

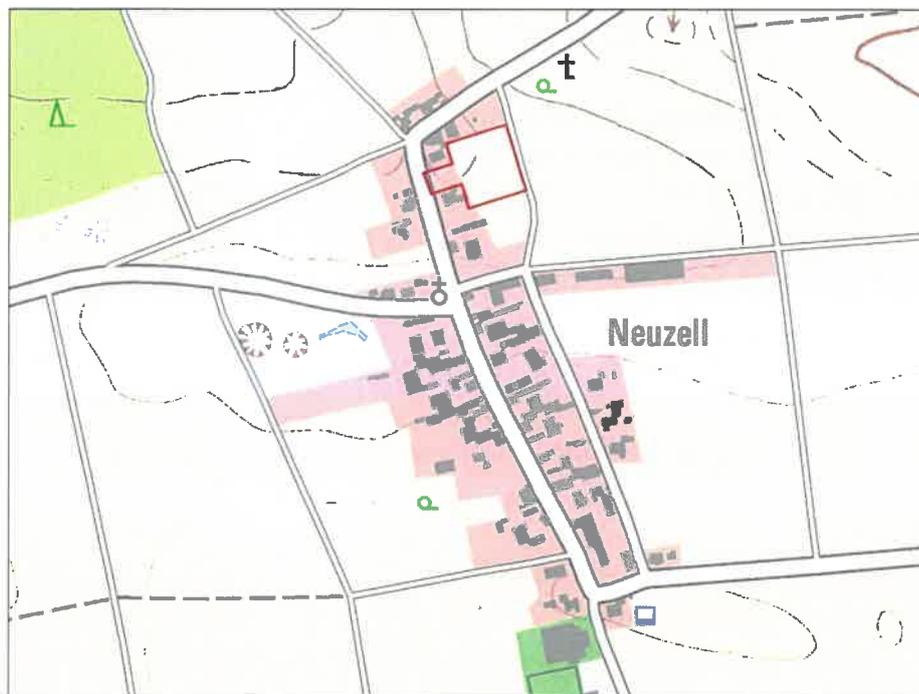


Stadt Beilngries

Lkr. Eichstätt

Bebauungsplan Nr. 84 „Striegel“ in Neuzell mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung



rechtsverbindliche Fassung vom 25.10.2018

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Stadt Beilngries
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Alexander Anetsberger

Hauptstraße 24
92339 Beilngries

Planverfasser: TB|MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

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

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung : Dipl.-Ing. Adrian Merdes
Stadtplaner ByAK

Raphael Schneider
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Julia Jähmig
M.Sc. Geoökologie

Fassung: rechtsverbindliche Fassung vom 25.10.2018

aufgestellt: Nürnberg, 16.10.2018
TB|MARKERT

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziele und Zwecke	4
A.3	Verfahren	4
A.4	Ausgangssituation	5
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	5
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse, Nutzungen	5
A.4.3	Kampfmittel und Altlasten	5
A.5	Wohnbaulandbedarf	5
A.6	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	10
A.6.1	Übergeordnete Planungen	10
A.6.2	Baurecht, rechtsverbindlicher Bebauungsplan	14
A.6.3	Naturschutzrecht	14
A.6.4	Wasserhaushalt	14
A.6.5	Immissionsschutz	14
A.6.6	Denkmalschutz	15
A.6.7	Bergbau	15
A.7	Planinhalt	16
A.7.1	Planungsziele	16
A.7.2	Räumlicher Geltungsbereich	16
A.7.3	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	17
A.7.4	Art der baulichen Nutzung	18
A.7.5	Maß der baulichen Nutzung	18
A.7.6	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	20
A.7.7	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	20
A.7.8	Garagen, Carports und Nebengebäude	21
A.7.9	Grünordnung	21
A.7.10	Erschließung, Ver- und Entsorgung	23
A.7.11	Flächenbilanz	25
A.8	Wesentliche Auswirkungen der Planung / Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	25
B	Rechtsgrundlagen	27
C	Abbildungsverzeichnis	28
D	Verzeichnis der Anlagen	28

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 im Nordosten an der Ortsdurchfahrt des Ortsteils Neuzell mit der Flst.-Nr. 36, Gemarkung Neuzell, besteht die Möglichkeit Wohnbebauung zu ermöglichen. 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, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

A.2 Ziele und Zwecke

Mit der Planung des Wohngebietes soll vorrangig die geordnete Siedlungsentwicklung des Ortsteiles Neuzell bewirkt werden. Ermöglicht werden soll die Errichtung freistehender Einzel- und Doppelhäuser, welche sich in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung an der angrenzenden Bebauung orientieren.

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

Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt und ein Ortsrand definiert wird.

A.3 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in öffentlicher Sitzung am 16.11.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Neuzell aufzustellen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Die Anwendung des § 13b BauGB kann hier zur Anwendung kommen, da das Ziel der Planung darin besteht Wohnnutzung zu ermöglichen, die Fläche sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neuzell anschließt und der Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m² festsetzt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

In der Zeit vom 24.07.2018 bis einschließlich 31.08.2018 erfolgte die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde zeitnah durchgeführt und endete ebenfalls am 31.08.2018.

In der Sitzung vom 25.10.2018 hat der Stadtrat den vorliegenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Der Ortsteil Neuzell liegt im Dreieck der größeren Ortsteile Paulushofen, Irfersdorf und Aschbuch, ca. 3,5 km südlich vom Hauptort der Stadt Beilngries.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 36, Gemarkung Neuzell, und liegt im Nordosten des Ortsteils Neuzell.

Das Grundstück befindet sich zum größeren Teil im Eigentum der Stadt und zum kleineren Teil in privater Hand (Rückbehalt).

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse, Nutzungen

Östlich des Plangebietes verläuft die Staatsstraße St2229, die die Bundesstraße B 299 bei dem Ortsteil Paulushofen mit der Gemeinde Denkendorf im Süden der Stadt Beilngries verbindet. Südlich davon in ca. 8 Kilometern befindet sich der Autobahnanschluss Denkendorf. Der nächste Bahnhaltepunkt befindet sich westlich in Kinding, in einer Entfernung von rund 14 km.

Die Neuzeller Ortsdurchfahrt ist durch klassische dörfliche Hofstellen im Ortskern sowie durch großflächige Einfamilienhausbebauung im Norden geprägt. Das Plangebiet selbst stellt im westlichen Teil eine Baulücke zwischen bestehenden Einfamilienhäusern dar und wird im größeren östlichen Teil als Wiese bzw. Grünland genutzt.

Das Plangebiet ist über die westlich gelegene Ortsdurchfahrt erschlossen sowie sekundär durch den am östlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufenden Feldweg.

Die Topographie des Plangebiets ist leicht geneigt mit Höhenunterschieden von maximal etwa zwei Metern innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Das Gefälle verläuft im Wesentlichen in Nord-Süd- sowie West-Ost- Richtung.

