entsprechend zu sichern.

Die Verlegung von Niederspannungskabeln ist mit folgenden Anforderungen verbunden:

Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. (...) Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk AG ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können. (...)

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. (...)⁵

A.7.12.5 Telekommunikation

Im Plangebiet verlaufen Leitungen der Telekom Deutschland GmbH. Zur Herstellung der Erschließung erfolgen von Seiten des Betreibers folgende Hinweise:

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. (...)

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben, die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden, dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern. (...)⁶

Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen durch die Vodafone Kabel Deutschland GmbH ist derzeit nicht geplant und kann bei der Vodafone Kabel Deutschland GmbH

⁵ Stellungnahme Bayernwerk AG vom 14.03.2013

⁶ Stellungnahme Telekom Deutschland GmbH vom 10.11.2016

angefragt werden. Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien.⁷

A.7.13 Immissionsschutz

Von der angrenzenden Kreisstraße EI 26 gehen Verkehrslärm-Emissionen aus, insbesondere auch in der Nachtzeit. Um den Orientierungswerten der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau Rechnung zu tragen, sind die Baugrenzen im vorrangig betroffenen Allgemeinen Wohngebiet WA 6 entsprechend eingeschränkt. Die festgesetzte Baugrenze orientiert eine mögliche Bebauung soweit wie möglich in nördliche Richtung, dabei wird jedoch auch die Bebaubarkeit bzw. Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke berücksichtigt sowie die Ausbildung eines plangebietsweit offenem Straßenraum.

Weitere potentielle Immissionsschutzkonflikte ergeben sich aufgrund der Nähe zwischen Dorfgebietsnutzung im Ortskern und den Wohngebieten weiter außerhalb. Dieser Übergang vollzieht sich auch innerhalb des Plangebietes und wird durch eine Gliederung des festgesetzten Dorfgebietes entschärft. In der Baugebietsteifläche MD 2 des festgesetzten Dorfgebietes wird daher Tierhaltung ausgeschlossen. Im Übrigen ist die festgesetzte Dorfnutzung jedoch robuster gegenüber der angrenzenden Bestandsnutzung, bzw. sind Abwehransprüche niedriger und auf der anderen Seite landwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten höher gegenüber einem Allgemeinen Wohngebiet.

⁷ Vgl. Stellungnahme Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 30.03.2017

A.8 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche
Allgemeine Wohngebiete	15.249 m ²
Dorfgebiet	9.236 m ²
Straßenverkehrsflächen	4.046 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	74 m ²
Öffentliche Grünflächen	1.795 m ²
Geltungsbereich des Planes (Summe)	30.400 m²

B. Umweltbericht

B.1 Einleitung

B.1.1 Kurzdarstellung von Inhalten und Zielen des B-Plans

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Wolfsbuch, nördlich der Kreisstraße EI 26 und südwestlich der Straße „Thanner Weg“. Das Baugebiet wird geplant, da bestehende Wohnbaupotenziale nicht ausreichen, um den vorhandenen Wohnraumbedarf zu decken.

Vorgesehen ist die Realisierung eines Baugebietes für Wohnbauzwecke und ein Mischbaugebiet. Derzeit wird der Umgriff des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan der Stadt Beilngries größtenteils als Grünfläche dargestellt.

B.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und übergeordneten Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

B.1.2.1 Fachgesetze

Für das anstehende Bauleitplanverfahren sind das Baugesetzbuch mit seinen Bestimmungen zur Umweltprüfung und die Bestimmungen zum Schutze der Umwelt maßgeblich. Insbesondere ist für das anstehende Bauleitplanverfahren die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. d. F. vom 23. September 2004 zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) i. V. m. § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (i. d. F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 G v. 07.08.2013 | 3154) zu berücksichtigen.

Weiterhin sind für die Bauleitplanung Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit den entsprechenden Verordnungen (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – Verkehrslärmschutzverordnung) sowie die TA Lärm wesentlich.

Aus stadtplanerischer Sicht gelten die Vorgaben des Denkmalschutzes (Bau- und Bodendenkmale), sowie aus naturschutzfachlicher Sicht das Wasserrecht (Wasserschutzgebiet, Gewässerrandstreifen, Altlasten etc.) und das Bayerische Naturschutzgesetz (Eingriffs-/Ausgleichsregelung; Artenschutz etc.).

B.1.2.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013

(s. Kap. A.6.1.1 der Begründung)

B.1.2.3 Regionalplan „Ingolstadt – Region 10“

(s. Kap. A.6.1.2 der Begründung)

B.2 Bestand und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

B.2.1 Topografie

Das Gelände ist geneigt und weist eine leichte Hanglage nach Südosten auf. Die Fläche ist größtenteils landwirtschaftlich überformt. Aufgrund dessen fehlt auf dem überwiegenden Teil des Vorhabenbereiches ein differenziertes Mikrorelief.

