



Stadt Beilngries

Landkreis Eichstätt

Bebauungsplan Nr. 97 – „Arnbucher Weg“ mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

Rechtsverbindliche Fassung vom 17.09.2020

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

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

Hauptstraße 24
92339 Beilngries

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

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497


Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

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

Bearbeitung: **Bianca Wanninger**
M.Sc. Raumplanung
Nadja Skatula
M.Sc. Landschaftsarchitektur und Landschaftsplanung

Planstand Rechtsverbindliche Fassung vom 17.09.2020

Nürnberg,
TB|MARKERT



Adrian Merdes, Stadtplaner ByAK

Beilngries,
Stadt Beilngries



1. Bürgermeister Helmut Schloderer

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 Gemeindegebiet und Eigentumsanteile	5
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	6
A.5	Wohnbaulandbedarf	7
A.6	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	8
A.6.1	Übergeordnete Planungen	8
A.6.2	Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan	11
A.6.3	Naturschutzrecht	11
A.6.4	Wasserhaushalt	12
A.6.5	Immissionsschutz	12
A.6.6	Denkmalschutz	12
A.6.7	Artenschutz	12
A.7	Planinhalt	13
A.7.1	Planungsziele	13
A.7.2	Räumlicher Geltungsbereich	13
A.7.3	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	13
A.7.4	Art der baulichen Nutzung	15
A.7.5	Maß der baulichen Nutzung	15
A.7.6	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	16
A.7.7	Gestaltungsvorschriften gemäß Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB	17
A.7.8	Garagen, Carports und Nebengebäude	17
A.7.9	Flächenbilanz	18
A.7.10	Grünordnung	18
A.7.11	Erschließung, Ver- und Entsorgung	20
A.7.12	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	21
B	Rechtsgrundlagen	23
C	Abbildungsverzeichnis	23
D	Anlagen	24

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

In der Stadt Beilngries im Einzugsbereich der Stadt Ingolstadt besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum. Die bestehenden Wohnbaulandpotenziale im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne und Satzungen sowie Bauflächen im Sinne des § 34 BauGB allein sind derzeit 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.

Im Ortsteil Wolfsbuch gibt es Bestrebungen zur Wiedererrichtung eines Wohnhauses. Im Rahmen einer moderaten Arrondierung des Ortsrandes soll dies ermöglicht werden. Dabei soll der bestehende Charakter eines dörflichen Gebietes der umgebenden Bebauung gewahrt werden.

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 Ortsteils Wolfsbuch 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 angemessen 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.

A.3 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in öffentlicher Sitzung am 29.08.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zunächst beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 97, „Arnbucher Weg“ als qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.12.2019 in öffentlicher Sitzung vom Stadtrat dahingehend aktualisiert, die Bekanntmachung hierzu erfolgte ortsüblich am 20.01.2020. Das Verfahren nach § 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 Wolfsbuch anschließt und der Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m² festsetzt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird aufgrund einer fehlerhaften Formulierung in der Bekanntmachung vom 18.08.2020 bis einschließlich 16.09.2020 wiederholt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 wird 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.

Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Beilngries entwickelbar. Dieser wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Gemeindegebiet und Eigentumsanteile

Der Ortsteil Wolfsbuch liegt südöstlich des Hauptortes Beilngries an der Kreisstraße EI26 und östlich der Bundesstraße B299.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Ortsteils Wolfsbuch. In südlicher Richtung wird es durch den Arnbacher Weg begrenzt. In nördlicher und östlicher Richtung umgrenzen Hofstellen das Plangebiet; im Osten schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 146 und 136, 101/4 und 101/5 sowie das Wegegrundstück 134, alle Gemarkung Wolfsbuch. Bis auf Fl.st. Nr 134 befinden sich die Flächen in Privatbesitz.