A.4.3 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

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 die Maxime des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen. Eine Deckung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfes aus den vorhandenen Potenzialen der Innenentwicklung, sowohl für

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

Ausgehend von der Prognose des Wohnbaulandbedarfs im Rahmen der jüngsten Flächennutzungsplanänderung (21. Änderung) wird diese nachfolgend fortgeschrieben und den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen gegenübergestellt. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Prognose in der Zwischenzeit keine neueren Daten verfügbar sind. Daher ist die Prognose entsprechend der 21. Flächennutzungsplanänderung nach wie vor aktuell. Die Innenentwicklungspotenziale (Baulücken sowie Reserveflächen für Wohnbauland im Flächennutzungsplan) hingegen werden aktualisiert erfasst und dargelegt.

Gemäß den Berechnungen des Demographie-Spiegels Bayern für die Stadt Beilngries, wird ausgehend von einer Bevölkerung von 8.983 Einwohnern am Ende des Jahres 2014 ein Anstieg um gut 1.100 Bürger auf ca. 10.100 Einwohner bis in das Jahr 2034 prognostiziert. Mithilfe der Flächenmanagement-Datenbank, die vom Bay. Landesamt für Umwelt bereitgestellt wird, kann darauf aufbauend der zukünftige Bedarf an Wohnbaufläche ermittelt werden. Grundlage dabei sind die Daten des Statistischen Landesamtes Bayern mit Stand vom 16.01.2017. Ausgehend von der gegenwärtigen Belegungsdichte von ca. 2,25 Einwohner je Wohnung ergibt sich aus der Bevölkerungsentwicklung ein Bedarf von 494 Wohnungen bis in das Jahr 2034. Darüber hinaus ist von einem Auflockerungsbedarf – d.h. einem statistischen Anwachsen der Wohnfläche pro Kopf - auszugehen, der in der Regel mit 0,3% pro Jahr angesetzt wird. Daraus ergibt sich ein weiterer Bedarf von 254 Wohnungen im gleichen Zeitraum. Insgesamt beläuft sich der Bedarf somit auf 748 Wohnungen und umgerechnet 77,9 ha Wohnbauland bis zum Jahr 2034. Der rechnerische Anteil für sämtliche Ortsteile außerhalb des Kernorts Beilngries beträgt dabei ca. 36,3 ha.

Die Bauverwaltung der Stadt Beilngries hat die bestehenden Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten gemeindeweit erfasst. Dabei wurden in den Ortsteilen (außerhalb des Kernorts Beilngries) 135 potenzielle Baulücken erfasst (davon 102 klassische Baulücken und 33 geringfügig bebaute Grundstücke). Dies entspricht ca. 44,5 % der gesamten klassischen Baulücken (23,98 ha) sowie ca. 80,5 % der gesamten geringfügig bebauten Grundstücke (4,0 ha) im Gemeindegebiet und somit einer Fläche von etwa 10,7 ha sowie etwa 3,2 ha.¹ Die tatsächliche Verfügbarkeit wurde von der Stadtverwaltung im Rahmen des Flächenmanagements abgefragt. Demnach besteht seitens der Grundstückseigentümer keine Verkaufsbereitschaft an die Stadt Beilngries. Die Stadt kann somit nicht auf die Flächen zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs zugreifen, im Rahmen von Privatverkäufen ist allerdings in begrenztem Umfang davon unabhängig eine Nachverdichtung möglich und auch anzunehmen.²

Hinweis: die Grundstücke der kürzlich in Kraft getretenen Bebauungspläne in den Ortsteilen Biberbach und Wolfsbuch sowie des aktuell in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans im Kernort Beilngries werden in die Berechnung zu den Baulücken aufgenommen, da für sie Baurecht besteht und sie folglich Innenentwicklungspotenziale darstellen. Sie sind jedoch nicht in der Liste der Innenentwicklungspotenziale des Flächenmanagements der Stadt Beilngries enthalten, weil es sich nicht um Baulücken im klassischen Sinne handelt.

¹ Vgl. Liste der Innenentwicklungspotenziale, Flächenmanagement Stadt Beilngries, Stand 21.03.2018

² Tel. Auskunft Stadtverwaltung Beilngries – Bauverwaltung, 14.06.2018

Ausgehend von dem rechnerischen Anteil des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs, der auf die Ortsteile außerhalb des Kernorts entfällt, verbleibt abzüglich der potenziellen Baulücken ein Bedarf von etwa 24 ha – 34 ha Wohnbauland für sämtliche Ortsteile (ohne Kernort) bis zum Jahr 2034, in Abhängigkeit der Nachverdichtung derzeit nicht verfügbarer Baulücken.

Der zukünftige Bedarf soll vorrangig durch die bereits dargestellten Wohnbauflächen in Beilngries gedeckt werden. Neben den potenziellen Baulücken bestehen in den Ortsteilen Kottlingwörth (ca. 1,8 ha), Irfersdorf (ca. 1,3 ha), Aschbuch (ca. 2,6 ha) sowie im Hauptort Beilngries (ca. 5,3 ha) Reserveflächen, die zeitnah umgesetzt werden sollen. Weitere nennenswerte Reserveflächen bestehen in Amtmannsdorf (ca. 0,3 ha), Arnbuch (ca. 1,2 ha), Beilngries (Am Weinberg (ca. 4,8 ha), Im Brauhaus (ca. 3,3 ha), Sportanlage Untermühle (ca. 4,6 ha)), Grampersdorf (ca. 1,6 ha), Hirschberg (ca. 0,9 ha), Neuzell (ca. 0,6 ha) sowie Oberndorf (ca. 0,3 ha).



Abbildung 1: Reserveflächen Wohnbauland – Ausschnitt digitalisierter rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stadt Beilngries (Nord)