B.2.2 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Ortes Wolfsbuch. Südlich des Plangebiets befinden sich strukturgebende Gehölze. Der Vorhabenbereich grenzt im Westen an ein Wohngebiet, nördlich befindet sich der Thanner Weg, sowie südlich die Kreisstraße EI 26.

B.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

B.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu sichern, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Beschreibung

Ein Großteil des Projektgebietes wird aktuell intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Der südliche Bereich des Vorhabenraumes wird als Baumschule und als Grünland genutzt.

Die Ackerflächen eignen sich potenziell als Lebensraum für im Offenland brütende Vogelarten wie Feldlerche und Schafstelze. Durch die Nähe zu der westlich an das Plangebiet grenzenden Wohnbebauung und den Fahrweg, der den Vorhabenraum östlich begrenzt, kann ausgeschlossen werden, dass konkret im Eingriffsraum Feldlerchen oder Schafstelzen brüten. Im Osten des Plangebietes befinden sich jedoch Ackerflächen, die potenziell für die Brutnutzung beansprucht werden. Ein dort vorhandenes Brutvorkommen liegt innerhalb des Wirkungsbereiches des Vorhabens und kann durch die Wohnnutzung des Plangebietes und die damit einhergehende anthropogene Störung beeinträchtigt werden. Dies führt zur Aufgabe des Brutplatzes oder zu einer Verschiebung des Brutreviers in Richtung Osten. Aufgrund dessen sind Maßnahmen zur Kompensation notwendig. Diese werden im Kapitel A.7.10.4 der Begründung aufgeführt.⁸

Im nördlichen Plangebiet, im Bereich der Mischbaufläche, im Norden des Fahrweges sind drei Obstbäume vorhanden. Der am weitesten im Norden gelegene alte Apfelbaum ist potenziell als Brutbaum für Spechte geeignet. Spechthöhlen konnten jedoch nicht ausfindig gemacht werden.⁸

⁸ G. Waeber, Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft (2017): Artenschutzrechtliche Stellungnahme, Wolfsbuch, Stadt Beilngries, Bebauungsplan „Thanner Weg“

Die Umgebung im Norden und Westen ist durch Wohnbebauung geprägt. Östlich grenzen intensiv bewirtschaftete Ackerflächen an den Vorhabenraum an. An den südlichen Bereich schließen sich Feldgehölze an, die nach § 30 BNatSchG als geschützte Biotope ausgewiesen sind.

Im Süden des Eingriffsraumes befindet sich eine alte knorrige Buche oberhalb der Straßenböschung. Diese wurde laut der artenschutzrechtlichen Stellungnahme als Biotopbaum eingestuft und ist unbedingt zu erhalten.⁹

Schutzgebiete

Der Planungsraum liegt teilweise innerhalb der Teilfläche 12 des nach Art. §30 BNatSchG geschütztes Biotops „Biotopkomplexe aus offenen und mit Kiefern überstandenen Halbtrockenrasen, sowie kleinflächigen Wäldchen östlich und südlich Wolfsbuch“ (7035-0082-12).

Der Bestand ist laut der artenschutzrechtlichen Stellungnahme aufgrund der dort vorkommenden mächtigen Kiefern, die an den Seitenästen Totholz aufweisen, aus naturschutzfachlicher Sicht ein wertvoller Lebensraum. Die alten Kiefern sind potenziell als Brutbäume für Spechte geeignet. Das Fehlen von Baumhöhlen weist darauf hin, dass bisher keine Spechtbruten stattgefunden haben. Bei fortgeschrittener Zerfallsphase der Bäume können diese für Spechte, Fledermäuse und ggf. Totholikäfer an Bedeutung gewinnen.

Das geschützte Biotop wird auf etwa 10 m² durch die Wohnbauflächen überprägt.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Wohnbauten von einer Beeinflussung der geschützten Biotope und der dort vorkommenden Arten auszugehen.

Der als Bruthabitat geeignete Altkiefernbestand kann potenziell von Grün- und Buntspechten sowie von Ubiquitisten genutzt werden. Da diese Vogelarten weitestgehend störungsunempfindlich sind, ist laut der artenschutzrechtlichen Stellungnahme nicht mit Beeinträchtigungen der möglichen Spechtvorkommen und der sonstigen Gehölzbrüter zu rechnen. Aufgrund dessen sind keine Maßnahmen zur Kompensation notwendig.⁹

Aufgrund der möglichen Beeinträchtigungen während der Bauphase ist der Gehölzbestand des geschützten Biotops entsprechend der Festsetzungen im Kap. A.7.10.5 zu schützen.