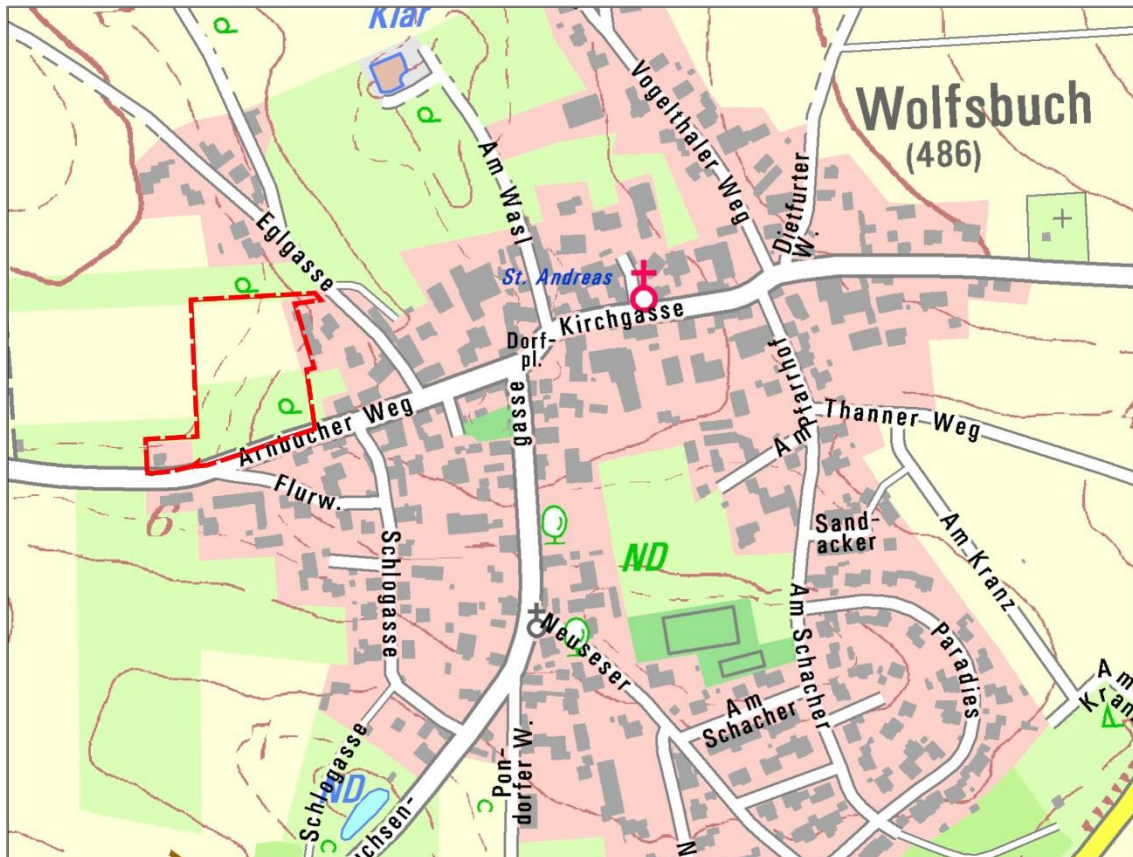


Abbildung 1: Übersichtslageplan Plangebiet, ohne Maßstab

Kartengrundlage: Eigene Darstellung nach © Geobasisdaten Bayer. Verm.-verwaltung 2019

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.4.2.1 Nutzungen

Der Ortsteil Wolfsbuch ist umgeben von landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen. Der historische Kernbereich von Wolfsbuch mit Dorfbauung befindet sich im nördlichen und nordöstlichen Bereich. Dessen Bauung besteht überwiegend aus landwirtschaftlichen Hofstellen mit dazugehörigen Wohnhäusern sowie vereinzelt, großzügigen Ein- und Zweifamilienhäusern. Der südliche Dorfkern weist vor allem Bauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern auf.

Die Kirche befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteils, etwas weiter südlich liegen die Freiwillige Feuerwehr, der Kindergarten St. Andreas sowie der Sportplatz der SpVgg Wolfsbuch/Zell, der den geografischen Mittelpunkt der Siedlung bildet.

Am südlichen Ortsrand von Wolfsbuch entlang der Kreisstraße EI26 ist ein Gewerbegebiet angesiedelt.

A.4.2.2 Verkehrserschließung

Der Ortsteil Wolfsbuch wird im Süden von der Kreisstraße EI26 tangiert, die im Osten in die Kreisstraße EI22 mündet und Richtung Dietfurt a.d. Altmühl führt. Im Westen dient die EI26 als Anschluss zur Bundesstraße B299, die in Richtung Norden nach Beilngries, im Süden nach Neustadt a.d. Donau führt.

Die Hauptverkehrsachsen innerhalb des Ortsteils bilden Arnbucher Weg/Kirchgasse in Ost-West-Richtung, die Fuchsendgasse davon abgehend in Richtung Südwesten.

Das Stadtgebiet Beilngries gehört zur Verkehrsgemeinschaft Region Ingolstadt (VGI). Die Regionalbus Augsburg GmbH (RBA) betreibt die Linie 9227, die von Beilngries über Wolfsbuch nach Mindelstetten verläuft. Darüber hinaus besteht mit der Linie 519 – Neumarkt i.d.OPf. Richtung Zell (b. Dietfurt) – Anschluss an den Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN). In Eichstätt besteht Anschluss zum SPNV Richtung Nürnberg und Ingolstadt/München.

Die Erschließung des Plangebietes findet über eine Verbindung zum Eglseer Weg im nordöstlichen Bereich statt, im südlichen Bereich über den Arnbucher Weg.

A.4.2.3 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Die Flurstücke Nrn. 136, 101/4 und 101/5 sind derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen, direkt am nordwestlichen Ortsrand von Wolfsbuch. In westlicher Richtung schließen sich weitere, ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen an. Fl.st.nr. 134 wird als landwirtschaftlicher Weg genutzt, daran angrenzend befindet sich das Fl.st. Nr. 146, das ein Einfamilienhaus mit privatem Hausgarten aufweist.

Südlich und östlich des Plangebietes befinden sich ausgedehnte Hofstellen mit Wohnbauung, Stallungen und anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Das Plangebiet weist ein moderates Gefälle von Nordwest nach Südost mit etwa 4% auf.

A.4.2.4 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 ausschließlich aus den vorhandenen Potenzialen der Innenentwicklung, sowohl für den Ortsteil Wolfsbuch als auch für das gesamte Stadtgebiet, erachtet die Stadt Beilngries jedoch nicht als möglich.

Gemäß den Berechnungen des Demographie-Spiegels Bayern für die Stadt Beilngries, wird ausgehend von einer Bevölkerung von 9.700 Einwohnern am Ende des Jahres 2017 ein Anstieg um rund 900 Bürger auf ca. 10.600 Einwohner bis in das Jahr 2037 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. Ausgehend von der gegenwärtigen Belegungsdichte von ca. 2,26 Einwohner je Wohnung ergibt sich aus der Bevölkerungsentwicklung ein Bedarf von 399 Wohnungen bis in das Jahr 2037. 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 274 Wohnungen im gleichen Zeitraum. Insgesamt beläuft sich der Bedarf somit auf 673 Wohnungen und umgerechnet 42,8 ha Wohnbauland bis zum Jahr 2037.¹

Die Bauverwaltung der Stadt Beilngries hat die bestehenden Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten gemeindeweit erfasst. Von den 20 erhobenen Potenzialen im Ortsteil Wolfsbuch (Stand: 03.01.2019) entfallen lediglich 7 auf klassische Baulücken oder geringfügig bebaute Grundstücke². Der Rest entfällt vornehmlich auf Wohngebäude mit Leerstandsrisiko sowie bereits leerstehende Wohngebäude und Hofstellen. Bezüglich der Baulücken und der minderbebauten Grundstücke ergibt sich rechnerisch ein Potenzial von etwa 0,8 ha. Die tatsächliche Verfügbarkeit der Baulücken 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 anzunehmen³.