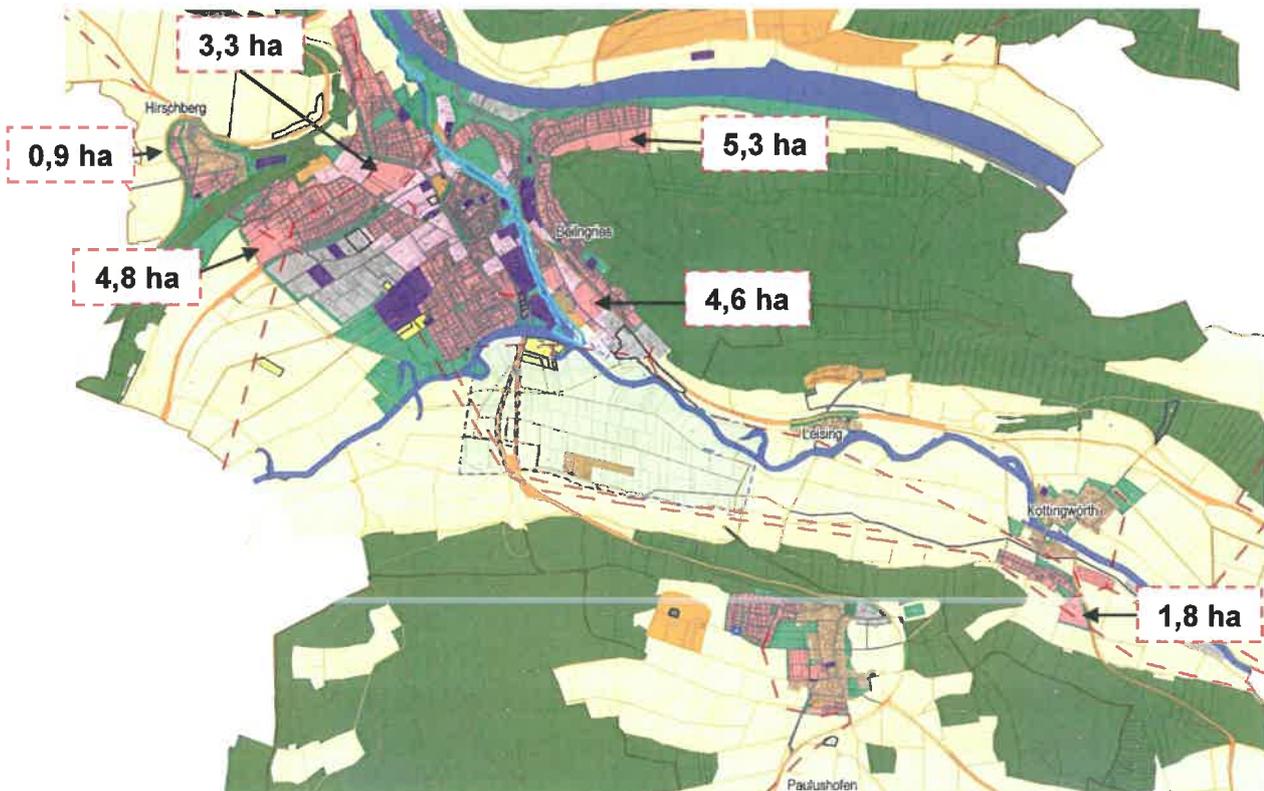


Abbildung 2: Reserveflächen Wohnbauland – Ausschnitt digitalisierter rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stadt Beilngries (Mitte)

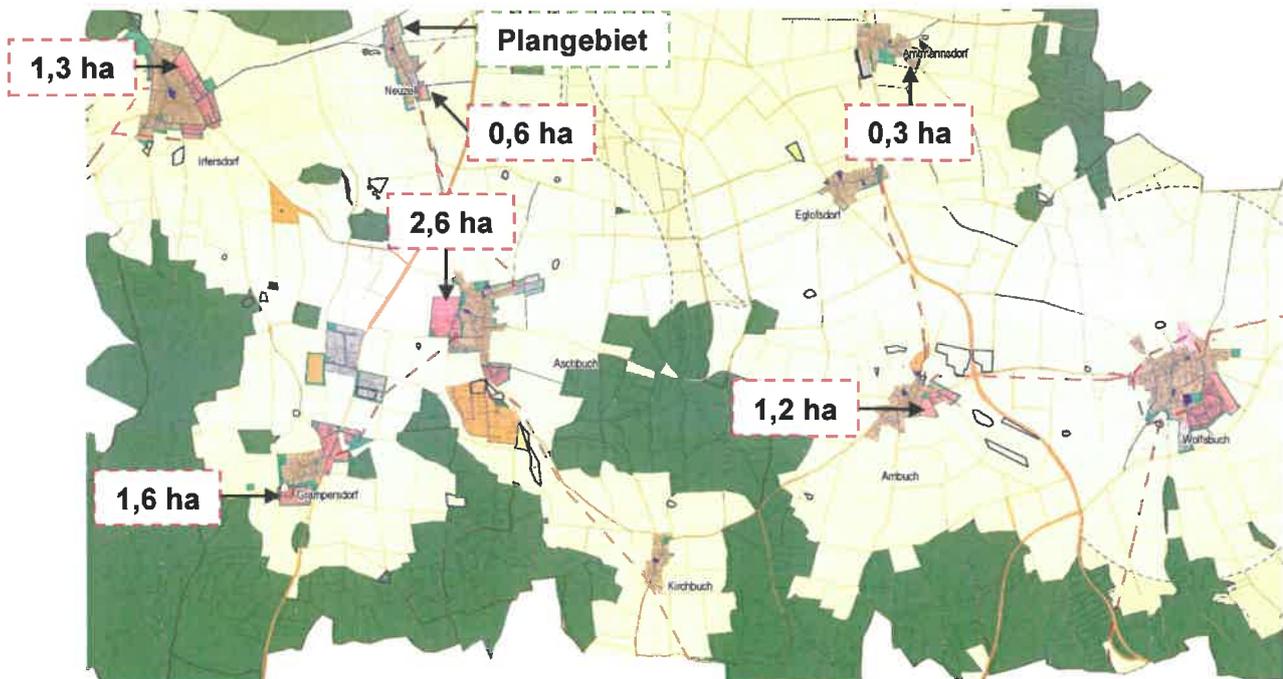


Abbildung 3: Reserveflächen Wohnbauland – Ausschnitt digitalisierter rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stadt Beilngries (Süd)

Im Flächennutzungsplan werden somit knapp 29 ha Reserveflächen für Wohnbauland dargestellt, von denen ca. 10 ha auf sämtliche Ortsteile außerhalb des Kernorts Beilngries entfallen. Wie vorstehend bereits beschrieben besteht für die Ortsteile ein rechnerischer Bedarf von mindestens etwa 24 ha (inkl. bereits abzogener potenzieller Baulücken). Selbst bei vollständiger Ausnutzung der Reserveflächen des Flächennutzungsplans besteht

schließlich ein Bedarf von rund 14 ha – 24 ha Wohnbauland bis zum Jahr 2034 in den Ortsteilen außerhalb des Kernorts Beilngries.

Zur Deckung dieses Bedarfs soll auch der vorliegende Bebauungsplan Nr. 84 „Striegel“ im Ortsteil Neuzell dienen.

A.6 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.6.1 Übergeordnete Planungen

A.6.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

Das Stadtgebiet von Beilngries befindet sich nördlich des Verdichtungsraums Ingolstadt. Es liegt entsprechend der Darstellung zur Verwaltungsgliederung (Strukturkarte Oberbayern (2018)) im allgemeinen ländlichen Raum. Beilngries selbst wird im LEP als Mittelzentrum ausgewiesen.