Das Projektgebiet befindet sich außerhalb von weiteren, nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar bzw. FFH- und SPA-Gebiete).

In etwa 130 Meter Entfernung liegt das Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark "Altmühltal"“ (LSG-00565.01). Dieses wird von der geplanten Bebauung mit Wohngebäuden voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

⁹ G. Waeber, Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft (2017): Artenschutzrechtliche Stellungnahme, Wolfsbuch, Stadt Beilngries, Bebauungsplan „Thanner Weg“

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durch die Umsetzung des Vorhabens:

- Mögliche Vertreibung oder Störung von Tieren durch Baulärm in der Bauphase
- Verlust einzelner Lebensräume durch Überbauung oder Versiegelung
- Beeinträchtigung eines Brutreviers für im Offenland brütende Vogelarten wie Feldlerche und Schafstelze (Aufgabe oder Verschiebung des Brutreviers)
- Verlust einer 10 m² großen Teilfläche des geschützten Biotops mit der Biotopnummer 7035-0082-012
- mögliche Beeinträchtigung der angrenzenden geschützten Biotope durch Nähe zur Wohnbebauung
- mögliche Beeinträchtigung der biologischen Durchgängigkeit in diesem Bereich
- Störung der in den geschützten Biotopen vorkommenden Lebewesen durch unmittelbare Nähe des Menschen
- Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Durchgrünung vorgesehen

➔ **Erheblichkeit: mittel-hoch**

B.3.2 Schutzgut Boden

Beschreibung

Baugrunduntersuchungen liegen noch nicht vor. Der Untergrund ist geprägt durch Braunerden aus Lößlehm und Residualton über verwittertem Carbonatgesteinen (LfU online; Bodenkarte 1:100.000, Planungsregion Ingolstadt).

Die Fläche wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Versiegelung von Böden durch Überbauung und Befestigung von Flächen reduziert grundsätzlich die Versickerung von Regenwasser und verringert die natürliche Verdunstung. Durch die Versiegelung kommt es zusätzlich zu einem Eingriff in den Wasserhaushalt, der durch eine Versickerungsfläche kompensiert wird.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die Umsetzung des Vorhabens:

- Verlust aller Bodenfunktionen (Puffer-, Speicher- und Filterfunktion) durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche

➔ **Erheblichkeit: mittel**

B.3.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und Altlastenverdachtsflächen sind unmittelbar im Bereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Durch die Lage des Vorhabensgebiets ca. 490 m ü. NN ist der Flurabstand zum Grundwasser in den meisten Teilen des Baugebiets vermutlich hoch. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser vom Bauvorhaben nicht beeinflusst werden wird, weil die Baukörper nicht ins Grundwasser eindringen werden.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsraum oder in dessen unmittelbarer Umgebung.

Die Versiegelung von Boden durch Überbauung und Befestigung von Flächen reduziert im Allgemeinen die Versickerung von Regenwasser und verringert die natürliche Verdunstung. In der Folge ergibt sich ein erhöhter Oberflächenabfluss. Durch die Versiegelung kommt es zu einem Eingriff in den Wasserhaushalt, der durch Rückhalteeinrichtungen kompensiert werden muss.

Es ist vorgesehen, Niederschlagswasser über die belebte Oberfläche zu versickern. Hierfür ist im nördlichen Bereich eine Versickerungsfläche ausgewiesen (vgl. Planzeichnung).

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch die Umsetzung des Vorhabens:

- Vermutlich keine gravierenden Auswirkungen auf das Grundwasser
- Geringe Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate
- Beschleunigung des Niederschlagsabflusses durch die Versiegelung von Flächen
- Festlegung einer Versickerungsfläche zur Niederschlagsversickerung

➔ **Erheblichkeit: gering - mittel**

B.3.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung

Die bestehenden Ackerbereiche unter Dauerbewuchs, die überbaut werden sollen, sind nur in geringem Maße nächtliche Kaltluftproduzenten. Bei Strahlungswetterlagen wird auf diesen Flächen aufgrund ihrer nächtlichen Auskühlung Kaltluft (BAUMÜLLER 1994, S. 77) produziert. Bereits ab 2° Hangneigung wird die Kaltluft abgeführt und kann grundsätzlich in benachbarte, evtl. lufthygienisch belastete Räume fließen und dort zum Ausgleich der Belastungen beitragen. Von besonderer Bedeutung sind daher siedlungsnah gelegene, windgeschützte, geneigte Freiflächen. Das Plangebiet befindet sich jedoch außerhalb des Einflussbereiches, in dem für Siedlungsbereiche ein positiver Effekt für das Lokalklima erwartet werden kann.