Neben der Deckung des dargestellten Wohnbaulandbedarfs im Stadtgebiet von Beilngries kann durch den Bebauungsplans Nr. 97 „Am Arnbacher Weg“ eine angemessene Ortsabrundung erstellt werden. Das im Geltungsbereich gelegene Flurstück Nr. 146 weist bereits ein freistehendes Einfamilienhaus mit privatem Hausgarten auf. Durch seine Lage direkt am

¹ Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2018 Stadt Beilngries, hrsg. März 2019

² Vgl. Liste der Innenentwicklungspotenziale, Flächenmanagement Stadt Beilngries, Stand 03.01.2019

³ Tel. Mitteilung Stadtverwaltung Beilngries - Bauverwaltung 14.06.2018

Ortsausgang, aber ohne angrenzende Bebauung, fehlt der städtebaulich wahrnehmbare Ortsabschluss und die Einbindung des Baukörpers in die Landschaft.

A.6 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.6.1 Übergeordnete Planungen

A.6.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013-2020 (LEP)

Für die vorliegende Planung sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP vom 01.09.2013, und seiner Teilfortschreibung vom 01.03.2018, einschlägig:

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 und 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).

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 3.1, 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, 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

Das komplette Stadtgebiet von Beilngries wird im Regionalplan Ingolstadt (Region 10) in der Zielkarte zur Raumstruktur als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Der Stadt wird hierbei weder eine zentralörtliche Funktion zugewiesen noch liegt sie an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Jedoch ist Beilngries als mögliches Mittelzentrum ein bevorzugt zu entwickelnder, zentraler Ort.

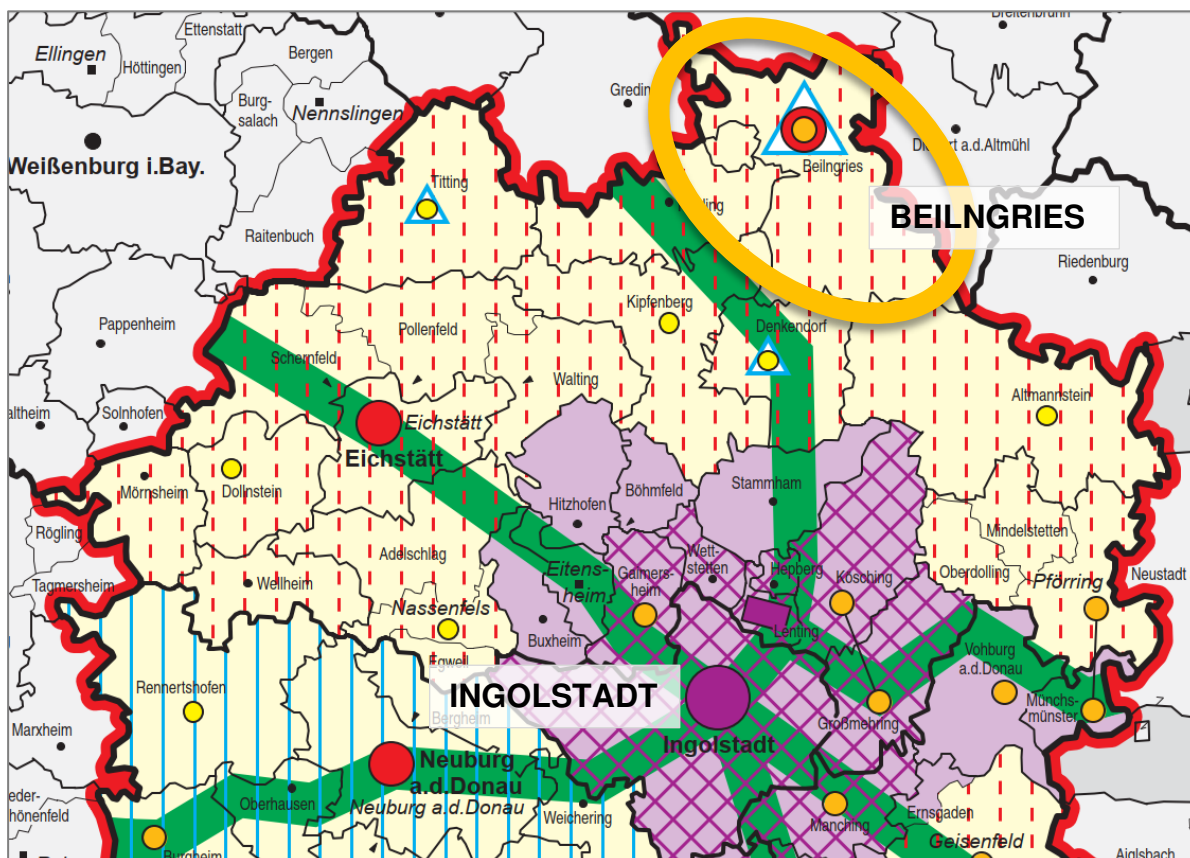


Abbildung 2: Auszug Regionalplan der Region Ingolstadt – Karte zur Raumstruktur (Stand: 01.01.2011)
 Kartengrundlage: Ausschnitt auf Karte „Verwaltungsgrundlage“ nach Regierung von Oberbayern

Betroffene Ziele und Grundsätze des Regionalplans im Hinblick auf die Entwicklung von Siedlungsgebieten:

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 (A I, Leitbild Grundsatz)
- 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. (A I, Leitbild Grundsatz).