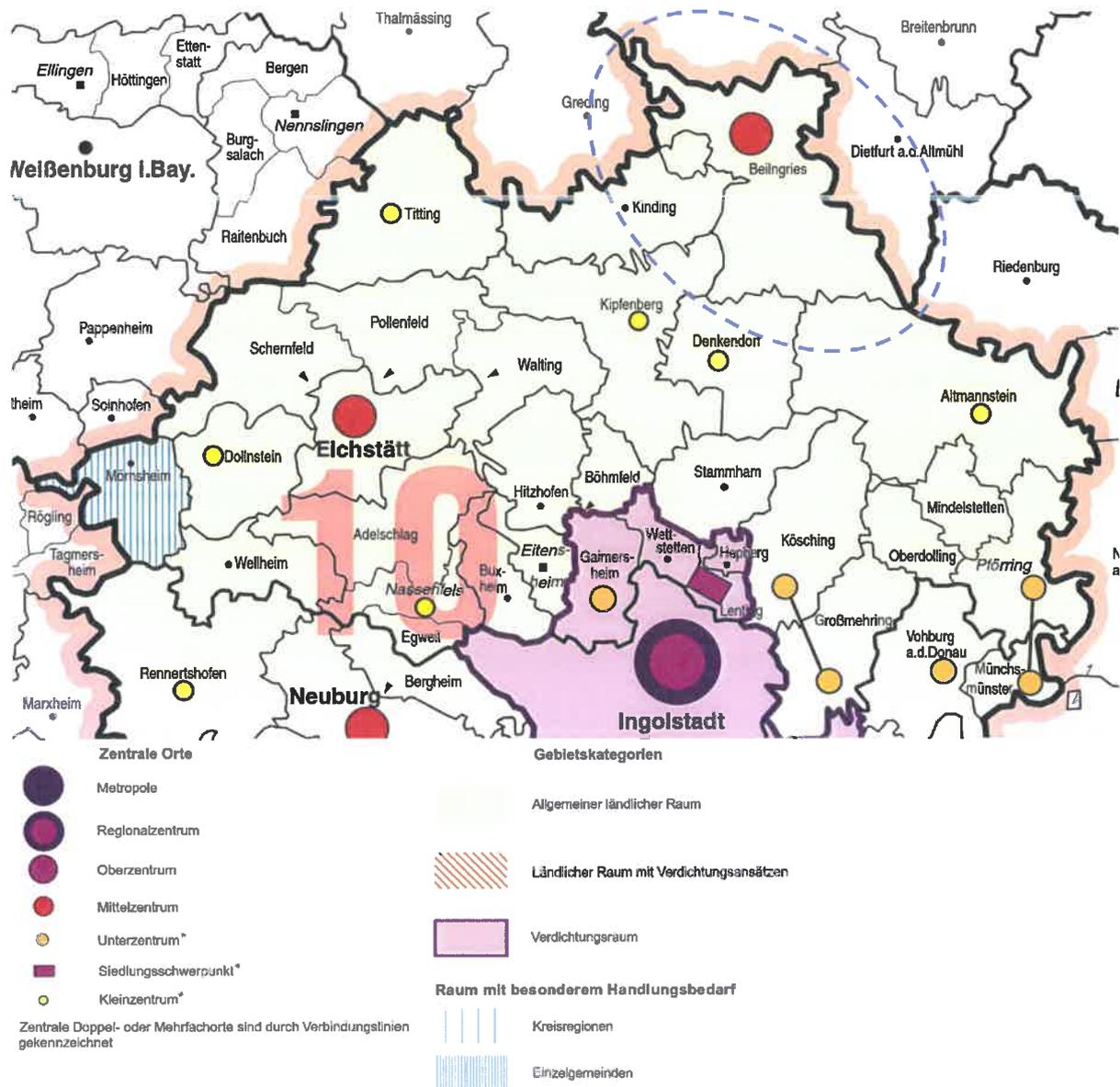


Abbildung 4: Verwaltungsgliederung Regierungsbezirk Oberbayern (Stand: 01.01.2015), Kartographie: Regierung von Oberbayern, SG 24.1 (Stand: März 2018)

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).
- 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 raumbedeutsamen 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).

2. Raumstruktur

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden (LEP 2.2.5, 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 Erschließungs-

formen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 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 3.2, Ziel).
- 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 (Region 10)

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 wiederhergestellt 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