Von den umliegenden Verkehrsstrassen wirken Luftschadstoffe auf das Plangebiet ein.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft durch die Umsetzung des Vorhabens:

- Erhöhung der Lufttemperatur über den versiegelten Flächen
- Klimatisch besitzt der Planungsraum keine Funktion für benachbarte Siedlungsbereiche
- Es befinden sich keine relevanten, bebauten Bereiche im Geltungsbereich
- Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt

➔ **Erheblichkeit: gering**

B.3.5 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Durch die Umsetzung der Planung und der damit einhergehenden Wohnnutzung kommt es zu An- und Abfahrtsverkehr und weiteren Lärmemissionen durch z.B. Rasenmäher, Kinderspiel etc. Weiterhin entsteht durch die landwirtschaftliche Nutzung eine tageweise Belastung in den Randbereichen. Durch die Verkehrsstrassen, die den Planungsraum im Norden und Osten umfassen, besteht eine Vorbelastung.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm) durch die Umsetzung des Vorhabens:

- Erhöhung der Lärmemissionen während der Bauphase
- Lärmimmissionen durch die Nutzung als Wohngebiet (z.B. An- und Abfahrtsverkehr der Bewohner, Kinderspiel, Rasenmäher usw.)
- Die Art der Lärmimmission verändert sich von für landwirtschaftliche Nutzung typischen Lärmaufkommens hin zu einer Wohnnutzung mit den entsprechenden Lärmquellen.

➔ **Erheblichkeit: gering**

B.3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung

Das Gelände weist Höhenunterschiede von rund 7 m auf. Die Einsehbarkeit von der freien Landschaft ist durch die Hanglage gegeben. Aufgrund dessen ist auf eine ausreichende Ortsrandeingrünung zu achten. Das Baugebiet stellt eine Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebiets in Richtung Osten dar und bildet den neuen Ortsrand aus. Unter Berücksichtigung der geplanten Eingrünung als Vermeidungsmaßnahme ist jedoch von keinem massiven Eingriff in das Landschaftsbild auszugehen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild durch die Umsetzung des Vorhabens:

- Baugebiet grenzt an eine bestehende Siedlung im Westen an (Wohngebiet),
- Geplante Eingrünungsmaßnahmen binden das Baugebiet in die Umgebung ein

➔ **Erheblichkeit: gering**

B.3.7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Kultur- und Sachgüter werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Das nächstgelegene Bodendenkmal „Ehemaliges Gasthaus“ (D-1-76-114-158) befindet sich ca. 330 m westlich des Vorhabens. Eine unmittelbare Betroffenheit des Schutzgutes liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, werden diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege angezeigt (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

➔ **Erheblichkeit: gering**

B.4 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilssegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Tabelle 1: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wirkfaktor	Arten- und Lebensgemeinschaften	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Mensch	Land-schaftsbild	Kultur- und Sach-güter
Arten- und Lebens-gemein-schaften		Standort für (Kultur-) Pflanzen, Lebensraum	Einfluss auf die Vege-tation	Einfluss auf Lebens-gemein-schaften	Wohnnut-zung vs. Lebensraum	Biotop-verbund, ökologische Durch-gängigkeit	Nicht be-troffen
Boden	Dauernde Bodenbedeckung als Schutz vor Erosion		Einflüsse auf die Boden-funktionen und Boden-bildungspro-zesse	Erosion und Bodenbil-dungs-prozesse	Überbauung, Versie-gelung	Topologie und Relief prägen das Land-schaftsbild	
Wasser	Dauernde Bodenbedeckung fördert die Filter- und Regenerati-onsfähigkeit des Bodens	Filter- und Pufferfunk-tion		Nieder-schlag, Oberflä-chen-gewässer, Grund-wasser-bildung	Gewässer-nutzung	Wasser beeinflusst das Land-schaftsbild	
Klima/ Luft	Gehölze besitzen Filterfunktion und bieten Windschutz	Wärme-effekt, Mik-roklima	Nebel-bildung, Ver-dunstung		Belastung durch Im-missionen		

Wirkfaktor	Arten- und Lebensgemeinschaften	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Mensch	Landschaftsbild	Kultur- und Sachgüter
Mensch	Vielfalt an Strukturen verbessert die Erholungseignung	Standort für (Kultur-) Pflanzen	Erholungsfunktion der Oberflächen-gewässer	Frischluf-zu-fuhr, Kalt-luftent-stehung		Erholungs-qualität	
Landschaftsbild	Strukturvielfalt als Parameter für den Landschafts-genuss	Bereits ge-stört					
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen						

Im Plangebiet sind negative Wechselwirkungen durch die geplante Bodenversiegelung zu erwarten. Durch die Versiegelung und Ableitung des Regenwassers aus dem Gebiet wird die Grundwasserneubildungsrate reduziert. Dies kann zu Veränderungen des Wasserhaushaltes und somit der Standortbedingungen für die Vegetation führen. Besonders die Vegetation der frischen Standorte kann dadurch verändert werden.

Der Bodenverlust bewirkt ebenfalls den Verlust von Lebensräumen sowie die Veränderung des Mikroklimas.

Weitere negative Auswirkungen resultieren aus dem Wegfall von Lebensräumen (geschützte Biotope, Agrarbiotope, Randstrukturen etc.). Besonders die Austauschfunktion (Biotopverbund) zwischen den einzelnen benachbarten Lebensräumen kann beeinflusst werden.

B.5 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Realisierung der Planung ergeben sich unvermeidbare Umweltauswirkungen. Es ist von einer zusätzlichen Versiegelung, einer erhöhten Nutzungsintensität und somit von einer Verminderung der ökologischen Wertigkeit auszugehen. Das im Planbereich befindliche geschützte Biotop wird auf einer Fläche von etwa 10 m² überprägt und in geringem Maße beeinträchtigt.

Aufgrund der Strukturarmut des überwiegend landwirtschaftlich genutzten Plangebiets werden keine naturschutzfachlich bedenklichen Eingriffe oder gravierende negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft sowie Arten und Lebensräume oder den Menschen erwartet. Der Verlust der Habitatfunktion der Agrotopen als Brutreviere für feldbrütende Vogelarten ist entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung (s. Kap. A.7.10.4) auszugleichen.

Durch die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen (vgl. Kap.A.7.10) werden zudem die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft eingeschränkt. Die Beeinträchtigungen der Umweltbelange der Schutzgüter können durch die Maßnahmen auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

Insbesondere wird das Planungsgebiet an der Grenzfläche zur offenen Landschaft von einer Ortsrandeingrünung gesäumt, die sich positiv auf das Landschaftsbild auswirkt. Da die

Ortsrandeingrünung auf öffentlicher Fläche umgesetzt wird, kann eine langfristige und nachhaltige Pflege sichergestellt werden.

B.6 Prognose Umweltzustand bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Ohne die Umwandlung der Flächen in ein Wohngebiet würde die bestehende, intensiv landwirtschaftliche Nutzung, sowie als Standort für eine Baumschule fortgesetzt werden.

B.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

B.7.1 Vermeidung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes östlich im Anschluss an bestehende. Das Gebiet kann gut erschlossen werden und bietet für die ferne Zukunft weitere Erweiterungsmöglichkeiten.

Tabelle 3: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Arten- und Lebensgemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen dürfen nur von Oktober bis Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit (März - September) erfolgen. ▪ Erhalt des als Biotop ausgewiesenen Baumbestandes im Südosten des Geltungsbereiches. Schutz des Bestandes vor Beeinträchtigungen während der Bauphase durch Schutzzäunung. ▪ Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume (nach §30 BNatschG geschützte Biotope) ▪ Eingrünung der Bauflächen durch Gehölzpflanzungen (Grünordnung) ▪ Durchgrünung im Bereich der Bauflächen ▪ Realisierung der notwendigen Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Eingriff bzw. planintern ▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen ▪ Sicherung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsbestandteilen außerhalb des Baubereichs
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung und der Versiegelung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden ▪ Fachgerechter Umgang mit Oberboden ▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung ▪ Ausführung von Flächenbefestigungen in wasserdurchlässiger Bauweise, soweit technisch möglich (z.B. Flächen im öffentlichen Raum für den ruhenden Verkehr, private und öffentliche Stellflächen) ▪ Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen zur Verbesserung des Bodenschutzes und zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktionen ▪ Entwicklung eines hohen Anteils von qualitativ hochwertigen Grünflächen (starke Durchgrünung der Bauflächen)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Trenn-System ▪ Größtmögliche Versickerung von Niederschlag an Ort und Stelle (wasserdurchlässige Beläge und Flächenbefestigungen bzw. Mulden oder Rigolen)

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung ▪ Die Vorgaben zum allgemeinen Grundwasserschutz nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz sind einzuhalten
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reduzierung der Versiegelung von Flächen auf das notwendige Maß ▪ Schaffung möglichst großer und zusammenhängender Gehölzstrukturen (Luftfilterfunktion, Immissionsschutz) vor allem im Bereich von Emissionsquellen (Straßen) ▪ Verwendung klimaangepasster Bäume im Rahmen der GOP
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verwendung von lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen während der Bauphase ▪ Ausweisung der Wohnstraßen verkehrsberuhigt zur Lärminderung
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umfassende Eingrünung als öffentliche Grünfläche zur nachhaltigen Gestaltung des Ortsrandes. ▪ Grünordnerische Festsetzungen zur Durchgrünung im Bereich der Bauflächen (Grünordnung)

B.7.2 Festlegung des Ausgleichsbedarfes

Der Ausgleich für das geplante Vorhaben wurde anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage Januar 2003, München) errechnet. Anhand der Bestandsaufnahme wurde nach dem Leitfaden der Ausgleichsbedarf ermittelt. Die Realnutzung kann dabei nach dem Leitfaden folgendermaßen eingestuft werden:

- **Kategorie I:** Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, z.B. Flächen für den Erwerbsgartenbau, landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen unter Dauerbewuchs etc.
- **Kategorie III:** Flächen mit hoher Bedeutung, z.B. naturnah aufgebaute Wälder mit einem hohen Anteil standortheimischer Baumarten

Entsprechend den Grundsätzen werden die Kompensationsfaktoren nach einer dafür vorgesehenen Matrix für die o.g. Kategorie anhand des Bestandes und des geplanten Versiegelungs- und Nutzungsgrades ermittelt. Für das gesamte Plangebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese fällt gemäß Leitfaden in die Eingriffsschwere Typ B (Schwellenwert GRZ $\leq 0,35$ / niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad).

Als Kompensationsfaktor wurde aufgrund der potenziell betroffenen Brutreviere von Feldlerche und/ oder Schafstelze ein Wert von 0,4 festgesetzt.

Ein Ausgleichsbedarf besteht für die Wohnbauflächen. Das Allgemeine Wohngebiet nimmt eine Fläche von etwa 15.250 m² ein. Auf einer Fläche von 380 m² hat bereits eine Bebauung stattgefunden. Für diese Fläche entsteht kein Kompensationsbedarf. Demnach sind die verbleibenden 14.870 m² des Allgemeinen Wohngebietes auszugleichen.

Weiterhin besteht ein Kompensationsbedarf für die Verkehrsflächen (4.120 m²) und für die unbebaute gemischte Baufläche (2.480 m²). Somit entsteht für eine 6.600 m² große Fläche ein Ausgleichsbedarf.

Das geschützte Biotop wird auf einer Fläche von etwa 74 m² überprägt, sodass für diese Fläche ein Ausgleichsbedarf besteht.

Das Baugebiet wird durch eine 5 m breite, öffentliche Ortsrandeingrünung als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme in die Landschaft eingebunden. Diese trägt außerdem zur ökologischen Aufwertung des Gebietes bei, da sich die Anpflanzung von einheimischen Gehölzen positiv auf die Schutzgüter auswirkt. Beispielsweise werden neue Lebensräume und vegetationsbedeckte Bereiche mit einer erhöhten Niederschlagsversickerung geschaffen. Aus diesem Grund wurden die Maßnahmen bei der Bestimmung des Kompensationsfaktors berücksichtigt.

Tabelle 4: Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Naturschutzfachliche Bewertung nach Leitfaden	Realnutzung – aktueller Bestand	Eingriffsschwere:		Berechnung des Ausgleichsbedarfes	
		Typ A hoher Versiegelungsgrad (GRZ > 0,35)	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad (GRZ ≤ 0,35)		
	Beschreibung		Kompensationsfaktoren	betroffene Fläche in m ²	Ausgleichsbedarf in m ²
Kategorie I – Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Intensiv genutztes Ackerland, Grünland und gartenbaulich genutzte Fläche		0,4	14.870	5.948
		0,4		6.600	2.640
Kategorie III – Gebiet mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Geschütztes Biotop mit alten Kiefern		3,0	74	222
Ausgleichsbedarf gesamt					8.810 m²

Für den Ausgleich des geplanten Vorhabens ist eine Fläche von etwa 8.810 m² erforderlich.

B.7.3 Ausgleichsflächen- und Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich des Eingriffs wird zum Teil im Planungsgebiet selbst realisiert. Das Baugebiet wird durch eine 5 m breite, öffentliche Ortsrandeingrünung in die Landschaft eingebunden. Diese trägt außerdem zur ökologischen Aufwertung des Gebietes bei, da sich die Anpflanzung von einheimischen Gehölzen positiv auf die Schutzgüter auswirkt. Beispielsweise werden neue Lebensräume und vegetationsbedeckte Bereiche mit einer erhöhten Niederschlagsversickerung geschaffen.

Die neu geschaffene Heckenstruktur nimmt eine Fläche von 1.221 m² ein. Demzufolge verbleibt eine Fläche von 7.590 m² des ermittelten Ausgleichsbedarfs, auf der innerhalb einer externen Fläche Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden müssen.

Hierzu wird als Ausgleichsfläche das Grundstück Flst.-Nr. 660, Gmkg. Wolfsbuch herangezogen. Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Lage sowie die aktuelle Beschaffenheit der externen Ausgleichsfläche und fasst außerdem das Entwicklungsziel und die umzusetzenden Maßnahmen zusammen, um dieses Ziel zu erreichen.

Tabelle 5: Zusammenstellung der Ausgleichsfläche/-maßnahmen

<p>Ausgleichsfläche 1: Fl. Nr. 660 Gmkg. Wolfsbuch</p>	 <p>Abbildung 5: Luftbildausschnitt der Ausgleichsfläche in Wolfsbuch (unmaßstäblich)</p>
---	---



Abbildung 6: Lage der Ausgleichsfläche, unmaßstäblich (LfU Online: BayernAtlas, Webkarte, Stand 10.03.2017)

Lage	Die Ausgleichsfläche befindet sich im Osten der Ortschaft Wolfsbuch im südlichen Gemeindegebiet von Beilngries. Westlich der Fläche befindet sich eine Bauschuttdeponie.
Aktueller Bestand	Derzeit wird die Fläche als Grünland genutzt. Im Norden grenzt eine Grünlandfläche an die Ausgleichsfläche an. Daran schließen sich intensiv bewirtschaftete Ackerflächen an. Südlich befindet sich ein Gehölzstreifen. Dieser stellt ein geschütztes Biotop dar. Jenseits der Gehölze befinden sich ebenfalls intensiv bewirtschaftete Felder. Westlich grenzt ein geschütztes Biotop mit einem Halbtrockenrasenbestand und vereinzelt Gehölzen an. Im Osten befindet sich ein Waldstück.
Größe	Das Flurstück 660 weist eine Größe von etwa 8.900 m ² auf. Da für den Ausgleich lediglich eine Fläche von 7.590 m ² benötigt wird, finden die Ausgleichsmaßnahmen auf dem nördlichen Teilbereich des Flurstücks statt (siehe Abbildung 5).
Entwicklungsziel	Neuanlage, Entwicklung und Pflege eines beweideten Halbtrockenrasens
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung der Fläche: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Pflügen der Fläche ➤ Einbringen von Sand und Unterpflügen zur Schaffung eines Erde-Sand-Gemisches • Aussaat: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Mähen im Bereich des geschützten Biotops auf Nachbarfläche Fl.Nr. 657 Gmkg. Wolfsbuch ➤ Ausbringung des dort gewonnenen Mahdgutes auf der Ausgleichsfläche zur Saatgutübertragung • Pflege: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Aushagerung der Fläche über einen Zeitraum von 3 Jahren durch 3- bis 4- malige Mahd im Jahr mit Mahdgutentfernung ➤ anschließend Beweidung durch Schafe und Ziegen mit zwei bis vier Weidegängen im Abstand von etwa 6 bis 8 Wochen

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Verzicht auf Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ➤ kein Pferchen auf der Fläche; bei Hanglage auch nicht oberhalb ➤ keine Tränken auf der Fläche ➤ ggf. Mahd mit Abtransport des Mahdgutes ➤ ggf. Entfernen von dominanzbildenden Hochstauden und schnellwüchsigen, ausläuferbildenden Gehölzen in den Wintermonaten außerhalb der Frostzeit
Hinweis	<p>Die konkrete Gestaltung der Maßnahmen und genaue Angaben zur Pflege sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Die Flächen sind von der Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.</p>

B.7.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Positiv, im Sinne der Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu werten ist bei der Standortwahl für das vorliegende Vorhaben, der Anschluss des Planungsgebietes an bestehende Siedlungseinheiten.

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen im Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten wird eine weitere Zersiedelung der Landschaft verhindert. Darüber hinaus trägt die Konzentration auf leistungsfähige Siedlungseinheiten zur langfristigen Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen bei. Dieser Aspekt gewinnt insbesondere in einer alternativen Gesellschaft, von der auch die Gemeinde Beilngries betroffen ist, zunehmend an Bedeutung.

In Abstimmung mit der Verwaltung der Gemeinde Beilngries wurden verschiedene Alternative Planungsmöglichkeiten geprüft (Erschließungssysteme, Grundstücksgrößen). Im Ergebnis wurde der vorliegende Vorentwurf erarbeitet.