- Die eigenständige landschaftstypische Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur ist zu erhalten und weiter zu entwickeln. (A II 4, 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)

A.6.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sowohl als landwirtschaftliche Fläche wie auch als Dorfgebiet dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan ist somit nicht aus den Darstellungen des bestehenden Flächennutzungsplans zu entwickeln; eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt, der Flächennutzungsplan kann daher im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

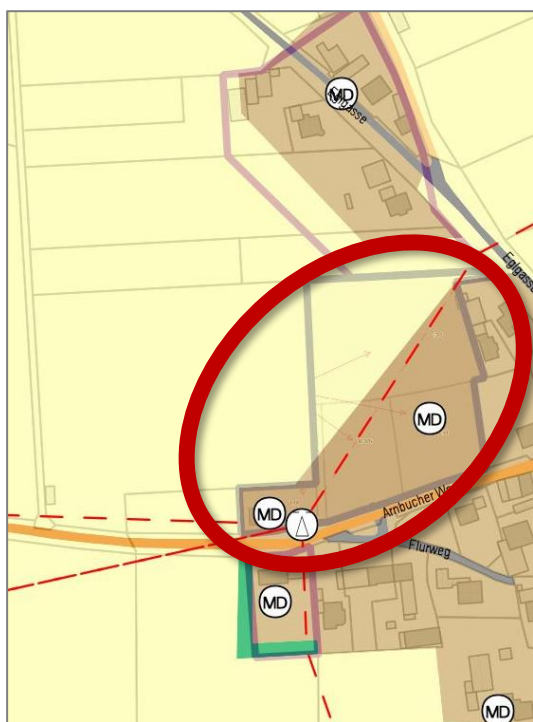


Abbildung 3: Auszug Digitalisierung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Beilngries (Stand 04/2020)

A.6.2 Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan

Im Plangebiet befinden sich keine Geltungsbereiche rechtsverbindlicher Bebauungspläne. Daran angrenzend in nördlicher bzw. südlicher Richtung befinden sich die räumlichen Geltungsbereiche zweier Ergänzungsatzungen.

A.6.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet ist – wie das gesamte Stadtgebiet von Beilngries – Teil des Naturparks Altmühltal. Darüber hinaus befindet es sich außerhalb sämtlicher Naturschutzgebiete und auch in mittelbarer und unmittelbarer Nähe befinden sich keine nach nationalem oder

europäischem Recht geschützten Gebiete (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, FFH- und SPA- Gebiete).

Das nächstgelegene Biotop „Tümpelkomplex westlich Wolfsbuch“ (Biotopnummer: 7035-0083-001) liegt etwa 200 Meter westlich und das Biotop „Feldgehölze im weiteren Umgriff um Amtmannsdorf, Eglofsdorf und Wolfsbuch“ (Biotopnummer: 7035-0078-007) befindet sich etwa 200 Meter nordöstlich des Plangebiets.

A.6.4 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten.

A.6.5 Immissionsschutz

Im Plangebiet können Immissionen (Gerüche, Staub und Lärm) aus der Bewirtschaftung der ringsum angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie der zum Teil vorhandenen Höfe im umliegenden Dorfgebiet auftreten. In geringem Umfang und bereits in einiger Entfernung wird Nutztierhaltung (Rinder) betrieben.

Zeigen sich im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten im Boden, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Eichstätt, Sg. 44, Immissionsschutz, anzuzeigen. Über notwendige Maßnahmen wird standortbezogen entschieden.

A.6.6 Denkmalschutz

Bau- oder 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.6.7 Artenschutz

Die Betroffenheit von Artenschutzbelangen wurde im April 2020 von dem Ingenieurbüro Umweltforschung und Raumplanung Schönhofen durch Herrn Banse untersucht und kann der Anlage zur vorliegenden Begründung entnommen werden.

Im Rahmen der floristischen Ermittlungen konnten keine in Frage kommenden Pflanzen bestätigt werden. Weiterhin ergaben die faunistischen Aufnahmen keine genauer zu prüfende Art. Unter Beachtung der vorgesehenen Maßnahmen (s. „Artenschutz“ Kap. A.7.10) sind weder bau- noch anlagen- und betriebsbedingt Beeinträchtigungen von Arten festzustellen, die

Schädigungs- oder Störungsverboten nach § 44 Abs. 1 Nr.1-2 i.V. mit Abs.5 BNatSchG unterliegen würden.

A.7 Planinhalt

A.7.1 Planungsziele

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte des Bebauungsplans dar:

- Ermöglichung der Errichtung von Wohngebäuden in angemessenem Umfang
- Wenige Erschließungsflächen, kein Durchgangsverkehr
- Erhalt und Weiterentwicklung des Ortsrandes nach Nordwesten
- Erhalt des dörflichen Gebietscharakters

A.7.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 136, 101/4 und 101/ sowie 134 und 146, jeweils Gemarkung Wolfsbuch, und eine Fläche von insgesamt rund 1,24 ha.