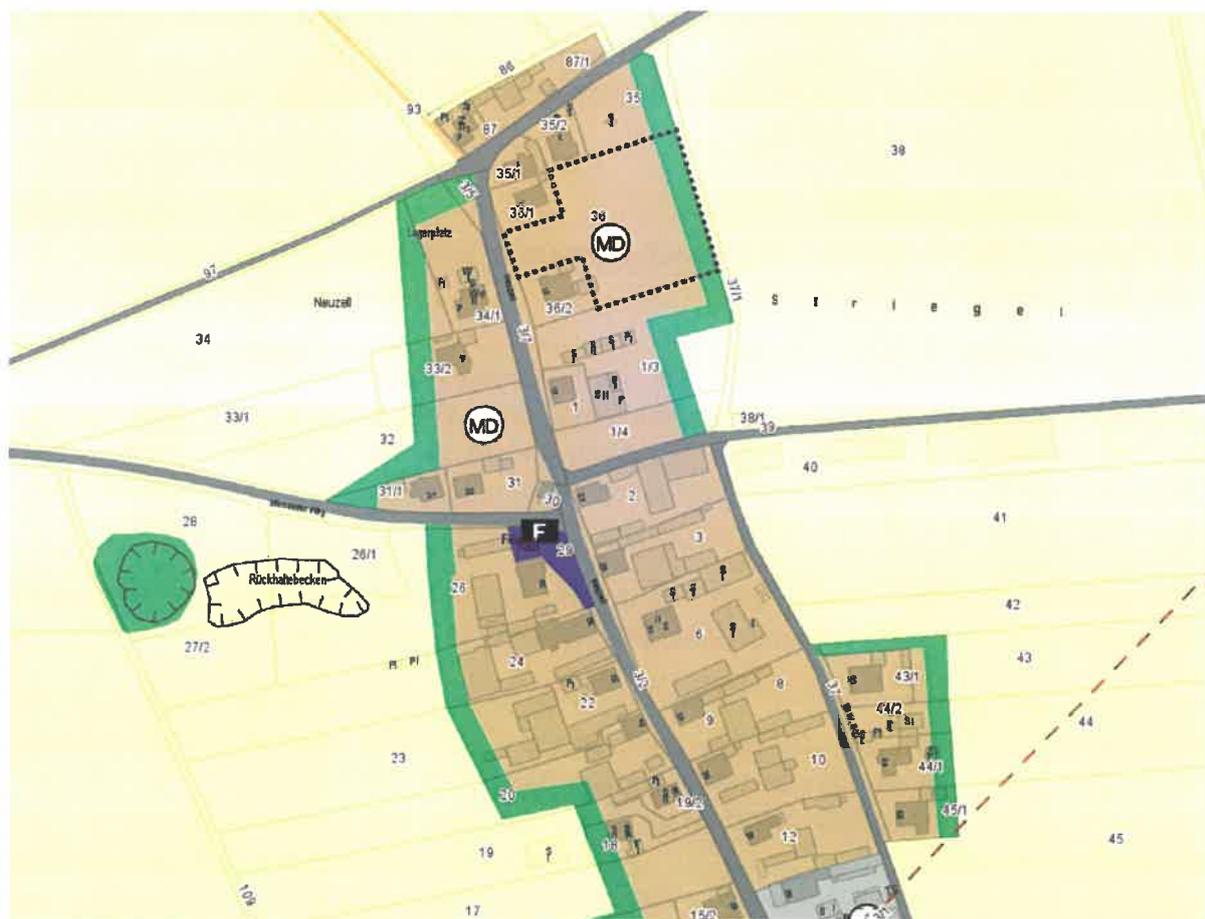


Abbildung 5: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplanes Beilngries mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs (Stand 06/2018)

Die Stadt Beilngries verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet wird dort als Dorfgebiet mit Eingrünung am östlichen Ortsrand dargestellt.

Die geplante Wohnnutzung (Allgemeines Wohngebiet) kann nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

A.6.2 Baurecht, rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor; angrenzende Bebauungspläne bestehen ebenfalls nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben bemisst sich somit gegenwärtig überwiegend nach § 35 BauGB, bis auf die als Baulücke nach § 34 zu wertende Fläche, die sich im Westen des Plangebiets an der Straße Neuzell zwischen den Hausnummern 7 und 15 befindet.

A.6.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich, wie das gesamte Stadtgebiet von Beilngries, 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). Es befinden sich keine Biotope innerhalb des Geltungsbereichs, wie auch in der näheren Umgebung.

A.6.4 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten.

A.6.5 Immissionsschutz

Aufgrund der südöstlich des Plangebiets verlaufenden Staatsstraße St2229 entstehen Emissionen in Form von Lärm, Abgasen, Salz etc. Grundsätzlich sind erforderliche Schutzeinrichtungen außerhalb der Straßengrundstücke zu errichten. Wegen der Entfernung von rund 600 m ist jedoch davon auszugehen, dass auf die geplante Bebauung keine erheblichen Lärmeinwirkungen eingehen.

Immissionen (Gerüche, Staub und Lärm) resultieren aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Darüber hinaus befindet sich im Süden des Plangebiets eine größere Stallanlage für Milchvieh und Aufzucht, von der Geruchsemissionen ausgehen. Die Stallanlage befindet sich in etwa 90 m Entfernung von der südlichen Baugrenze des Plangebiets. So wird der vom Bayerischen Arbeitskreis „Landwirtschaft“ empfohlene Abstand zwischen Rinderstall und Wohngebiet von 120 m unterschritten. Durch die Nord-Süd Lage des Wohngebiets zum Stall in Kombination mit der vorherrschenden Windrichtung von West nach Ost werden die Immissionen abgemildert.³

³ Vgl. Stellungnahme Landratsamt Eichstätt – Sachgebiet Technischer Umweltschutz, 30.07.2018

Es wird darauf hingewiesen, dass im gesamten Plangebiet, insbesondere im Süden, mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen ist und empfohlen wird Aufenthaltsräume Richtung Norden auszurichten.⁴

A.6.6 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches 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.6.7 Bergbau

Gemäß Angaben der Regionalvertretung Augsburg Büro Ingolstadt der Immobilien Freistaat Bayern liegt das Plangebiet über dem fiskalischen Bergwerksfeld „München 52“. Das Bergwerksfeld wurde auf Eisenerz verliehen und ist inzwischen erloschen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Da dies allerdings nicht auszuschließen ist, bittet die Immobilien Freistaat Bayern um Information, sofern hierzu Beobachtungen bekannt werden.⁵

⁴ Telefonisch abgestimmt mit Landratsamt Eichstätt – Sachgebiet Technischer Umweltschutz, 08.10.2018

⁵ Vgl. Stellungnahme Immobilien Freistaat Bayern – Regionalvertretung Augsburg Büro Ingolstadt, 07.08.2018

A.7 Planinhalt

A.7.1 Planungsziele

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte des Bebauungsplans Nr. 84 „Striegel“ in Neuzell 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, Übergang in die freie Landschaft)
- Reduktion der Erschließungsflächen auf das erforderliche Minimum
- Bauliche Gestaltung und Eingrünung des Ortsrandes

A.7.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 36, Gemarkung Neuzell, mit einer Gesamtfläche von ca. 0,5 ha und liegt östlich der Ortsdurchfahrt Neuzell.

An den Geltungsbereich grenzt kein anderer Bebauungsplan an. Der Kern von Neuzell ist bislang als Innenbereich nach § 34 BauGB geregelt.