B.8 Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Besondere technische Verfahren bei der Umweltprüfung waren für das geplante Bauvorhaben nicht erforderlich. Es haben sich auch keine Hinweise auf besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben ergeben. Daten zum Grundwasserflurabstand waren nicht verfügbar.

B.9 Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Das Monitoring soll die Überwachung der erheblichen und insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt in der Durchführungsphase sicherstellen, vgl. § 4c BauGB. Unvorhergesehene negative Auswirkungen sollen dadurch frühzeitig ermittelt werden können, um der Gemeinde die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zur richtigen Zeit zu ergreifen.

Als Teil des Monitorings ist eine Überprüfung der Maßnahmen zum Gehölzschutz während der Baumaßnahmen vor allem im Gebiet des §30 Biotops durch Ortsbesichtigungen durchzuführen.

Die Zuständigkeit für das Monitoring liegt bei der Stadt Beilngries. Als Teil des Monitorings soll nach Errichtung der Gebäude geprüft werden, ob sich erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter ergeben.

B.10 Zusammenfassung

Nach den rechtlichen Vorgaben sind Bebauungspläne meist grundsätzlich einer Umweltprüfung zu unterziehen. Ziel der Umweltprüfung ist es, frühzeitig umfassend und medienübergreifend die jeweiligen Umweltfolgen des Planes zu prognostizieren und zu bewerten sowie in angemessener Weise bei der Formulierung der Planaussagen diese Umweltfolgen zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Er enthält eine Beschreibung und Bewertung zu den Umweltbelangen „Arten und Lebensgemeinschaften“, „Boden“, „Wasser“, „Klima / Luft“, „Landschaftsbild“, „Mensch“, sowie „Kultur- und Sachgüter“. Des Weiteren sollen die Wechselwirkungen zwischen ihnen berücksichtigt werden.

Durch die geplante Bebauung am östlichen Ortsrand von Beilngries werden die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“ hoch bis mittel und „Boden“ und „Wasser“ in geringem bis mittlerem Maße beeinflusst. Um einen gut ausgeprägten Ortsrand beizubehalten, sollte besonders im östlichen und südlichen Bereich des Vorhabens auf eine dichte und qualitativ hochwertige, sowie aus ökologischen Gesichtspunkten, standortgerechte Eingrünung der Baufelder geachtet werden. Das Vorhaben verursacht Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit für die Schutzgüter „Klima“, „Mensch“, „Orts- und Landschaftsbild“ sowie „Kultur- und Sachgüter“. Die folgende Tabelle fasst die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter, die durch Realisierung des Vorhabens hervorgerufen werden, zusammen.

Tabelle 2: Zusammenfassung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

Schutzgut	Beschreibung
Schutzgut Arten und Lebensräume	mittlere-hohe Erheblichkeit
Schutzgut Boden	mittlere Erheblichkeit
Schutzgut Wasser	geringe-mittlere Erheblichkeit
Schutzgut Klima und Luft	geringe Erheblichkeit
Schutzgut Mensch	geringe Erheblichkeit
Schutzgut Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
Schutzgut Sach- und Kulturgüter	geringe Erheblichkeit

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten. Die verursachten Eingriffe sind grundsätzlich ausgleichbar.

Die für den Ausgleich erforderlichen Flächen betragen bei Einhaltung des angegebenen Ausgleichsfaktors etwa 8.810 m².

aufgestellt: **TB|Markert**

Nürnberg, 31.05.2017

i.A. Dipl.-Ing. Adrian Merdes
 Stadtplaner ByAK

C. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) Zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsg vom 20. 10. 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts v. 11.06.2013 (BGB1. S. 1548)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296)
- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 Zehnte ZuständigkeitsanpassungsVO v. 31.08.2015(BGBl. I S. 1474)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S.136).
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.02.2011 (GVBl. Nr. 04/2011)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, München 2013
- Regionalplan (10) Ingolstadt (Stand: 11/2015)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 2 Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 7. Bayerisches Denkmalschutzgesetz Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG vom 25. Juni 1973 (GVBl S. 328), zuletzt geändert durch § 2 Nr. 44 des Gesetzes vom 12. Mai 2015 (GVBl. S. 82)

D. Verzeichnis der Anlagen

- **842-3:** Planzeichnung Bebauungsplan „Thanner Weg“ im Maßstab 1: 1.000
- **Artenschutzrechtliche Stellungnahme** zum Bebauungsplan „Thanner Weg“, Januar 2017, ÖFA Ökologisch Faunistische Arbeitsgemeinschaft