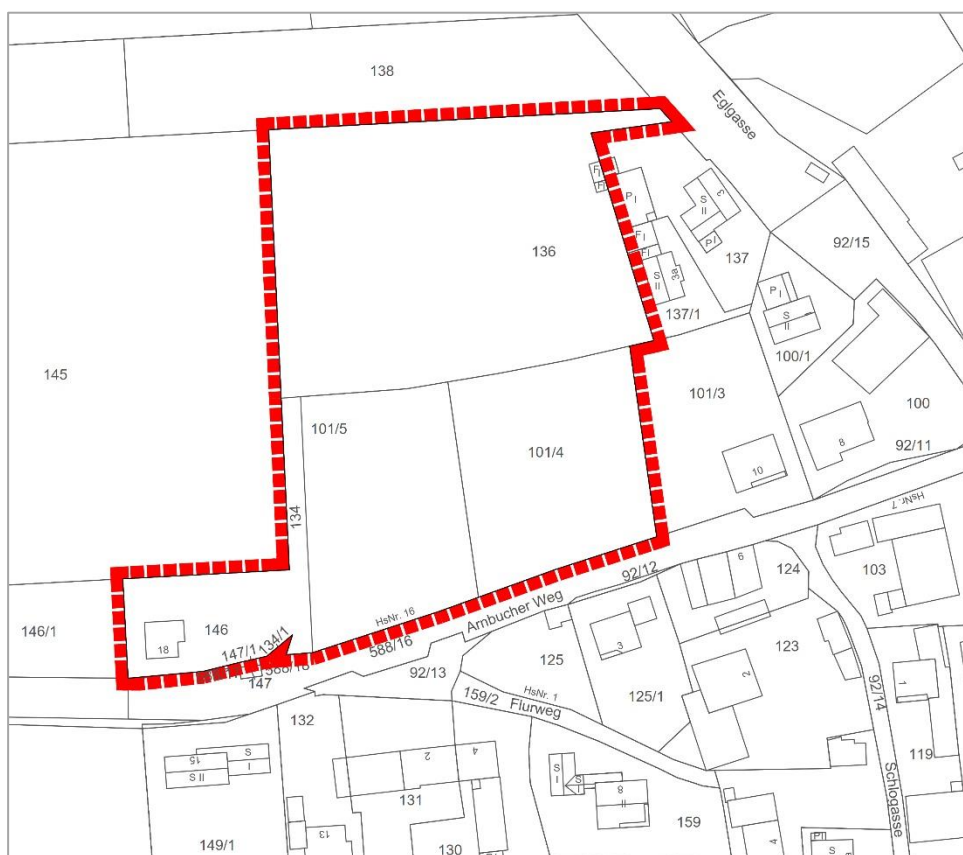


Abbildung 4: Lageplan Geltungsbereich

Kartengrundlage: Eigene Darstellung nach © Geobasisdaten Bayer. Verm.-verwaltung 2019

A.7.3 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 97 „Ambucher Weg“ wurden, mithilfe einer städtebaulichen Konzeption, Alternativen für die Erschließung und eine

mögliche Bebauung erarbeitet. Die oben genannten Planungsziele galten dabei als Maßgabe für die städtebauliche Konzeption.



Abbildung 5: Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Kartengrundlage: Eigene Darstellung nach © Geobasisdaten Bayer. Verm.-verwaltung 2020

Das Plangebiet schließt direkt an den gewachsenen Ortskern von Wolfsbuch an. Dieser ist geprägt von landwirtschaftlichen Hofstellen, teils mit neueren Wohngebäuden. Hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude orientiert sich die Konzeption an der umgebenden (neueren Wohn-)Bebauung. Es sollen somit vorrangig freistehende Einfamilienhäuser ermöglicht werden, an deren Gestaltung die Mindestanforderungen der umgebenden Bebauung sowie der Ortstrandlage gestellt werden. Die Grundstücksgrößen bilden einen Kompromiss zwischen den großzügigen Hofstellen des gewachsenen Ortskerns und den Anforderungen an eine nachhaltige und somit flächensparende Nachverdichtung. Zudem tragen sie den vorhandenen und geplanten Erschließungsstraßen Rechnung.

Die geplante Bebauung soll sich entlang der Erschließungsstraßen entwickeln, daher ist Teil der städtebaulichen Konzeption, dass die Bautiefe auf den geplanten Grundstücken auf ein angemessenes Maß beschränkt wird. Bei den beiden Parzellen 8 und 9, direkt am Arnbucher Weg, wurde in der Konzeption ein mögliches Baufeld mit 25 m Tiefe dargestellt. Dies orientiert sich an den Baukörperstellungen und Bautiefen der umgebenden Bestandsbebauungen.

Somit wird ein ausreichend großer Spielraum für ländlich geprägtes Wohnen geschaffen und gleichzeitig die Bautiefe begrenzt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt vom Arnbucher Weg und von der Eglgasse. Eine durchgängige Erschließung soll jedoch vermieden werden, zum einen im Hinblick auf die Wohnqualität und zum anderen im Hinblick auf den Umfang der technischen Erschließungsinfrastruktur. Der schraffierte Mittelteil der Erschließung soll daher nur für Müllfahrzeuge durchfahrbar sein sowie als Fuß- und Radweg dienen. Die Straßenbreite im nördlichen und mittleren Bereich liegt bei 6,5 m.

Aufgrund der derzeitigen Eigentumsverhältnisse ist eine Verbreiterung der Verkehrsfläche von 5,0 m auf 6,5 m im Bereich des Wegegrundstücks Fl.nr. 134 nicht möglich. Dieser Bereich dient allerdings wie oben beschrieben nur der Befahrung durch Entsorgungsfahrzeuge. Begegnungsverkehr mit anderen, motorisierten Straßenverkehrsteilnehmern ist somit ausgeschlossen; Begegnungen mit Fußgängern und Radfahrern sind möglich.

A.7.4 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Charakters eines ausschließlich durch Wohnen geprägten Gebietes, wird im Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Sämtliche innerhalb des Plangebiets geplanten Gebäude dienen dem Wohnen.

Die in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, i.e. Betriebe des Beherbergungsbetriebes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen, werden als unzulässig festgesetzt, da die mit diesen Nutzungen einhergehenden Publikums- und Lieferverkehre dem bestehenden Charakter als Wohngebiet entgegenlaufen würden.

A.7.5 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA-1 bis WA-4 beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 30 vom 100 (GRZ 0,3). Die GRZ liegt somit unterhalb der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gem. BauNVO.

Es wird darauf hingewiesen, dass die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO etwa durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden kann.

Das Plangebiet liegt angrenzend an den historischen Ortskern von Wolfsbuch, der geprägt ist von Hofstellen und landwirtschaftlicher Bewirtschaftung. Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird auf zwei festgesetzt. Außerdem werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Dies ermöglicht den zukünftigen Bauherrn ausreichend Spielraum für eine angemessene moderne Bebauung ihrer Grundstücke, ohne dabei den gewachsenen Ortskern zu sehr zu überformen.

Innerhalb der vier Baugebietsteilflächen werden First- und Wandhöhe beschränkt, um den kleinteiligen Charakter des Ortes zu bewahren.