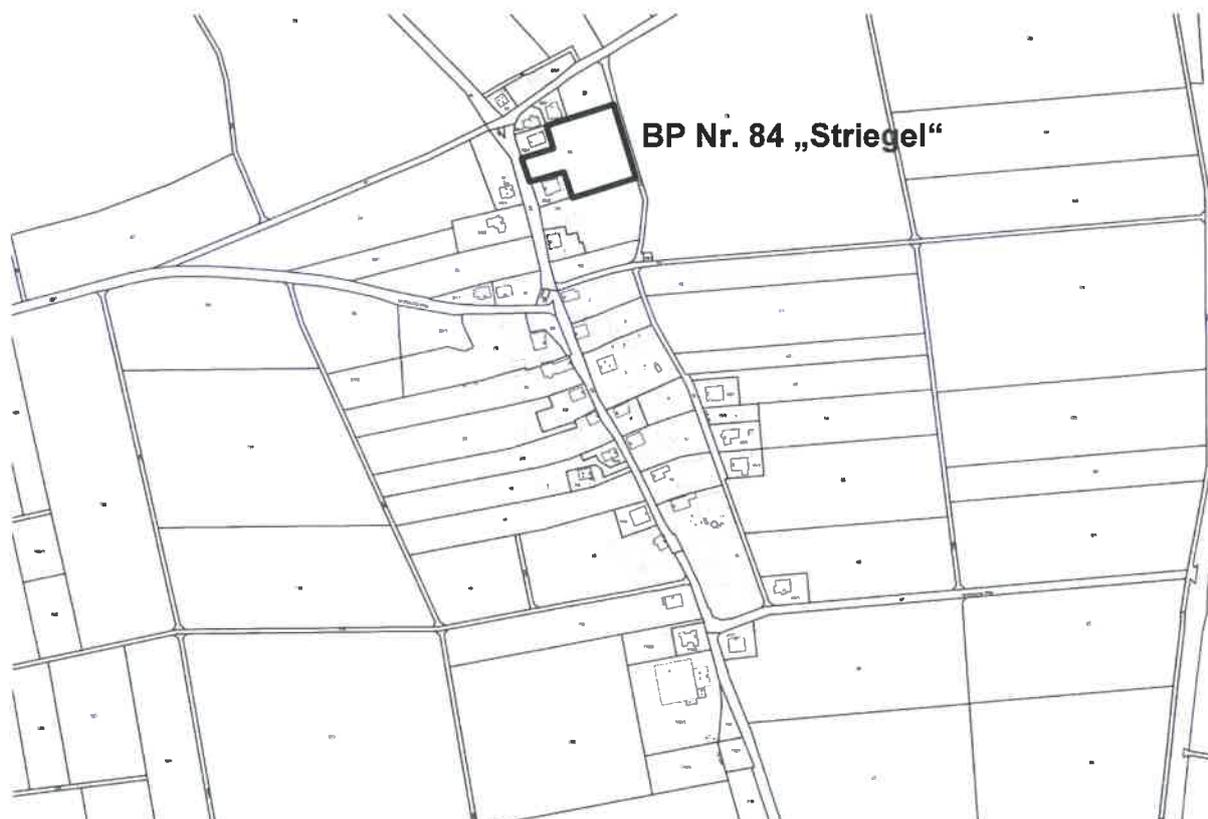


Abbildung 6: Ortsteil Neuzell mit räumlichem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84 „Striegel“

Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass sich der Ortsteil Neuzell organisch weiterentwickeln kann und die bestehende Wohnnutzung fortgeführt wird. Der Siedlungsrand soll

dabei sowohl durch Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung als auch durch einen baulich strukturierten Siedlungsabschluss gebildet werden. Dieser endet somit an der Grenze des Feldwegs mit der Flst.-Nr. 37/1, der den neu gefassten begrünten Ortsrand begleitet.

A.7.3 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption



Abbildung 7: Städtebauliches Konzept – Baugebiet „Striegel“ in Neuzell (ohne Maßstab)

Im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Striegel“ wurden, mithilfe städtebaulicher Entwürfe, Alternativen für die Erschließung und eine mögliche Bebauung erarbeitet.

Maßgebliche Ziele für die städtebauliche Konzeption sind dabei die o.g. Planungsziele.

Die bestehende Baulücke an der Ortsdurchfahrt wird geschlossen und zusätzlich als Einfahrt für die kurze Stichstraße, welche die im Rückraum gelegenen Wohngrundstücke erschließt, genutzt. Die Wendemöglichkeit dieser Stichstraße ist zum rechteckigen Wohnhof aufgeweitet, der Besucherparkplätze bietet und sich für Kinderspiel eignet.

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 Ortstrandlage gestellt werden.

Ein drei Meter breiter Gehölzstreifen zur Ortsrandeingrünung wird auch wegen der Fernwirkung zur 600 m entfernten Staatsstraße St2229 sowie zur Abgrenzung der landwirtschaftlichen Nutzung eingerichtet.

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

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.

A.7.5 Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl in Höhe von 30 vom 100 (GRZ 0,3) festgesetzt. Damit wird die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO unterschritten. Da die geplanten Grundstücksgrößen mindestens ca. 650 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.

Zur Wahrung des Ortsbilds, welches maßgeblich durch freistehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser und landwirtschaftliche Hofstellen geprägt ist, wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung des Baugebietes werden im Allgemeinen Wohngebiet Höchstmaße für die Wand- sowie Firsthöhen festgesetzt, jeweils bezogen auf die Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss. Bedingt durch den natürlichen Höhenverlauf je nach Baugebietsteilfläche darf die Höhe des fertigen Fußbodens 515,5 m über Normalhöhennull (NHN) (514,5 m ü. NHN + 1,0 m) im WA 1 und 515,0 m über NHN (514,0 m ü. NHN + 1,0 m) im WA 2 nicht überschreiten.

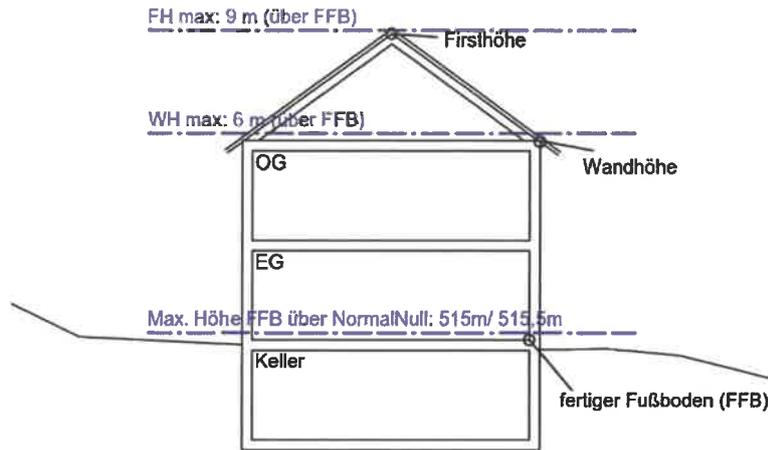


Abbildung 8: Erläuterung mögliche Bauhöhen

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.

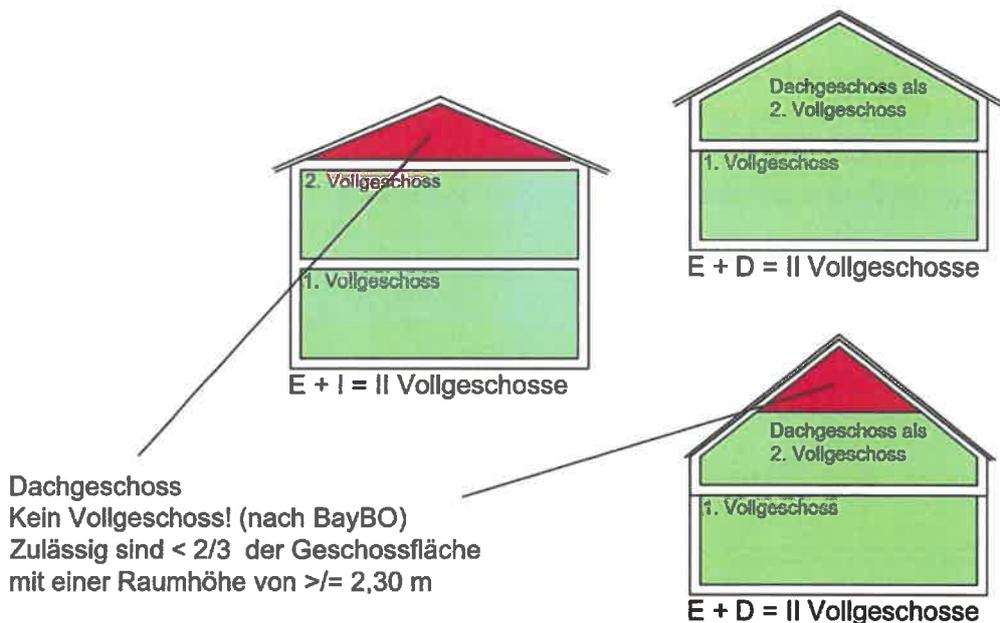


Abbildung 9: Erläuterung Vollgeschosse, mögliche Bauformen

Um dies sicherzustellen wird festgesetzt, dass die Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet auf zwei begrenzt wird.

A.7.6 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Allgemeinen Wohngebiet 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 Carports in der Baugebietsteilfläche WA 2. 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.

A.7.7 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Im Bebauungsplan werden Gestaltvorschriften festgesetzt. Zielsetzung ist dabei eine Architektursprache, die sich harmonisch in die umgebende Bebauung einfügt und die Lage am Ortsrand berücksichtigt. 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.

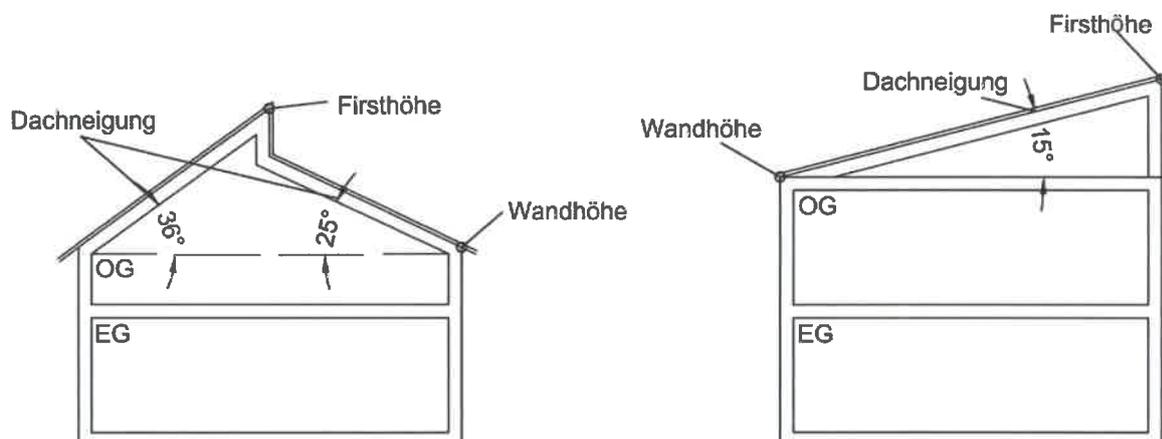


Abbildung 10-11: Erläuterung Dachformen und -neigung, Bsp. versetztes Satteldach (links) und Pultdach (rechts)

Pultdächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 5 Grad bis höchstens 25 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 Dachsteine in Rot-, Braun-, Anthrazit und Grautönen zulässig.

Dächer von Garagen, Nebengebäuden und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude können alternativ mit Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 5 Grad, bezogen auf die Horizontale, ausgebildet werden. Für diese Dächer sind zusätzlich zu den für Hauptdächer zulässigen Dacheindeckungen, begrünte Dächer und 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 Sattel- 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.7.8 Garagen, Carports und Nebengebäude

Die Platzierung von Garagen und Carports ist weitgehend freigestellt und daher ist die Errichtung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in der mindestens 3 m breiten Vorgartenzone entlang der Straße. Zur Straßenbegrenzungslinie ist vor Garagen und Carports ein Stauraum von 5 m freizuhalten. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

Wie oben beschrieben gelten für Garagen und Carports in der Baugebietsteilfläche WA 2 abweichende Regelungen zu den möglichen Bauhöhen innerhalb der Abstandsflächen gegenüber der BayBO. Garagen und Carports dürfen hier innerhalb der Abstandsflächen mit einer Höhe der Oberkante von max. 517,5 m über NHN (514,5 m über NHN + 3,0 m) errichtet werden.

A.7.9 Grünordnung

Es wird festgesetzt, dass die Sicherung, Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke, der privaten Grünflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen ist und in dieser Weise zu erhalten, artenentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen ist.

Weiterhin wird festgesetzt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet je voller 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder zwei Sträucher gemäß Artenliste der Begründung zu pflanzen ist. Für die vorgesehenen Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind ausschließlich autochthone Gehölze zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität hat den Vorgaben der

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

Die in der Planzeichnung als anzupflanzende Bäume im Straßenraum dargestellten Bäume werden als Hochstämme festgesetzt. Es sind heimische Laubbäume gemäß Artenliste der Begründung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind pro angefangener 25 m² Pflanzfläche mindestens 5 Sträucher und ein Laubbaum entsprechend der Artenliste zu pflanzen. Der Pflanzabstand für Sträucher muss mindestens 1,0 m betragen. Für Bäume darf ein Pflanzabstand von 6,0 m nicht unterschritten werden. Es sind standortgerechte, autochthone Gehölze der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste.

Abgängige Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten. Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden.

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen einer geordneten grünordnerischen Entwicklung des Baugebiets sowie der Einfügung in die umgebende Landschaft, insbesondere zur Gestaltung des Übergangs in die freie Landschaft.

A.7.9.1 Artenliste

A) Bäume

I. Wuchsklasse

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20 cm)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

II. Wuchsklasse

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Weiß-Birke
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche

Pyrus pyraester	Wildbirne
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

B) Sträucher

(Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Beberis vulgaris	Gemeine Beberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cotoneaster integerrimus	Gewöhnliche Zwergmispel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraester	Holzbirne
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Wilde schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Wilde rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa canina	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Staphylea pinnata	Gemeine Pimpernuss
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

A.7.10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.7.10.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Straße Neuzell mittels einer Stichstraße mit Wendehammer.

A.7.10.2 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.7.10.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Ein Anschluss an den bestehenden Schmutzwasser- und Regenwasserkanal in der Ortsstraße ist möglich.