Das Plangebiet weist von Nordwest nach Südost eine maximale Höhendifferenz von etwa 6,0 m auf. Um die Geländetopographie zu berücksichtigen und unbillige Härten zu

vermeiden, werden in den vier Baugebietsteilflächen WA-1 bis WA-4 unterschiedliche Bezugspunkte zur Bestimmung der Wand- und Firsthöhen festgesetzt.

Für jedes geplante Grundstück wurden anhand der erhobenen Vermessungspunkte Bezugspunkte (BZP) für die Ermittlung der Wand- und Firsthöhe per Planeintrag auf dem Planblatt festgesetzt. Die als untere Bezugshöhe festgesetzte Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 1,0 m über dem Bezugspunkt liegen.

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird festgesetzt, dass die Wandhöhe (WH) von Gebäuden 6,5 m nicht überschreiten darf. Gemessen wird die Wandhöhe, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, bis zum (angenommenen) Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Mögliche Bauhöhen:

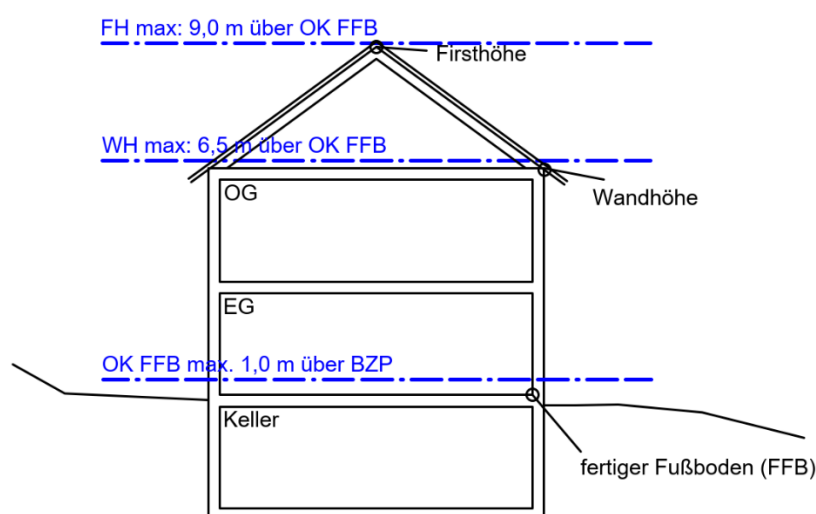


Abbildung 6: Darstellung der möglichen Bauhöhen

Kartengrundlage: Eigene Darstellung

Die Firsthöhe darf eine Höhe von 9,0 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten. Dies wirkt einer unangemessenen und sukzessive steigenden Höhenentwicklung der Baukörper entgegen.

Sollte ein Hauptbaukörper zwischen zwei Bezugspunkten liegen – bspw. durch Zusammenlegung zweier geplanter Grundstücke – so ist als neuer Bezugspunkt das arithmetische Mittel beider vorher gegebenen Bezugspunkte zu nehmen.

$$(BZP\ 1 + BZP\ 2) : 2 = BZP_{neu}$$

A.7.6 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Baugebietsteilflächen WA-1 bis WA-4 mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus ist ein Übertreten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile – dies gilt insbesondere für Zwerchgiebel – um bis zu 1,5 m zulässig. Entsprechend der städtebaulichen Vorstellungen der Stadt

Beilngries, wird die Tiefe der Bauräume durch die Baugrenzen auf maximal 25 Meter begrenzt (hinter der 3m Vorgartenzone).

Unabhängig von der zeichnerischen Darstellung der Baugrenzen sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO grundsätzlich einzuhalten. Abweichende Regelungen werden nur für die Errichtung von Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA-1 und WA-2 getroffen, da sonst dort topographisch bedingt keine sinnvolle Bebauung möglich wäre. Die maximale Wandhöhe für Garagen innerhalb der Abstandsflächen ist hier auf die Zufahrt zu beziehen.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

A.7.7 Gestaltungsvorschriften 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 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:

Als Dachform werden sowohl für Haupt- als auch für Nebengebäude Sattel-, Zelt- und Walmdächer sowie Satteldächer, deren Dachflächen in der Vertikalen versetzt angeordnet sind, als zulässig festgesetzt. Die Dachneigung kann zwischen 10° bis 38°, bezogen auf die Horizontale, betragen.

Darüber hinaus dürfen Dächer von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Dächern an Hauptgebäuden, z.B. Terrassenüberdachungen, sowie verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäuden alternativ mit Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, ausgebildet werden.

Für die Öffnung der Dächer sind Zwerchgiebel sowie Zwerchhäuser und als Dachaufbauten Dachgauben zulässig. Dachgauben sind dabei mit einem Sattel- oder Schleppdach auszuführen. Je Gebäude sowie für aneinandergebaute Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig.

Es ergeht hierbei der Hinweis, dass aus Gründen der Ästhetik die Dachneigung des Hauptgebäudes mindestens 30° betragen soll, sofern Dachgauben vorgesehen sind.

Zur Betonung als ländlich geprägtes Wohngebiet und zur Wahrung einer einheitlichen Architektursprache sind Dacheindeckungen von Hauptgebäuden nur in Rot-, Braun- und Anthrazittönen zulässig. Begrünte Dächer oder Glasdächer sind für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, z.B. bei Terrassenüberdachungen, und für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäuden jedoch zulässig.

A.7.8 Garagen, Carports und Nebengebäude

Die Platzierung von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist weitgehend freigestellt. Daher ist deren Errichtung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig,

dabei ist jedoch zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen ein Abstand von 3,0 m einzuhalten. Darüber hinaus ist auch ein Stauraum von mind. 5,0 m vor Garagen und Carports zur Straße hin einzuhalten. Dieser ist zur Straße hin nicht einzuzäunen.

Um auch hierbei der Geländetopographie gerecht zu werden und unbillige Härten zu vermeiden, dürfen Garagen und Carports in den Baugebietsteilflächen WA-1 und WA-2 innerhalb der Abstandsflächen mit einer Wandhöhe von bis zu 3,0 m errichtet werden. Der Messpunkt für die Bemessung der Höhe bezieht sich auf die Höhe der fertigen Straßenoberkante am Mittelpunkt der Schnittlinie der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie.

A.7.9 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	10.999 m ²	88,7 %
Verkehrsfläche	1.396 m ²	11,3 %
- davon bes. Zweckbestimmung	577 m ²	./.
- davon öffentlich	819 m ²	./.
Fläche gesamt:	12.395 m²	100 %

A.7.10 Grünordnung

A.7.10.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen die negativen Effekte auf das Lokalklima, das Orts- und Landschaftsbild sowie Arten und Lebensräume verringert werden. Die bodennahen Temperaturextreme werden in der Vegetationsperiode durch das vor Einstrahlung schützende Laubdach gemildert. Des Weiteren bindet die Vegetation Luftschadstoffe. Durch die Gehölze wird eine hohe Strukturvielfalt geschaffen, die sich positiv auf das Landschaftsbild auswirkt. Zudem dienen Bäume und Sträucher als Vernetzungsstrukturen und bieten Lebensräume für andere Pflanzen und heimische Tiere. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

Durchgrünung

In den neu entstehenden Allgemeinen Wohngebieten sind je voller 200 m² Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum oder zwei Sträucher gemäß Artenliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Zwischen den Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 8 m und zwischen den Sträuchern von mind. 1 m einzuhalten. Die Standorte sind frei wählbar. Bevorzugt werden bei den Parzellen 1 bis 4 Standorte am nördlichen bzw. westlichen Grundstücksrand, um dort eine Eingrünung des neuen Ortsrandes zu ermöglichen und die zu entstehenden Baukörper in die freie Flur zu integrieren.

Allgemein

Für die vorgesehenen Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Wohngebietes sollten – sofern möglich – autochthone Gehölze des Herkunftsgebietes „5.2 Schwäbische und Fränkische Alb“ verwendet werden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben

der Artenliste. Eine Artenliste als Pflanzvorschlag ist dem Planblatt beigelegt sowie nachstehend aufgeführt.

Artenschutz

Zur Vermeidung eines Tötungsrisikos sind notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeiten von November bis einschließlich Februar durchzuführen. Der Abriss des verfallenen Gebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 146 ist frühestens im Juli durchzuführen. Die Präsenz möglicher Nistplätze ist zuvor durch eine Fachkraft zu prüfen.

Für die Außenbeleuchtung an den öffentlichen Straßen sind möglichst Lampen mit geringem niederwelligen Strahlungsanteil (Natriumdampfhochdrucklampen), mit UV-absorbierenden Abdeckungen und mit vollständig gekapselten Beleuchtungskörpern zu verwenden, um ein Eindringen nachtaktiver Insekten und Verletzungen jagender Fledermäuse zu verhindern.

A.7.10.2 Artenliste (Pflanzvorschlag)

A) Bäume

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

Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldahorn ‚Elsrijk‘
Betula pendula	Hänge-Birke
Catalpa binoioides ‚Nana‘	Trompetenbaum
Gleditsia triacanthos ‚Inermis‘	Gleditschie
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata ‚Greenspire‘	Winterlinde ‚Greenspire‘
Ulmus ‚Columella‘	Ulme ‚Columella‘

Obstbäume

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt mit Ballen; Stammumfang: 10-12 cm)

Malus domestica	Kulturapfel
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus domestica	Echte Zwetschge
Pyrus communis	Kulturbirne

B) Sträucher

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

Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

A.7.11 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.7.11.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ans örtliche Straßennetz erfolgt durch eine nicht für alle Straßenverkehrsteilnehmer durchgehende Verbindung vom Arnbacher Weg aus nach Norden, weiter nach Osten, wieder nach Norden mit Anschluss an die Eglgasse.

Um die Errichtung einer Garage auch im östlichen Bereich des Fl.st.nr. 146 zu ermöglichen, ist ein Bereich der Straßenverbindung vom Arnbacher Weg als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Eine Erschließung potenzieller Wohngebäude auf den Fl.st.nrn. 101/4 und 101/5 erfolgt ausschließlich durch den Arnbacher Weg selbst.

Die Erschließung der geplanten Parzellen 2 -7 erfolgt von Norden her und mündet in einen Wendehammer, um motorisierten Verkehrsteilnehmern die Möglichkeit zum Wenden zu geben. Der Bereich zwischen den zur Erschließung gedachten Straßenbereichen ist als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Als Zweck ist ein Fußweg angegeben, eine Befahrung durch Fahrzeuge zur Müllentsorgung ist ebenfalls statthaft.

Die Planstraße weist im oberen Abschnitt mit Nord-Süd-Ausrichtung durchgehend eine Breite von 6,5 m auf. Dadurch kann eine konfliktarme Befahrung mit Fahrzeugen zur Müllentsorgung gewährleistet werden. Die geringere Straßenbreite von 5,0 m auf dem Wegegrundstück Fl.st.nr. 134 gewährleistet einen weitgehend konfliktfreien Begegnungsverkehr von Fahrzeugen der Müllentsorgung sowie weiteren, nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern.

Der südliche Bereich des Plangebietes, der über die Kreisstraße EI22 erschlossen wird, liegt im Bereich der Ortsdurchfahrt (OD) Wolfsbuch. Die Kreisstraße EI22 wird an den Fahrbahnrandern von einem Hochbord, sog. Homburger Kante, begrenzt. Sollten Zufahrten zur Erschließung auf den Fl.st.nrn. 101/5 und 101/4 entstehen, ist sicherzustellen, dass diese bis zur Hinterkante der Homburger Kante gepflastert wird. Vor den Zufahrten auf die EI22 ist ein Stauraum von wenigstens 6,0 m ab Hinterkante Homburger Kante einzuhalten. Dies dient der Sicherheit und Leichtigkeit des KfZ-Verkehrs.

Um die Entwässerung der Kreisstraße leistungsfähig aufrechterhalten zu können, ist der jeweilige Bauwerber angehalten, eine sog. AcuDrainrinne verlegen zu lassen.

A.7.11.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband Wolfsbuch-Paulushofen.

A.7.11.3 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Sämtliches Niederschlagswasser von Dachflächen sowie das anfallende, überschüssige Niederschlagswasser ist – soweit möglich – auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

A.7.12 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 „Arnbucher Weg“ ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von etwa 12.395 m², von denen etwa 3.307 m² künftig als Baufläche (GRZ 0,3) und etwa 1.369 m² als Erschließungsfläche nutzbar sind (GRZ 1). Die GRZ kann durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Derzeit wird das Plangebiet hauptsächlich als landwirtschaftliche Fläche genutzt, innerhalb dieser sind keine Versiegelungen vorhanden. Östlich liegt eine private Gartenfläche innerhalb des Geltungsbereichs; westlich ein privates und bereits bebautes Grundstück, das stellenweise versiegelt ist.

Durch die Planung sind keine Natura 2000-Gebiete oder Schutzgebiete gem. §§ 23-30 BNatSchG und auch keine geschützten und/oder amtlich kartierten Biotope betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und Trinkwasserschutzgebiete.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzung stark anthropogen geprägt. Die Vegetation ist als besonders artenarm zu bewerten. Fragmentarisch ist mit dem Vorkommen von Ackerwildkräutern, insbesondere in den Randbereichen, zu rechnen. Die Ackerfläche kann als Nahrungshabitat für verschiedene Feldvogelarten fungieren. Die private Gartenfläche im Osten kann ebenfalls als Nahrungshabitat für Vogel, oder Insektenarten genutzt werden. Des Weiteren ist durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsgebieten und zur Straße vor allem mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Darüber hinaus können typische, heimische Tiere der Feldflur vorkommen.

Die Überplanung der privaten Gartenfläche führt zur Beseitigung wertgebender Habitatstrukturen. Durch die Anpflanzung von Gehölzen werden die Auswirkungen des Eingriffs auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt reduziert. Feldvogelarten finden auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Ersatzlebensräume.

Die artenschutzrechtliche Prüfung (s. Kap.A.6.7) hat ergeben, dass durch die Planung unter Beachtung der vorgesehenen Maßnahmen (s. „Artenschutz“ Kap.A.7.10.1) keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

Boden und Wasser

Im Plangebiet handelt es sich im Nordwesten fast ausschließlich um podsolige, pseudovergleyte Braunerde, vereinzelt Podsol-Braunerde aus (Skelett-)Lehm bis Schluffton mit Kieseleskelett (Alblehm). Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die landwirtschaftliche Nutzung (Einsatz von Dünger und Pestiziden, Verdichtungen durch Befahren mit schwerem Gerät, ...) vorbelastet.

Durch die Realisierung der Planung und der damit einhergehenden Errichtung von Gebäuden kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung. Die durch die Planung verursachte

Beeinträchtigung der Bodenfunktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium sowie die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind als hoch einzustufen. Eine Reduzierung der Niederschlagsversickerungsleistung und der Grundwasserneubildung ist wahrscheinlich.

Durch versickerungsfähige Beläge sowie die Versickerung vor Ort können die planungsrelevanten Auswirkungen minimiert werden.

Luft und Klima

Die Luftqualität des Planungsgebietes ist durch den temporären Eintrag von Staub sowie Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung, das Siedlungsgebiet und den Verkehr auf den umliegenden Straßen vorbelastet. Mit einer erhöhten Verkehrsbelastung ist in geringem Maße zu rechnen. Über den künftig versiegelten Flächen kommt es außerdem zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und infolgedessen zu geringfügigen Einflüssen auf das Mikroklima.

Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima durch die Emission von Schadstoffen und Treibhausgasen können durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen minimiert werden.

Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt im Anschluss an ein bereits vorhandenes Siedlungsgebiet. Die Einsehbarkeit in die offene Landschaft wird zwar durch das neue Wohngebiet beeinträchtigt, es handelt sich jedoch nicht um besonders für das Landschaftserleben bedeutende Landschaftsbestandteile.

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Durch die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort sowie die innere Durchgrünung des Wohngebietes wird der Eingriff in die Schutzgüter reduziert.

Zusammenfassung

Den größten Eingriff stellt die Versiegelung bisher unversiegelter Fläche dar und wirkt sich auf alle Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen aus.

Durch das geplante Wohngebiet sind unter Beachtung der vorgesehenen Maßnahmen (s. „Artenschutz“ Kap.A.7.10.1) keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

Da die Eingriffe durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden, sind keine **erheblichen** negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft zu erwarten.

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-B), zuletzt geänd. durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98)
- 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. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geänd. durch § 1 Abs. 339 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geänd. durch Art. 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geänd. durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. am 26. März 2019 (GVBl. S. 98)

C Abbildungsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtslageplan Plangebiet, ohne Maßstab	5
Abbildung 2: Auszug Regionalplan der Region Ingolstadt – Karte zur Raumstruktur	10
Abbildung 3: Auszug Digitalisierung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Beilngries (Stand 04/2020)	11
Abbildung 4: Lageplan Geltungsbereich	13
Abbildung 5: Städtebauliche und grünordnerische Konzeption.....	14
Abbildung 6: Darstellung der möglichen Bauhöhen.....	16

D Anlagen

- *Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Ing.-Büro Umweltforschung und Raumplanung Schönhofen, Herr Banse (Stand 30.04.2020)*

aufgestellt:
Nürnberg, 17.09.2020

TB|MARKERT

i.A. Bianca Wanninger
M.Sc. Raumplanung