A.7.10.4 Telekommunikation

Von der Deutsche Telekom Technik GmbH ergeht der Hinweis, dass sich im Einmündungsbereich der neuen Straße Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH befinden.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe dieser Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Resort (Fax: 0391-580213737, Email: Planauskunft.Sued@telekom.de) in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.⁶

Hinsichtlich der Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur haben sich die Deutsche Telekom Technik GmbH sowie die Vodafone Kabel Deutschland GmbH im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geäußert.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat sich folgendermaßen geäußert:

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. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische

⁶ Vgl. Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH, 06.08.2018

Ver- und Entsorgungsanlagen" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten. (...) ⁷

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH hat sich folgendermaßen geäußert:

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung. (...) ⁸

A.7.11 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	4.304 m ²	84%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (inkl. Stellplätze)	612 m ²	12%
Private Grünfläche bzw. Ortsrandeingrünung	212 m ²	4%
Fläche gesamt	5.128 m²	100%

A.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung / Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Im Zuge der Planrealisierung wird eine bisher unversiegelte Fläche von 0,5 ha für ein Wohngebiet sowie eine Erschließungsstraße in Anspruch genommen. Die GRZ wird auf einen Wert von 0,3 festgesetzt.

Die Fläche wird derzeit mäßig intensiv als Grünland genutzt und mehrmals jährlich gemäht. Der Vorhabenraum ist mit den für Grünland typischen Pflanzenarten ausgestattet, wie beispielsweise Rotklee, Weißklee, Wiesen-Rispengras, Gewöhnliches Knäuelgras, Gewöhnlicher Glatthafer und Löwenzahn. Vereinzelt konnten Arten wie Wiesenlabkraut, Wiesen-Bocksbart, Wiesenkerbel, Scharfer Hahnenfuß und Gemeine Schafgarbe festgestellt werden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch das Ing.-Büro Umweltforschung und Raumplanung (Günter Banse) erstellt.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass das Plangebiet als Nahrungsbiotop für Fledermäuse fungieren kann. Darüber hinaus dient es als Lebensraum für weit verbreitete Spezies, deren Erhaltungszustand durch die Planung nicht beeinträchtigt wird. Im Plangebiet wurden Stare und Amseln bei der Nahrungssuche festgestellt. Zudem kommen Blau- und Kohlmeisen, Haussperlinge, Grünlinge und eventuell Stieglitze vor. Bei Umsetzung der Planung kommt es zum Verlust von Lebensräumen für die genannten Arten. Zudem entstehen Störungen durch Lärm, Vibrationen, Staub, Verkehr und die Anwesenheit von Menschen und Haustieren während der Bauphase sowie nachfolgend durch die Nutzung als Wohngebiet.

⁷ ebenda

⁸ Stellungnahme Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 30.08.2018

Im Umfeld wurden ein Grünspecht, Rauchschwalben sowie Feldsperlinge festgestellt, die jedoch laut saP keinen wesentlichen Störungen ausgesetzt sind.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme für die Fauna sind für die Straßenbeleuchtung Lampen mit geringem niederwelligen Strahlungsanteil, mit UV-absorbierenden Abdeckungen und mit vollständig gekapselten Beleuchtungskörpern zu verwenden, um Beeinträchtigungen für Insekten und Fledermäuse zu verhindern.

Der Boden setzt sich aus Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) zusammen. Es handelt sich um einen sehr guten Ackerstandort, der anfällig für Erosion ist. Die Bodenfunktionen werden durch die Versiegelungen im Zuge der Bebauung des Plangebietes eingeschränkt. Zudem kommen die Bodenbildungsprozesse unter den versiegelten Bereichen zum Erliegen.

Von der Planung sind keine Oberflächengewässer betroffen. Die geplante Wohnbebauung bringt Versiegelungen mit sich, die eine Reduzierung der Grundwasserneubildung und der Niederschlagsversickerung verursacht. Zudem wird der oberflächliche Abfluss von Regenwasser erhöht und beschleunigt.

Im Zuge der Bebauung kommt es außerdem zu einer Erhöhung der Lufttemperatur über versiegelten Flächen und infolgedessen zu geringfügigen Einflüssen auf das Mikroklima. Durch den zusätzlichen An- und Abfahrtsverkehr kommt es in geringem Maße zu einer erhöhten Emission von Lärm und Luftschadstoffen.

Die Landschaft im Umfeld des Plangebietes ist durch die Ortschaft Neuzell vorgeprägt. Die Errichtung von Wohnbebauung im Vorhabenraum wirkt sich kaum auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

Durch die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort, die umfassende innere Durchgrünung des Wohngebietes, die Schaffung einer Ortsrandeingrünung auf einer privaten Grünfläche am östlichen Rand des Geltungsbereichs werden die Eingriffe in die Schutzgüter reduziert.

Da es sich außerdem um eine anthropogen vorbelastete Fläche handelt, sind die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einschließlich derer Wechselwirkungen als gering zu bewerten.

Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima durch die Emission von Schadstoffen und Treibhausgasen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren. Eine geringfügige Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Abgase des An- und Abfahrtsverkehrs ist nicht vermeidbar.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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), zuletzt geänd. durch Art. 3 G (Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt) am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) i. d. F. vom 23.02.2011 (GVBl. Nr. 4/2011, S. 82-115), zuletzt geänd. am 13.12.2016 (GVBl. Nr. 19/2016, S. 372)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geänd. durch Art. 1 des Gesetzes am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. am 04.04.2017 (GVBl. S. 70)

C Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Reserveflächen Wohnbauland – Ausschnitt digitalisierter rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stadt Beilngries (Nord).....	7
Abbildung 2: Reserveflächen Wohnbauland – Ausschnitt digitalisierter rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stadt Beilngries (Mitte).....	8
Abbildung 3: Reserveflächen Wohnbauland – Ausschnitt digitalisierter rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stadt Beilngries (Süd).....	8
Abbildung 4: Verwaltungsgliederung Regierungsbezirk Oberbayern (Stand: 01.01.2015), Kartographie: Regierung von Oberbayern, SG 24.1 (Stand: März 2018).....	10
Abbildung 5: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplanes Beilngries mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs (Stand 06/2018).....	13
Abbildung 6: Ortsteil Neuzell mit räumlichem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84 „Striegel“	16
Abbildung 7: Städtebauliches Konzept – Baugebiet „Striegel“ in Neuzell (ohne Maßstab)..	17
Abbildung 8: Erläuterung mögliche Bauhöhen.....	19
Abbildung 9: Erläuterung Vollgeschosse, mögliche Bauformen	19
Abbildung 10-11: Erläuterung Dachformen und -neigung, Bsp. versetztes Satteldach (links) und Pultdach (rechts)	20

D Verzeichnis der Anlagen

- Flächenmanagement Stadt Beilngries, Anzahl der Innenentwicklungspotenziale, vom 21.03.2018
- Flächenmanagement Stadt Beilngries, Größe der Innenentwicklungspotenziale, vom 21.03.2018
- Flächenmanagement Stadt Beilngries, Liste der Innenentwicklungspotenziale, vom 21.03.2018
- Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Ing.-Büro Umweltforschung und Raumplanung, Schönhofen (b. Regensburg), vom 13.06.2018

aufgestellt:
Nürnberg, 16.10.2018

TB|MARKERT

i.A. Raphael Schneider
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung