

Bebauungsplan Nr. 116 „Wodansblick“ mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht



Vorentwurf vom 25.07.2024

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:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

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

Bearbeitung: **Adrian Merdes**
Stadtplaner ByAK

Helena Blaschke
M. Sc. Raumplanung und Raumordnung

Nicolas Schmelter
B.Sc. Landschaftsplanung/Landschaftsarchitektur

Planstand Vorentwurf vom 25.07.2024

Nürnberg, 25.07.2024
TB|MARKERT

Beilngries, _____
Stadt Beilngries

Adrian Merdes

1. Bürgermeister Helmut Schloderer

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	6
A.1	Anlass und Erfordernis	6
A.2	Ziele und Zwecke	6
A.3	Verfahren	6
A.4	Ausgangssituation	7
A.4.1	Lage im Stadtgebiet	7
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse, Nutzungen, Verkehrserschließung	7
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	8
A.5.1	Übergeordnete Planungen	8
A.5.2	Baurecht, rechtsverbindlicher Bebauungsplan	14
A.5.3	Naturschutzrecht	15
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	15
A.5.5	Wasserhaushalt	21
A.5.6	Immissionsschutz	22
A.5.7	Denkmalschutz	22
A.6	Planinhalt	22
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	22
A.6.2	Städtebauliche Konzeption	23
A.6.3	Art der baulichen Nutzung	24
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung	24
A.6.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	26
A.6.6	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	26
A.6.7	Garagen, Stellplätze und Nebengebäude	27
A.6.8	Abgrabungen und Aufschüttungen	27
A.6.9	Grünordnung	27
A.6.10	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	32
A.6.11	Erschließung, Ver- und Entsorgung	36
A.6.12	Flächenbilanz	38
B	Umweltbericht	39
B.1	Einleitung	39
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	39
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	40
B.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes	43
B.2.1	Schutzgut Fläche	43

B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	44
B.2.3	Schutzgut Boden	46
B.2.4	Schutzgut Wasser	47
B.2.5	Schutzgut Luft und Klima	48
B.2.6	Schutzgut Landschaft	48
B.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	49
B.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	49
B.2.9	Wechselwirkungen	49
B.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	50
B.3.1	Wirkfaktoren	50
B.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	50
B.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	52
B.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	53
B.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	53
B.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	53
B.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	54
B.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	54
B.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	55
B.3.10	Wechselwirkungen	55
B.3.11	Belange des technischen Umweltschutzes	57
B.3.12	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	57
B.3.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	58
B.4	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	58
B.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	58
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	58
B.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	59
B.5.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	61
B.5.4	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen	63
B.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	63
B.7	Zusätzliche Angaben	64
B.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	64
B.7.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	64
B.7.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	65
B.7.4	Referenzliste mit Quellen	65
B.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	66

C	Rechtsgrundlagen	68
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	69
E	Abkürzungsverzeichnis	71

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

In der Stadt Beilngries besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum. Die bestehenden Wohnbaulandpotenziale 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 des vorliegenden Bebauungsplans zu decken.

Das Gebiet erstreckt sich am nördlichen Ortsrand des Hauptortes, östlich der Hirschbergsiedlung, westlich der Sulz und nördlich angrenzend an die Utmühlstraße und umfasst die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 958, 959, 960, 961, 963/9 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 962, 963, 941/3, 943/4 und 957/36.

Für das Gebiet wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da das Plangebiet gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten ist und somit für die Errichtung von Wohnbebauung derzeit kein Baurecht besteht.

A.2 Ziele und Zwecke

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 „Wodansblick“ möchte die Stadt Beilngries eine organische Siedlungsentwicklung des Hauptortes Beilngries voranbringen. Ermöglicht werden soll eine Wohnbebauung, die sich in Art und Maß der Nutzung an die westlich und südlich angrenzenden Wohngebiete anpasst. Zielsetzung der Planung ist somit eine verträgliche Steuerung der Siedlungsentwicklung im Norden des Hauptortes sowie eine geordnete Entwicklung der angestrebten baulichen Anlagen.

Bei der Planung sollen überdies die Naturschutzrechtlichen Belange berücksichtigt werden, geeignete Vorgaben zur Klimaanpassung erfolgen sowie eine Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

A.3 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in seiner Sitzung am 08.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 116 „Wodansblick“ für das Gebiet im nördlichen Bereich des Hauptortes Beilngries aufzustellen.

In gleicher Sitzung hat der Stadtrat eine Flächennutzungsplanänderung (55. Änderung) beschlossen, da im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan einen Großteil des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet ist. Die Anpassung des Flächennutzungsplans wird im Rahmen des Parallelverfahrens gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Somit ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 „Wodansblick“ aus dem Flächennutzungsplan gewährleistet.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Hauptortes Beilngries, ungefähr 200m westlich des Main-Donau-Kanals, nördlich angrenzend an die Utmühlstraße. Somit kann die Fläche der Hirschbergsiedlung oder zumindest der Nähe dieser zugeordnet werden.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 958, 959, 960, 961, 963/9 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 962, 963, 941/3, 943/4 und 957/36, der Gemarkung Beilngries.



Abbildung 1: Lageplan Plangebiet (rot umrandet). Plangrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics 2023, o.M.

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse, Nutzungen, Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist derzeit als eine mit Gehölzen bewachsene, teilweise landwirtschaftlich genutzte Fläche, einzuordnen. Das Ortsbild der näheren Umgebung ist im Wechsel von Grünflächen und Einfamilienhäuser gezeichnet. Im Norden und Osten des Plangebiets ist das Gelände von Gehölzstrukturen und landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Osten befindet sich in rund 150 m Entfernung der Fluss Sulz sowie eine dichte Baum- und Strauchvegetation. Die angrenzende Wohnbebauung im Westen und Süden ist Großteiles von Ein-

bis Zweifamilienhäusern geprägt. Der angrenzende Siedlungsraum wurde in den letzten Jahren im Rahmen mehrerer Bauleitplanverfahren erweitert und ist daher von vielen Neubauten geprägt, in welchen sich das Vorhaben gut eingliedert.

Bezüglich der Topographie der Plangebiets lässt sich ein leichtes Ost-West-Gefälle ausmachen. Dabei steigt das Gebiet von 371 m im Osten auf 377 m ü. NHN im Nordwesten immer steiler an.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Utmühlstraße von Süden sowie den Bieberbacher Weg im Nordwesten. Das Zentrum von Beilngries liegt rund 1,1 km entfernt. Des Weiteren besteht über die Hirschberger Straße und die Kreisstraße EI23 eine gute Anbindung an die Bundesstraße 299 und die die Staatsstraße 2393. Der nächstgelegene Bahnhaltepunkt befinden sich für die Strecke Nürnberg – Ingolstadt – München in etwa 12 km Entfernung in Kinding.

A.4.2.1 Kampfmittel und Altlasten

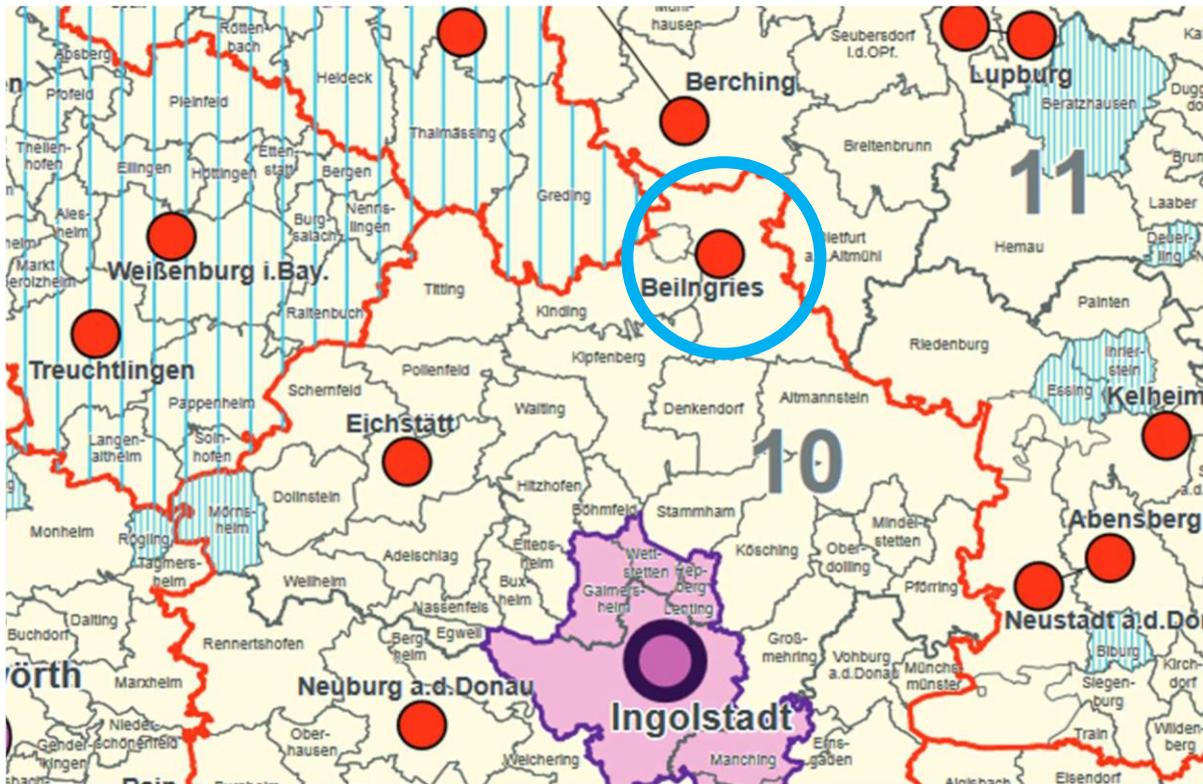
Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Das Stadtgebiet von Beilngries befindet sich nördlich des Verdichtungsraums Ingolstadt. Es liegt entsprechend der Darstellung zur Verwaltungsgliederung (Strukturkarte Oberbayern (2023) im allgemeinen ländlichen Raum. Beilngries selbst wird im LEP als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Plangebiet ist vom Stadtzentrum ca. 1,1 km entfernt.



a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele



Abbildung 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayern 2023 mit Lage Beilngries (blauer Kreis), o.M.

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale 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, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1, Grundsatz).

- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten (LEP 1.1.2, Ziel). 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 und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert 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).
- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (LEP 1.2.6, Grundsatz).

2. Raumstruktur

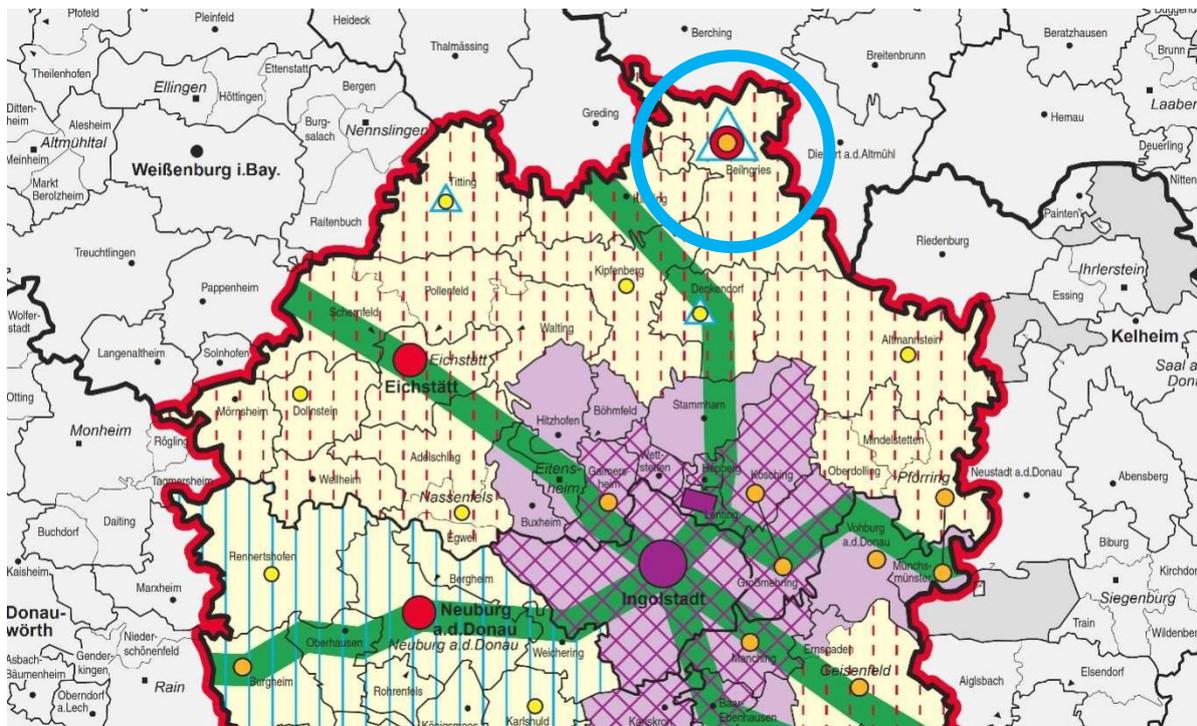
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann (LEP 2.2.5, Grundsatz). 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 und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (LEP 3.1.1, Grundsatz). Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1.1, Grundsatz).
- Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen (LEP 3.1.2, Grundsatz).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale 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.5.1.2 Regionalplan Ingolstadt (10)



Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

keine Darstellung

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

- Unterzentrum
- Doppelort
- Kleinzentrum
- Siedlungsschwerpunkt

c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Mögliches Mittelzentrum
- bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort
- Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung
- Grenze der Region

Verdichtungsraum

- Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum
- Äußere Verdichtungszone

Ländlicher Raum

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume
- Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll

Bearbeiter: Der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt

Kartographie: Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1
Stand: 29.07.2011

Herausgeber: Planungsverband Region Ingolstadt

Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Ingolstadt mit Lage Beilngries (blauer Kreis), o.M.

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.
 - 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).
- 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).
- 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).

Das Plangebiet befindet sich am Rande eines regionalen Grünzuges und in der Nähe eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes sowie eines Wanderkorridors des Biotopverbundsystems. Die maßgeblichen Funktionen des regionalen Grünzuges werden durch die

festgesetzte Bebauung nicht unterbunden. Eine Vergrößerung der Inversions- und Kaltlufttau-Gefahr im tiefeingeschnittenen Talraum ist durch geplante Bebauung daher nicht zu befürchten.

Die Durchgängigkeit und Breite des regionalen Grünzugs ist im direkten Umfeld des Plangebietes bereits durch die angrenzende Bebauung an der Utmühle und Hirschbergsiedlung sowie die südöstlich des Plangebietes gelegene Einzelhandels-/Dienstleistungsagglomeration im Bereich „Im Oehl“ deutlich eingeschränkt bzw. geschmälert. Im direkten Umfeld des Plangebietes wird nach Umsetzung der geplanten, aufgelockerten Bebauung immer noch ein breiter Korridor mit einer vergleichsweise guten Durchlässigkeit bestehen.

Es kommt weder zu einer Unterbrechung bzw. Einschränkung des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes noch des Biotopverbundsystems, noch der Wanderkorridore, da diese außerhalb des Plangebietes liegen.



Abbildung 4: Plangebiet (blauer Kreis) mit Vorgaben aus dem Regionalplan: Regionaler Grünzug (grüne Doppelstrichschraffur), Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (grüne Kreuzschraffur) und Biotopverbundsystem, Wanderkorridore (orange Flächenschraffur). Plangrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics 2023, o.M.

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

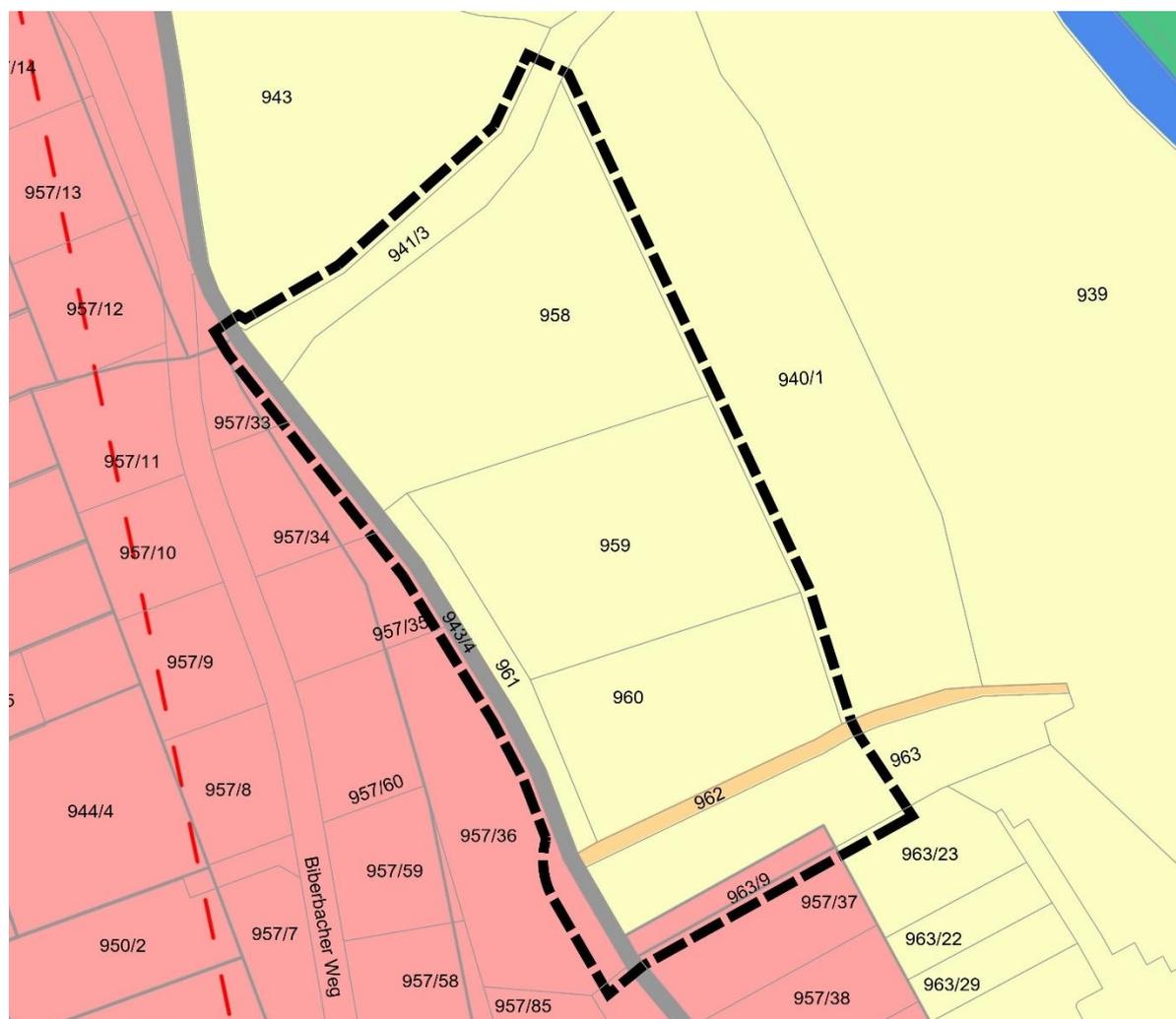


Abbildung 5: Ausschnitt Plangebiet des derzeit wirksamen FNP (ohne 55. Änderung/Stand Dezember 2022), o.M.

Die Stadt Beilngries verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet wird dort noch überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die geplante Wohnbaunutzung (Allgemeines Wohngebiet) kann nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Infolge der 55. Änderung des Flächennutzungsplans, die im Parallelverfahren erfolgt, werden daher die Flächen der infrage stehenden Flurstücke 941/3, 958, 959, 960, 961, 962 und 963 geändert.

A.5.2 Baurecht, rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet mit den Flst.-Nrn. 958, 959, 960, 961 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 962, 963 und 941/3 liegen außerhalb bestehender Bebauungspläne, die Zulässigkeit von Vorhaben bemisst sich daher gegenwärtig nach § 35 BauGB.

Die im Westen des Plangebietes liegenden Teilflächen der Flurstücke Nr. 943/4 und 957/36 sowie das Flurstück Nr. 963/9 liegen bereits im Plangebiet des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 2 „Im Waller“, 3. Änderung. Diese Flächen werden durch Aufstellung des

Bebauungsplans Nr. 116 „Wodansblick“ überplant und die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 116 ersetzt.

A.5.3 Naturschutzrecht

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen.

Es befinden sich keine amtlichen kartierten Biotope und gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) im Untersuchungsraum.

Das nächstbefindliche kartierte Biotop befindet sich ca. 50 m nordöstlich des Plangebietes. Dabei handelt es sich um „Feuchtbiotop in der Talaue der Sulz nördlich von Beilngries (6934-1012).

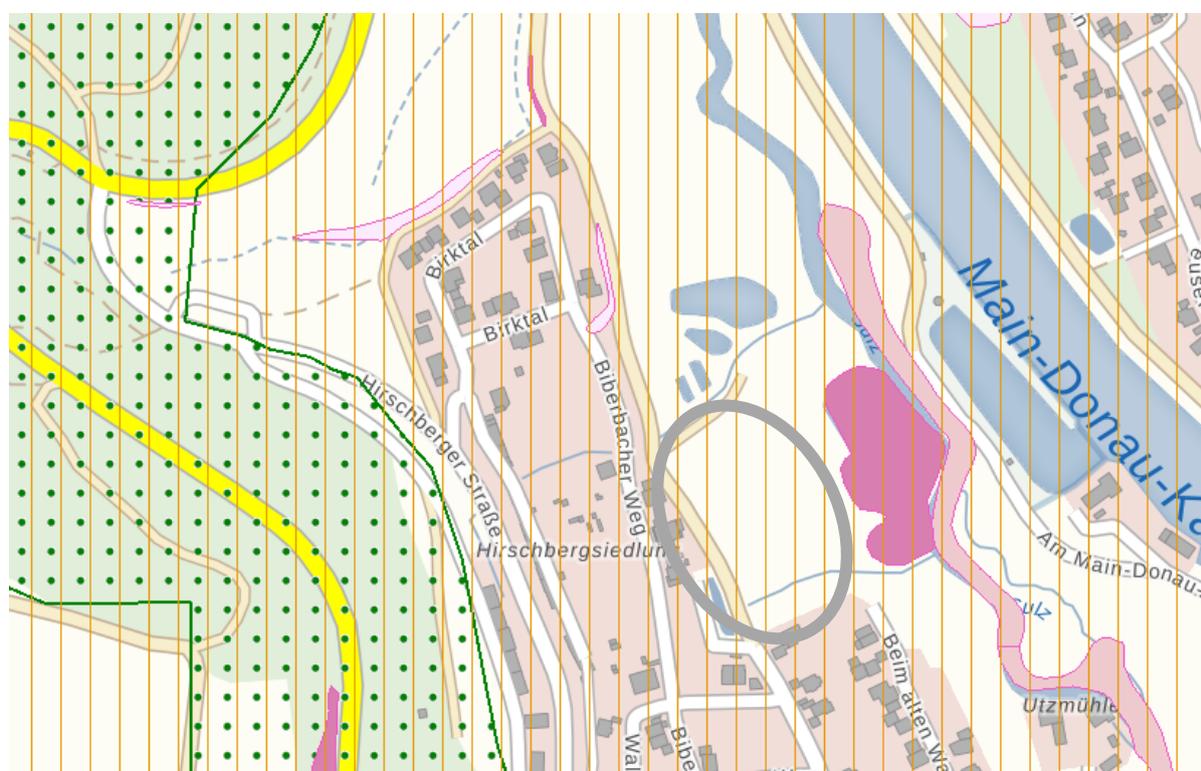


Abbildung 6: Darstellung der Schutzgebiete und Biotope Nähe des Untersuchungsraums (grau umrandet) – Naturpark „Altmühltal“ (senkrechte Linien), Biotope (rosa und rötlich gefüllte Flächen) und Landschaftsschutzgebiete (Umrandung grüne Linie, Flächeninhalt grün gepunktet). Plangrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung, Euro-Geographics 202, o.M.

A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

A.5.4.1 Rechtliche Grundlagen

In der vorliegenden Unterlage werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

A.5.4.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Eichstätt Lebensraum Grünland, Feuchtlebensräume, Hecken und Gehölze
- Bestandsaufnahmen und Geländesichtungen am 23.05.2023 und am 27.07.2023

A.5.4.3 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

A.5.4.3.1 Baubedingte Wirkprozesse

Die baubedingten Wirkungen beschränken sich auf die Bauzeit des Gewerbe- und Industriegebietes und sind mit dem Abschluss der Baumaßnahmen beendet:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, bauzeitliche Umfahrungen u.a.
- Temporäre Störungen in Form von Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen)
- Baubedingte Mortalität insbesondere für wenig mobile Arten oder Entwicklungsformen (z.B. Eier, nicht flügge Jungvögel). Dies wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen weitgehend verhindert.

A.5.4.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die anlagenbedingten Wirkfaktoren des Bauvorhabens wirken dauerhaft auf Natur und Landschaft ein. Es sind vor allem folgende Faktoren:

- Flächenverlust und -veränderungen von Lebensräumen

- Indirekter Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch anlagenbedingte Standortveränderungen wie z.B. Schattenwurf, Kulissenwirkung oder Kollisionsgefahr.
- Weitgehender Funktionsverlust von Böden durch Überbauung
- Funktionsbeeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes durch Entwässerung oder Ableitung von Niederschlagswasser (trifft für dieses Vorhaben nicht zu).

A.5.4.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

- Funktionsverlust- oder -beeinträchtigung von Tierlebensräumen durch Lärm und optische Störeffekte (trifft auf das Vorhaben nicht zu).
- Beeinträchtigungen durch Pflegemaßnahmen (Gehölzarbeiten, Freihalten der Betriebsfläche etc.)
- Störungen durch Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen durch Verkehr).

A.5.4.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

A.5.4.4.1 Verbotstatbestände

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wildlebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wildlebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wildlebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

A.5.4.5 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

A.5.4.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar. Unvermeidbare Abweichungen davon dürfen nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde über eine Kontrolle des eventuellen Vorkommens von Bruten bzw. Revierzentren erfolgen.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Umfassende Durchgrünung des Baugebietes.
- Verwendung von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung mit einem warm-weißen Lichtspektrum (≤ 3.000 K Farbtemperatur) bzw. mit geringem niederwelligen Strahlungsanteil, mit UV-absorbierenden Abdeckungen und mit vollständig gekapselten Beleuchtungskörpern im öffentlichen Verkehrsbereich.

A.5.4.5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht auf Ebene einer Vorprüfung einzuschätzen und festsetzbar. Im Jahr 2024 wird eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung für das Plangebiet durchgeführt. Die vertiefenden Ergebnisse (z.B. Maßnahmen) werden entsprechend in die Planunterlagen eingearbeitet sobald die saP fertig durchgeführt ist.

Da die Kartierungsarbeiten im Zuge des saP noch bis Oktober durchzuführen sind, wurde beim beauftragten biologischen Büro „ÖKON“ (Ersteller saP) ein Zwischenstand zu den aktuell vorliegenden Kartiererergebnissen angefordert. Die Unterlage soll einen Überblick über die voraussichtlich notwendigerweise durchzuführenden Vermeidungs- und CEF-

Maßnahmen geben. Da die Kartierungsarbeiten noch nicht final abgeschlossen sind werden die Ergebnisse innerhalb des Entwurfs zum Bebauungsplan in der förmlichen Beteiligung eingearbeitet.

Entsprechend der „Faunistischen Erfassung für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Bau-
gebiet Beilngries – Stand der Kartierung 07/2024 (Zwischenstand)“ lautet es:

„Durchführung und Ergebnisse: Neben einer Übersichtsbegehung zur Erhebung der für die planungsrelevanten faunistischen Arten vorhandenen Habitatstrukturen im Geltungsbereich werden/wurden bislang folgende Kartierungen durchgeführt:

Habitatbaumkartierung

- *im Geltungsbereich und dem direkt angrenzenden Flurstück Nr. 940/1*
- *Kartierung abgeschlossen*
- *insgesamt wurden auf der Eingriffsfläche sowie im Randbereich 15 Bäume als Habitatbäume erfasst*
- *bei Fällung von Habitatbäumen sind Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen*

Erfassung der Brutvögel

- *mit Schwerpunkt Gehölz- und Höhlenbrüter im Rahmen von 5 Begehungen (März-Anfang Juli) im Geltungsbereich zzgl. eines Umgriffs von ca. 100 m Stördistanz*
- *Kartierung abgeschlossen*
- *im Eingriffsbereich finden sich Goldammer und Feldsperling als wertgebende sap-relevante Arten, daneben Allerweltsarten; weitere wertgebende Arten sind außerhalb des Eingriffsbereichs in der angrenzenden Aue zu finden*
- *es sind voraussichtlich Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen*

Erfassung der Amphibien

- *im Rahmen von 7 Begehungen (Februar-Juni): 3 Begehungen für Frühlaicher, 4 Begehungen für Spätlaicher mit Nachtbegehungen und Verhören sowie Absuchen möglicher Laichgewässer mit besonderem Augenmerk auf Tiere, die im Gebiet überwintern/-sommern*
- *Kartierung abgeschlossen*
- *saP-relevante Arten fehlten in den Stillgewässern des Eingriffsbereichs*
- *auf der Fläche im Eingriffsbereich fanden sich wandernde Seefrösche und Erdkröten*
- *in den angrenzenden Stillgewässern (RÜB, Fischteiche, Altwasser und kleiner „Biber“-Teich) konnten Erdkröte und v.a. Seefrösche und Teichfrösche verhört und beobachtet werden; im RÜB konnten hierbei mehrere Tiere nicht sicher bestimmt werden*

- vorhandene Tiere dürften Gehölze vor Ort zur Überwinterung nutzen
- es wären ggf. Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen

Erfassung der Fledermäuse

- mit 2 Batcordern: 4 Phasen á 3 Tage (April-September)
- Kartierung läuft noch
- Zwischenergebnisse liegen nicht vor

Erfassung von Reptilien (Zauneidechse)

- in den potenziell geeigneten Habitaten des Geltungsbereichs zzgl. eines Umgriffs von 40 m mit 4 Begehungen (April-September)
- Kartierung läuft noch
- bis dato einige Zauneidechsen und Blindschleichen im Eingriffsbereich in trockengefallener Weiherkette (südlicher Rand Eingriffsbereich); weitere Zauneidechsen im angrenzenden Fischweiher-Grundstück (nördlich, außerhalb Eingriffsbereich)
- es sind Maßnahmen zu ergreifen (CEF- und Vermeidungsmaßnahmen)

Erfassung der Haselmaus

- mit 25 Tubes in den potenziell geeigneten Gehölzstrukturen im Untersuchungsgebiet und dem im Nordosten angrenzenden Gehölzbestand, Ausbringen der Tubes im März und 4x Kontrolle (alle 2 Monate, Mai-November)
- Kartierung läuft noch
- bislang wurden mehrere Haselmausnester im Eingriffsbereich gefunden
- es sind Maßnahmen zu ergreifen (CEF- und Vermeidungsmaßnahmen)

Direkt östlich angrenzend, auf dem Flurstück Nr. 940/1, befinden sich auf Teilflächen nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope, die bei Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen effektiv geschützt werden müssen (ÖKON, 2024).“

A.5.4.6 Zusammenfassung

Die Vorprüfung hat ergeben, dass durch das geplante Wohngebiet Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht generell auf Ebene einer Worst-Case-Abschätzung geklärt werden können. Gründe hierfür sind einerseits die Begehungen außerhalb der Aktivitätszeiten spezifischer Arten und andererseits die erhebliche Strukturvielfalt die im Vegetationsbestand des Plangebietes vorliegt.

Daher wird im Jahr 2024 eine vertiefende Prüfung in Form einer saP (speziellen artenrechtlichen Prüfung) durch ein biologisches Büro (ÖKON) durchgeführt. Sofern Maßnahmen zur

kontinuierlichen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion in der saP definiert sind, werden diese innerhalb des Bebauungsplans als CEF-Maßnahmen festgesetzt.

Aktuell befindet sich die zu erstellende saP noch in der Bearbeitung, da zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht alle Kartierarbeiten abgeschlossen sind. Jedoch wurde bereits für den Vorentwurf zum Bebauungsplan ein Zwischenbericht zur saP erstellt, der die aktuell bereits vorliegenden Ergebnisse darlegt (S. vorheriges Kapitel) um die artenschutzrechtliche Situation im Plangebiet bereits abschätzen zu können. Die finalen Ergebnisse sowie die daraus resultierenden umzusetzenden Maßnahmen werden dann im Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet.

A.5.5 Wasserhaushalt

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich ein temporär wasserführender Graben der im Süden des Geltungsbereichs von Westen nach Osten verläuft und in der Sulz (Gewässer 2. Ordnung) mündet.

Das Plangebiet ist dem Grundwasserkörper „Malm -Dietfurt a.d. Altmühl“ zuzuordnen. Entsprechend der Angaben des Bayerischen Landesamts für Umwelt vom 22.12.2021 wird der Grundwasserkörper wie folgt bewertet:

Zustand Chemie	2015	Aktuell	Zustand Menge	2015	Aktuell
Zustand (gesamt)	Schlecht	Schlecht	Zustand	Gut	Gut
Komponenten			Grundwasserbilanzierung	2015	Aktuell
Nitrat	KÜ	Üa	Anteil Entnahme an der Grundwasserneubildung [%]	2,8	4,5
Pflanzenschutzmittel - Wirkstoffe und relevante Metaboliten	Üa	Üa			
Pflanzenschutzmittel - nicht relevante Metaboliten	Nk	KÜ			
Anlage 2 - Sonstige Stoffe					
Ammonium	KÜ	KÜ			
Ortho-Phosphat	KÜ	KÜ			
Nitrit	KÜ	KÜ			
Sulfat	KÜ	KÜ			
Chlorid	KÜ	KÜ			
Arsen	Üg	KÜ			
Cadmium	KÜ	KÜ			
Blei	KÜ	KÜ			
Quecksilber	KÜ	KÜ			
Tri- und Tetrachlorethen	KÜ	KÜ			
Weitere relevante Stoffe (wegen GVAÖ)					
-					

Zielerreichung/Ausnahmen	Chemie	Menge
Bewirtschaftungsziel erreicht	Nein	Ja
Prognostizierter Zeitpunkt der Zielerreichung	2028 - 2033	-
Fristverlängerung (§ 29 WHG)	Ja	-
Begründung(en) für Fristverlängerung bzw. abweichende Bewirtschaftungsziele	N	-

Abbildung 7: Ausschnitt aus Steckbrief Grundwasserkörper (© Bay LfU abgerufen 16.10.2023)

A.5.6 Immissionsschutz

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 06.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

A.5.7 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. BayDSchG 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 Planinhalt

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 116 „Wodansblick“ enthält die Flurstück-Nrn. 958, 959, 960, 961 und Teilflächen der Flst.-Nrn. 962, 941/3, 943/4 und 957/36. Außerdem umfasst der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets Teilbereiche der Flurstück-Nr. 963 und die gesamte Fläche des Flurstücks Nr. 963/9. Diese liegen im Südosten des Plangebietes, angrenzend zum Bebauungsplan Nr. 86 „Utzmühle“.

Des Weiteren liegt im Westen und Südwesten des Plangebiets der Bebauungsplan Nr. 2 „Im Waller“. Dieser beinhaltet unter anderem das Flurstück mit der Nummer 963/9 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 943/4 und 957/36, die mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 „Wodansblick“ überplant werden.

Die Flächen sind Teil der Gemarkung Beilngries und summieren sich insgesamt auf 1,1 ha.

bauliche Dichte ermöglicht, die sich an der baulichen Dichte der angrenzenden Siedlungsbe-
 reiche orientiert. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige Grundfläche etwa durch
 Garagen und Zufahrten um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Es wird eine gestaffelte Höhengrenze festgesetzt, die sich an die vorhandene Bebauung und
 Topografie anpasst.

Für das WA2 werden drei Vollgeschosse (III) festgesetzt als Höchstgrenze. Für das WA1 und
 WA3 sind maximal zwei Vollgeschosse (II) erlaubt.

Dabei gilt:

$$E + I + DG = II \quad (DG \text{ kein Vollgeschoss})$$

$$E + DG = II \quad (DG \text{ als Vollgeschoss})$$

E = Erdgeschoss, I = 1. Obergeschoss, DG = Dachgeschoss

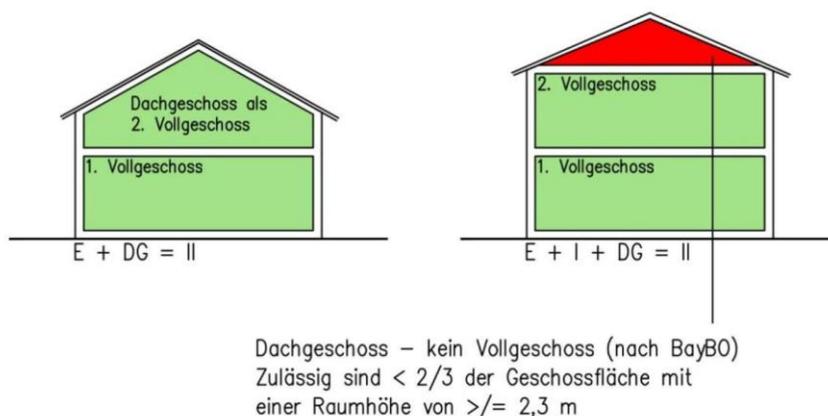


Abbildung 10: Erläuterung Vollgeschosse

Es wird festgesetzt, dass je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig sind. Dies
 dient der Schaffung eines von Ein- bis Zweifamilienhäusern geprägten Gebietscharakters,
 der sich in das angrenzende Siedlungsgefüge einfügt.

In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohnge-
 bäuden und Garagen im Erdgeschoss die durch Planeintrag festgesetzte Höhe über Normal-
 höhennull (OK FFB) nicht überschreiten. Die Differenzierung hinsichtlich der Höhe des ferti-
 gen Fußbodens ist erforderlich, um der unterschiedlichen Höhenlage der Baugrundstücke im
 topografisch abfallenden Gelände zu begegnen und eine geordnete Höhenentwicklung zu
 sichern.

Die Wandhöhe von Wohngebäuden darf in dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 bis ein-
 schließlich Kniestock eine Höhe von 7,5 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungs-
 mauer (Roh), von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis Schnittpunkt
 Dachhaut, nicht überschreiten. Für das WA1 und WA3 wird eine maximale Wandhöhe von
 Wohngebäuden von 6,5 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von
 der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis Schnittpunkt Dachhaut, festgesetzt.

Des Weiteren gilt, dass die Firsthöhe von Wohngebäuden in dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 eine Höhe von 10,0 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten darf. Für das WA1 und WA3 wird eine maximale Firsthöhe von Wohngebäuden von 9,0 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, festgesetzt. Die Festsetzungen zur Wandhöhe und Firsthöhe dient der Sicherung einer geordneten Höhenentwicklung im Plangebiet, die sich an das Orts- und Landschaftsbild anpasst.

Die Festsetzungen zur First- und Wandhöhe in den Gebieten WA1 und WA3 ermöglichen den Bau von zwei Vollgeschossen mit Dachgeschoss als kein Vollgeschoss oder den Bau von einem Vollgeschoss mit Dachgeschoss als zweites Vollgeschoss. Die Festsetzungen für das WA2 ermöglichen den Bau von zwei Vollgeschossen mit Ausbau des Dachgeschosses als drittes Vollgeschoss. Indem in dem westlich gelegenen Gebieten WA2 eine höhere Bebauung zugelassen wird, ergibt sich eine Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet, die sich an die Höhenentwicklung des Geländes anpasst und einen sanften Übergang zu den Bestandsgebäuden im Westen ermöglicht.

A.6.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile, insbesondere durch Zwerchgiebel, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Davon abweichend wird die Errichtung von Garagen und Carports in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 mit den gemäß Festsetzung Ziffer 5.3 von Art. 6 BayBO abweichend festgesetzten Wandhöhen, innerhalb von Abstandsflächen als zulässig festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Die Festsetzung dient der Einfügung der Bebauung in die vorhandenen Baustrukturen südlich und westlich des Plangebietes.

A.6.6 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Als Dachformen für Haupt- und Nebengebäude sind Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer, Pultdächer sowie Pultdächer, bei denen die Dachflächen in der Vertikalen gegeneinander versetzt angeordnet sind, zulässig. Dachflächen von Satteldächern, Zelt- und Walmdächern sind mit einer Dachneigung von 10° bis 38°, Pultdächer sowie versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 25°, jeweils bezogen auf die Horizontale, auszubilden.

Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, z.B. Terrassenüberdachungen, sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind auch Pultdächer, Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.

Weiterhin wird festgesetzt, dass Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sowie Dachaufbauten in Form von Gauben als untergeordnete Elemente des Hauptdaches zulässig sind. Die Breite der Dachaufbauten darf jedoch insgesamt ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten sind mit einem Sattel- oder Schleppehdach auszuführen. Für ein Gebäude

sowie für aneinandergebaute Gebäude ist je nur eine Gaubenform zulässig. Dacheinschnitte, sogenannte Negativgauben, werden als unzulässig festgesetzt.

Für Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern wird festgesetzt, dass diese ohne Aufständigung zu errichten sind.

Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich Dachsteine in Rot-, Anthrazit- und Grautönen sowie Bedachungen aus Falzblech zulässig. Farbe und Material der Dächer von Garagen, Nebengebäuden und untergeordnete Dächern an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäuden sind freigestellt.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung und -ausführung orientierten sich an der angrenzenden baulichen Umgebung und der vorherrschenden ortsbildprägenden Bauweise im Siedlungsraum. Dies sichert ein Einfügen der Bebauung in das bestehende Siedlungsgefüge und dient somit dem Bewahren eines einheitlichen und attraktiven Orts- und Landschaftsbildes in Beilngries.

A.6.7 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

Es wird festgesetzt, dass die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden (bis zu einer Grundfläche von 40 m²) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist, jedoch nicht in der mind. 3,0 m breiten Vorgartenzone entlang der Straßenverkehrsfläche.

Des Weiteren ist vor den Einfahrtsseiten von Garagen und Carports ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten. Zur Straße hin darf der Stauraum nicht eingezäunt werden.

Garagen und Carports dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 innerhalb der Abstandsflächen mit einer Wandhöhe von bis zu 3,0 m, bezogen auf die Höhe der fertigen Straßenoberkante am Mittelpunkt der Grenzlinie der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie, errichtet werden. Durch die Abweichung der Vorgaben der BayBO in diesem Bereich, wird dem abfallenden Gelände von der Erschließungsstraße aus Rechnung getragen.

A.6.8 Abgrabungen und Aufschüttungen

Vom natürlichen Gelände abweichende Erdbewegungen (Auf- und Abträge), die sich als Folge der Bauweise im Hang zwangsläufig ergeben, sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

Die Festsetzung zu Abgrabungen und Aufschüttungen dient einer geordneten Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der natürlichen Geländeoberkante.

A.6.9 Grünordnung

A.6.9.1 Grünordnerische Konzeption

Die grünordnerische Konzeption ist in erster Linie auf den weitgehenden Erhalt der ortsbildprägenden Gehölzbestände ausgerichtet.

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

A.6.9.2 Pflanzmaßnahmen

Durchgrünung

Im Wohngebiet sind je angefangener 300 m² überbaute Grundstücksfläche ein Laub-/Obstgehölz oder zwei Sträucher gemäß der Artenliste „Durchgrünung“ zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Die Standorte sind frei wählbar. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 8 m einzuhalten. Für Sträucher ist ein Reihen- und Pflanzabstand von mind. 1 m einzuhalten. Dementsprechend sind 12 Laub-/Obstgehölze bzw. 24 Sträucher oder eine Kombination dieser zu pflanzen. Die Standorte sind frei wählbar.

Straßenbäume

Innerhalb des öffentlichen Straßenraums sind Straßenbäume gemäß der Artenliste „Straßenbäume“ zu pflanzen, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Es sind insgesamt vier Bäume zu pflanzen. Die exakten Standorte sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen. Für die zu pflanzenden Gehölze im Straßenraum wurden vor allem klimangepasste und auf die anthropogene Nutzung (Streusalz, kleine Baumscheibe, etc.) angepasste Baumarten ausgewählt. Die Auswahl der genannten „resilienten“ Arten beruht auf Angaben der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz 2020 (GALK) und auf einer Studie des bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau 2020 (LWG, Stadtbäume unter Stress, Projekt „Stadtgrün 2021“ untersucht Stadtbäume im Zeichen des Klimawandels).

Versickerungsfähige Beläge

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig (z.B. als Drainpflaster oder Rasengittersetine) auszubilden.

Außenbeleuchtung

Alle Lichtquellen im öffentlichen Straßenraum sind insektenfreundlich zu gestalten.

Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einem Abstand von mind. 15 cm zur Geländeoberfläche anzulegen, um die Wanderung von Kleintieren zu ermöglichen. Zaunsockel sind ebenerdig auszuführen und im Übrigen ausgeschlossen. Einfriedungen zum Straßenraum sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

A.6.9.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der zu leistende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wird extern erbracht. Hierzu wird Intensivgrünland (G11) auf den Flurnummern 1586, 1583/3 und 1583/2 Gmkg. Beilngries durch Extensivierung zu einem mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünland (G212) entwickelt. Die Extensivierung der Flächen wird durch eine Beweidung, die der LPV Eichstätt betreut, umgesetzt. Die Umsetzbarkeit wurde bereits mit der zuständigen UNB abgestimmt.



Abbildung 11: Auszug der Stadt Beilngries zur Ausgleichsfläche, die grünen Bereiche sind bereits als Ausgleichsflächen für andere Eingriffe zugeordnet, die blauen Bereiche werden aufgewertet und ein Teil der Fläche wird dem Eingriff aus der vorliegenden Planung zugeordnet. Plangrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics 2023, o.M.

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **23.133 Wertpunkten** erforderlich.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Aufwertung des Intensivgrünlands (G11) zu mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland dar. Im Zuge der Maßnahme werden die verbleibenden 7.397 m² auf den Flurnummern 1586, 1583/3 und 1583/2 Gmkg. Beilngries, die noch keinem Eingriff als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet worden sind, aufgewertet. Entsprechend der folgenden tabellarischen Bilanzierung kann der notwendige naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf (23.133 WP) durch die vorliegende Planung vollumfänglich durch die Maßnahmenumsetzung/Aufwertung abgegolten werden. Es verbleiben 13.852 WP auf der Aufwertungsfläche.

Tabelle 1: Naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahme

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach Biotopwertliste.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche	Aufwertung*	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland	3	G212	mäßig extensiv genutztes, artenreiche Grünland	8	7.397	5	0	36.985
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										36.985

A.6.9.4 Grünordnerische Hinweise

Allgemein

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauvorhaben umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsatz von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Stein oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei der Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern sind die gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen (AGBGB Art. 47 ff).

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von elektrischen Ver- und Entsorgungsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 zu beachten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

Großflächige Kies- oder Schottergärten – auch in versickerungsfähiger Gestaltung- werden entsprechend des Urteils des VG Hannover (Az.: 4 A 12592/17) als bauliche Anlagen gewertet. Sie werden somit auf die zulässige überbaubare Fläche angerechnet. Bei einer Überschreitung der zulässigen bebauten Fläche kann die Bauaufsichtsbehörde den Rückbau verlangen.

Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

A.6.9.5 Artenliste

Artenliste - Durchgrünung:

Laubbäume - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 12-14 cm, Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Echte Eberesche
<i>Sorbus aria</i>	Gewöhnliche Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Obstbäume –: Hoch- oder Halbstämme, Stammumfang 10-12 cm, Regional übliche Sorten sind zu bevorzugen.

Sträucher - Mindestqualität: Heister, 2-3 Triebe, 2x verpflanzt; Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaea</i>	Gew. Pfaffenhüttchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide

<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball
<i>Pyrus pyraster</i>	Wild-Birne

Artenliste – Straßenbäume

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

<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Feldahorn „Elsrijk“
<i>Acer platanooides</i> „Allershhausen“	Spitzahorn „Allershhausen“
<i>Acer platanooides</i> „Columnare“	Säulen-Spitzahorn
<i>Acer platanooides</i> „Emerald Queen“	Spitzahorn „Emerald Queen“
<i>Carpinus betulus</i> „Quercifolia“	Hainbuche „Quercifolia“
<i>Carpinus betulus</i> „Frans Fontaine“	Säulen-Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Crataegus lavalleyi</i> „Carrierei“	Apfeldorn
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i> „Greenspire“	Stadtlinde „Greenspire“

A.6.10 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021, München)¹ herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

A.6.10.1 Bewertung des Bestandes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 11.152 m². Die Wohngebietsfläche (entsprechend einer GRZ von 0,4) einschließlich der Verkehrserschließung überplant 5.834 m² der gesamten Fläche.

Mit Hilfe von Luftbildern wurden die betroffenen Flächen im Zuge der Geländebegehung anhand ihrer Vegetationsausstattung in verschiedene BNT (Biotop- und Nutzungstypen) eingeteilt. Im Weiteren Verfahren wurden die BNT in einer georeferenzierten Karte verortet. In der nachfolgenden Tabelle wurden alle kartierten BNT erfasst. Im Weiteren wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021)“ der zu leistende Ausgleichsbedarf ermittelt.

¹ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.

Tabelle 2: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalisierten Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
V32 - Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege - befestigt	1.050	3	0,4	1.260
V51 - Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrswegen	368	3	0,4	442
X4 - Gebäude der Siedlungsgebiete	23	0	0,4	-
P21 - Privatgärten - strukturarm	670	3	0,4	804
F212 - Künstlich angelegte Fleißgewässer - Gräben - mit naturnaher Entwicklung	189	8	0,4	605
S131 - Eutrophe Stillgewässer - bedingt naturnah	118	8	0,4	378
G11 - Intensivgrünland	3.794	3	0,4	4.553
B112 - Mesophile Gebüsche	3.425	8	0,4	10.960
B432 - Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland	1.114	8	0,4	3.565
K122 - Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren - frischer bis mäßig trockener Standorte	401	8	0,4	1.283
Summe	11.152			23.849

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Festsetzung zur Nutzung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten und Stellplätze	Erhalt des Retentionsvermögens des Bodens, Verringerung von vollversiegelten Flächen	Festsetzung
Summe (max. 20%)		3%
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		
23.133		



Abbildung 12: BNT im Geltungsbereich. Plangrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics 2023, o.M.

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben in geringem bis mittlerem Umfang (B432 und B112) betroffen.

A.6.10.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **23.133 Wertpunkten** erforderlich.

A.6.10.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Der zu leistende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wird extern erbracht. Hierzu wird Intensivgrünland (G11) auf den Flurnummern 1586 und 1583/3 (TF) Gmkg. Beilngries durch Extensivierung zu einem mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünland (G212) entwickelt. Die Extensivierung der Flächen wird durch eine Beweidung, die der LPV Eichstätt betreut, umgesetzt.



Abbildung 13: Auszug der Stadt Beilngries zur Ausgleichsfläche, die grünen Bereiche sind bereits als Ausgleichsflächen für andere Eingriffe zugeordnet, die blauen Bereiche werden aufgewertet und ein Teil der Fläche wird dem Eingriff aus der vorliegenden Planung zugeordnet. Plangrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics 2023, o.M. Verortung im Stadtgebiet rot markiert (BayernAtals, 2024)

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **23.133 Wertpunkten** erforderlich.

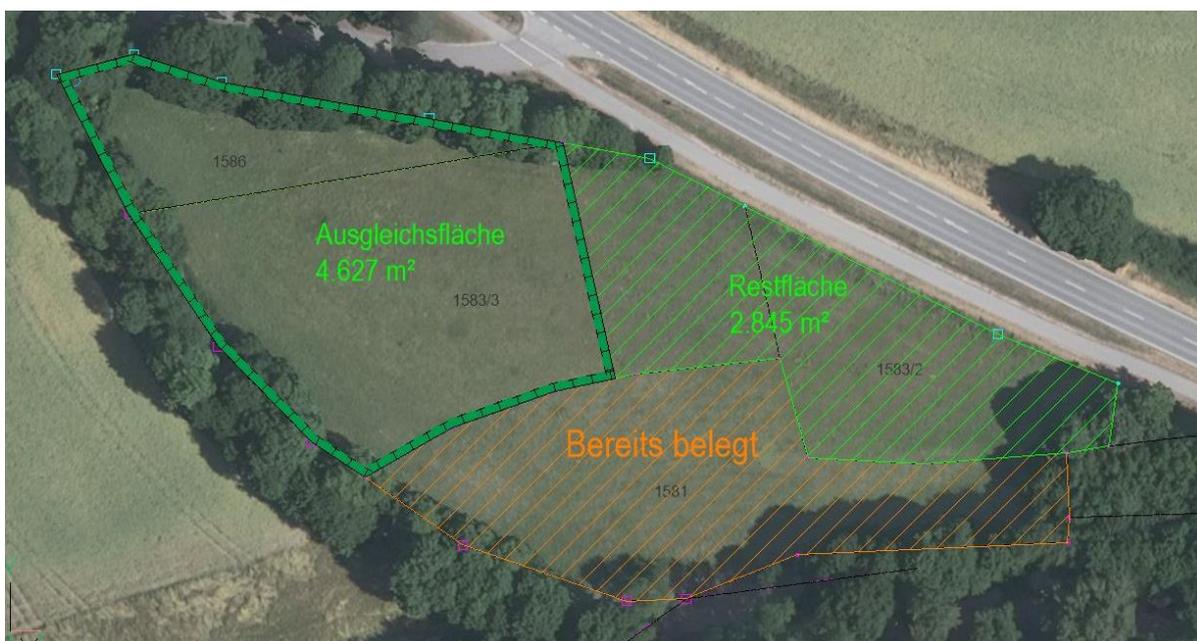


Abbildung 14: Abgrenzung der Ausgleichsfläche sowie verbleibende Restfläche und bereits verbuchte Fläche als Darstellung (TBM, 2024)

Die nachfolgende Tabelle stellt die Aufwertung des Intensivgrünlands (G11) zu mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland dar. Im Zuge der Maßnahme werden die verbleibenden 4.627 m² auf den Flurnummern 1586 und 1583/3 (TF) Gmkg. Beilngries, die noch keinem Eingriff als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet worden sind, aufgewertet. Entsprechend der folgenden tabellarischen Bilanzierung kann der notwendige naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf (23.133 WP – 4.627 m²) durch die vorliegende Planung vollumfänglich durch die Maßnahmenumsetzung/Aufwertung abgegolten werden. Die darüber hinaus regenerierten Ökospunkte (13.852 WP – 2.770 m²) sollen für ein anderes Bauleitverfahren herangezogen werden.

Tabelle 3: Naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahme

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach Biotopwertliste.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche	Aufwertung*	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland	3	G212	mäßig extensiv genutztes, artenreiche Grünland	8	7.397	5	0	36.985
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										36.985

A.6.11 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.11.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Verlängerung der Utmühlstraße. Die Utmühlstraße wird dafür in nördliche Richtung fortgeführt und verläuft mittig durch das Plangebiet. Im Norden befindet sich eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage, um auch Müllfahrzeugen und weiteren größeren Kraftfahrzeugen die Zufahrt zum Wohngebiet zu ermöglichen. Nach Osten wird die Verkehrsfläche weitergeführt, um eine Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen und der Fischzucht zu gewährleisten.

Für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze wird auf die Satzung der Stadt Beilngries über die Zahl, die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStells) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen: In Straßen und Gehwegen ist ein Versorgungstreifen in ausreichender Breite für die Unterbringung von unterirdischen Versorgungsleitungen und Telekommunikationsleitungen vorzusehen.

A.6.11.2 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächlich und möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern, zurückzuhalten oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

Für die Wassereinleitung in den nahegelegenen Vorfluter ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Sollten sogenannte "Grauwasseranlagen" geplant und gebaut werden, ist der Bauherr über die Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt gemäß Trinkwasserverordnung in Kenntnis zu setzen.

Stellplätze, Zufahrten und Wege / Zuwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30% Fugenteil, Drainasphalt etc.) und müssen zum Zweck der Niederschlagsversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden. Somit wird die Menge des anfallenden Niederschlagswassers verringert.

Für die Entwässerung der Baugrundstücke wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Beilngries (Entwässerungssatzung – EWS) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

Wild abfließendes Oberflächenwasser: Das Gelände ist geneigt und weist eine Hanglage nach Osten auf. Daher kann, z.B. bei Schneeschmelze oder Starkniederschlag, wild abfließendes Oberflächenwasser aus dem umgebenden Einzugsgebiet den Grundstücken im Geltungsbereich zufließen. Dies ist entsprechend bei der Erschließung und Bebauung zu berücksichtigen. Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die die Bebauung vor Schäden schützt.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf zu achten, dass der Oberflächenwasserabfluss durch die geplante Bebauung nicht behindert oder zum Nachteil umliegender Grundstücke verlagert wird.

Hochwasser: Im Überlastungsfall des Main-Donau-Kanals, z.B. bei Extremereignissen, befindet sich das Plangebiet in einem Risikogebiet.

A.6.11.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Südosten des Plangebietes wird für eine 48 m² große Fläche innerhalb der Flurstücke Nrn. 963/9 und 963 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Beilngries festgesetzt. Innerhalb der Fläche befindet sich eine Sickerrigole, zu der der Stadt Beilngries

uneingeschränkter Zutritt gesichert werden muss. Dazu ist eine Dienstbarkeit in das Grundbuch einzutragen.

A.6.12 Flächenbilanz

Tabelle 4: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.064 m ²	19 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	488 m ²	4 %
Öffentliche Grünfläche	252 m ²	2 %
Allgemeines Wohngebiet	8.348 m ²	75 %
Fläche gesamt	11.152 m²	100 %

B Umweltbericht

B.1 Einleitung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 „Wodansblick“ möchte die Stadt Beilngries eine organische Siedlungsentwicklung des Hauptortes Beilngries voranbringen. Ermöglicht werden soll eine Wohnbebauung, die sich in Art und Maß der Nutzung an die westlich und südlich angrenzenden Wohngebiete anpasst. Zielsetzung der Planung ist somit eine verträgliche Steuerung der Siedlungsentwicklung im Norden des Hauptortes sowie eine geordnete Entwicklung der angestrebten baulichen Anlagen. Der Geltungsbereich der Planung umfasst eine Fläche von ca. 11.152 m².

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist die Befriedigung der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland.

Bei der Planung sollen über dies die naturschutzrechtlichen Belange berücksichtigt werden, geeignete Vorgaben zur Klimaanpassung erfolgen sowie eine Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

Das Gebiet erstreckt sich am nördlichen Ortsrand des Hauptortes, östlich der Hirschbergsiedlung, westlich der Sulz und nördlich angrenzend an die Utmühlstraße und umfasst die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 958, 959, 960, 961, 963/9 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 962, 963, 941/3, 943/4 und 957/36.

Für das Gebiet wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da das Plangebiet gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten ist und somit für die Errichtung von Wohnbebauung derzeit kein Baurecht besteht.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist der Neubau von 14 Gebäuden zur Wohnnutzung vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrt. Zum von der Utmühlstraße. Die Utmühlstraße wird dafür in nördliche Richtung fortgeführt und mittig durch das Plangebiet geführt.

Für das Baugebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe sind die Maßnahmen der Grünordnung, beispielsweise umfassende Durchgrünungsmaßnahmen mit angepassten Gehölzen zu realisieren.

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

- **BauGB**
 insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
- Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht
- Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
- Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
- **BNatSchG**
 insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz) sowie
BayNatSchG
 insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)
- Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
- konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
- Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen (Durchführung einer saP in der Kartierperiode 2024)
- Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
- **BImSchG**
 insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
- Wahl eines konfliktarmen Standortes, in ausreichender Entfernung zu größeren Straßen oder Anlagen, die Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren oder Veränderungen der natürlichen

Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursachen

- BBodSchG
 insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
- Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen
- WHG
 insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)
 sowie
 Bayerisches Wassergesetz
- Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
- Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- BayDschG
- Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
- Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete

Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete innerhalb oder im Umfeld des Planungsgebietes. Eine Beeinträchtigung ist auch in Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete mit anderen Plänen oder Projekten unwahrscheinlich.

B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Altmühltal“.

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb von ausgewiesenen „wassersensiblen Bereichen“.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. Jedoch befinden sich ca. 50 bis 100 östlich des Plangebiets kartierte Biotope. Bei diesen handelt es sich um ein „Feuchtbiotop in der Talaue der Sulz nördlich von Beilngries (6934-1012-000)“ und den „Bachlauf der Sulz nördlich von Beilngries (6934-0032-008)“.

B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Ingolstadt (10)

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans Ingolstadt (10) sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap. A.5.1.1, A.5.1.2) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Besonders zu beachten ist der Regionale Grünzug der entsprechend den Zielen des LEP zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas und zur Erholungsvorsorge festgelegt wurde. Dies Ausweisung des regionalen Grünzugs verläuft über das Plangebiet.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

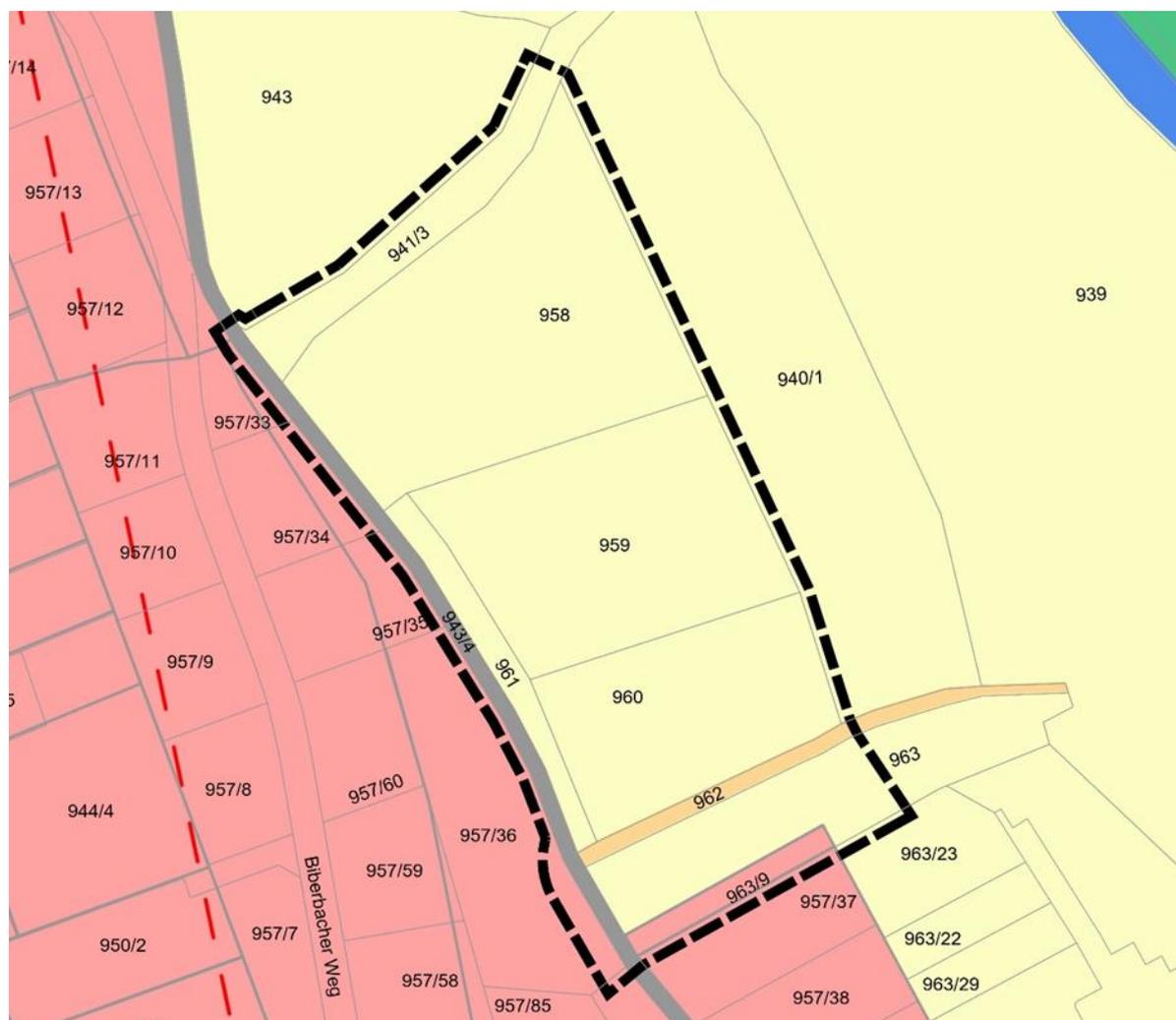


Abbildung 15: Ausschnitt Plangebiet des derzeit wirksamen FNP (ohne 55. Änderung/Stand Dezember 2022), o.M.

Die Stadt Beilngries verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Beilngries als „landwirtschaftliche Flächen“ dargestellt. Da sich der Bebauungsplan mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht aus den Darstellungen des

Flächennutzungsplans entwickeln lässt, ist dessen Änderung erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

B.1.2.6 Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Einheit „Fränkische Alb -D61“ (Ssymank). Es liegt innerhalb von Schwerpunktgebieten (ABSP) des Naturschutzes.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des ABSP-Schwerpunktgebietes „Altmühltal mit Nebentälern 176I“ und für das Gebiet sind entsprechend des ABSP-Naturraumziele „Altmühltal (mit Seitentälern)“ formuliert.

Entsprechend des ABSP des Landkreises Eichstätt liegen die Flächen des Plangebietes innerhalb des Schwerpunktgebietes A. 35. Die Ziele werden für das Sulztal/Ottmaringer Tal folgendermaßen formuliert „Erhaltung und Optimierung der Sulz und ihrer Auen als naturnahe Lebensräume und wertvolle Biotopverbundelemente“:

- Erhaltung und Förderung von Feuchtlebensräumen in der Aue
- Erhaltung der durch den Main-Donau-Kanal abgeschnittenen Bereiche der Sulz als Altwasser
- Erhaltung von Gewässerbegleit- und Feuchtgehölzen, keine oder nur sehr behutsame Entwicklung weiterer Gehölze

Die vorliegende Planung steht nicht mit den genannten Zielen im Konflikt. Im Zuge der Planrealisierung kommt es zwar zum Verlust von Gehölzen, aber bei diesen handelt es sich nicht um Auebereiche oder Gehölze von Feuchtlebensräumen. Die betroffenen Feuchtlebensräume im Plangebiet sind anthropogen angelegt und dienen vor allem der Entwässerung des angrenzenden Baugebietes. Daher handelt es sich hier auch nur um wenig wertgebende Feuchtlebensräume, die als stark anthropogen beeinflusst zu beschreiben sind. Die innerhalb des ABSP angegebenen Biotope bzw. Lebensräume liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor oder sind bereits stark durch die menschliche Nutzung geprägt.

B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

B.2.1 Schutzgut Fläche

Die Bundesregierung hat im Jahr 2016 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt, dass die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden soll.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 11.152 m². Derzeit sind im Planungsgebiet geringfügige Versiegelungen und Teilversiegelungen vorhanden, da es sich um vorwiegend nutzungs offene oder landwirtschaftlich (entsprechend FNP) genutzte Flächen handelt.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Vegetationsausstattung im Geltungsbereich der Planung ist vielfältig. Der nördliche Bereich des Plangebietes wird größtenteils intensiv als Grünland genutzt. Das Grünland kann als relativ artenarm eingestuft werden. Darüber hinaus wird ein Teil des Grünlands aktuell als Fußballfeld genutzt. Des Weiteren befindet sich im Nordwesten des Geltungsbereichs ein Feldgehölzstreifen. Bei den vorgefundenen Gehölzen handelt es sich vor allem um typische gewässerbegleitende Gehölze wie Erlen und Weiden. Der Gehölzbestand wird als hochwertig angesehen.



Abbildung 16: Foto von Richtung Osten über den nördlichen Teilbereich des Geltungsbereichs. Eigene Aufnahme 2023, TBM

Das nördlich befindliche Grünland geht in Richtung Süden in einen Obsthain über. Die Flächen sind durch solitär stehende Obstgehölze und anderer Solitärgehölze bestanden. Der Unterwuchs bzw. die Grünlandbestände auf der Fläche werden intensiv bewirtschaftet. In den Randbereichen Richtung Westen finden sich artenreichere Krautstrukturen. Innerhalb des Gebietes wurden ebenfalls anthropogene Nutzungen vorgefunden. Dabei handelte es sich um ein Gartenhaus und diverse Lagerflächen (Holz, Steine).



Abbildung 17: Foto von Richtung Osten über den zentralen Teilbereich des Geltungsbereichs. Eigene Aufnahme 2023, TBM

Der Süden des Plangebietes ist durch Verwilderung und Wildaufwuchs („Dickicht“) gekennzeichnet. Die Bereiche waren nur schwer zugänglich, da die Flächen in den Randbereichen bereits extrem stark durch Brennesselaufwuchs eingefasst waren. Die inneren Bereiche dieses „Dickichts“ sind vor allem durch junge, regionaltypische Gehölze geprägt. Beispiele hierfür sind z.B. Feldahorn (*Acer campestre*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) sowie diverse Weidengewächse (*Salicaceae*).

Im Süden, entlang eines Entwässerungsgrabens geht die Dickicht-Vegetation in Gartennutzungen über. Die südlichen Bereiche sind stark durch den menschlichen Einfluss beeinflusst.

Der Vorhabenraum wird von Süden und Westen von bestehenden Siedlungsgebieten, Gebäuden und Straßen begrenzt.

Für den Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen liegen derzeit keine detaillierten faunistischen Hinweise vor. Jedoch wird aktuell noch eine saP durch ein biologisches Büro durchgeführt. Die Ergebnisse liegen jedoch erst zur Entwurfsplanung vor.

Aufgrund der erheblichen Strukturvielfalt (bezogen auf die Vegetationsausstattung) im Plangebiet ist das Vorkommen diverser Arten möglich, da eine Vielzahl verschiedener Lebensräume im Plangebiet vorhanden sind. In Form einer Vorbetrachtung wurde das Vorkommen von Arten bereits voreingeschätzt (vgl. A.5.4.4). Jedoch wurde festgestellt, dass das Plangebiet aufgrund seiner Ausstattung vertiefend durch die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) betrachtet werden muss. Die Durchführung der saP wird für die Kartierperiode 2024 beauftragt. Die Ergebnisse der saP und die gegebenenfalls daraus resultierenden artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen (z.B. CEF-Maßnahmen) werden im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt sobald die Untersuchungsunterlagen vorliegen.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von hoher Bedeutung.

B.2.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich am Übergangsbereich zweier geologischer Einheiten. Im Westen des Plangebietes liegt die geologische Einheit „Fließerde oder Wanderschutt, pleistozän“ vor. Sie ist dem System des Quartärs zuzuordnen. Das vorhandene Gestein wird als „Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig“ beschrieben. Im Osten des Plangebietes liegt die geologische Einheit „Talfüllung, polygenetisch oder fluviatil“ vor.



Abbildung 18: Auszug aus der digitalen geologischen Karte Bayerns, Plangebiet rot markiert. Plangrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics 2023, o.M.

Als Bodentyp herrscht im Planungsgebiet „Bodenkomplex: Hanggleye und Quellengleye aus Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum (60)“ vor. Entsprechend der digitalen Ingenieurgeologischen Karte Bayerns wird der Baugrund als „Bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen“ beschrieben.

Der Boden ist durch die anthropogene Nutzung geringfügig vorbelastet. Beispielsweise führt das Befahren mit schwerem Gerät zu Verdichtungen. Auch der Einsatz von Dünger und Pestiziden wirkt sich auf den Bodenhaushalt aus. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen durch die vorhandene Bewirtschaftung geringfügig eingeschränkt sind.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

B.2.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet ist ein hoher Grundwasserstand zu verzeichnen. Im Umfeld der Planung befinden sich Angaben von zwei Bohrungen (6934BG000154 und 6934BG000153) aus dem Jahr 1979, die darauf hinweisen, dass bereits in geringen Bohrtiefen das Grundwasser erreicht wurde. Bei der 1. Bohrung wurde der Ruhewasserspiegel des Grundwassers bei einer Tiefe von 1,35 m. u. AP und in der 2. Bohrung bereits bei einer Tiefe von 0,90 m erreicht.

Darüber hinaus befindet sich das gesamte Plangebiet innerhalb von Flächen die als wasser-sensible Bereiche gekennzeichnet sind. Dort kann sich der Einfluss des Wassers auf die Nutzungen auswirken, beispielsweise bei zeitweise hoch anstehendem Grundwasser.

Trinkwasserschutzgebiete sowie Hochwassergefahrenbereiche sind nicht innerhalb des Plangebietes ausgewiesen und es befinden sich auch keine Ausweisungen im näheren Umfeld der Planung.

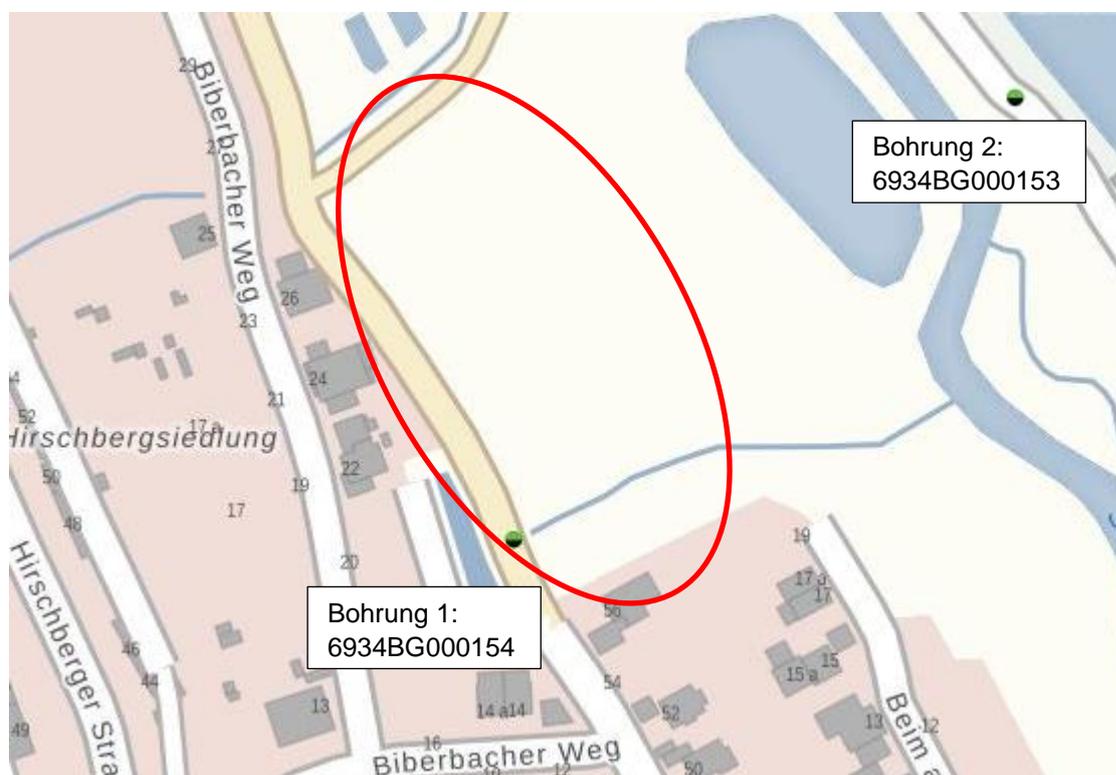


Abbildung 19: Angaben zu Bohrungen im Umfeld der Planung. Plangrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics 2023, o.M.

Im Vorhabenraum sind Oberflächengewässer vorhanden. Dabei handelt es sich einerseits um einen im Süden befindlichen von Westen nach Osten verlaufenden Graben, welcher der Entwässerung des westlich angrenzenden Wohngebietes dient und im Zuge der Überplanung erhalten bleibt. Ein Teilbereich dieses Grabens wird im Zuge der Umsetzung der Planung jedoch verrohrt. Darüber hinaus befindet sich angrenzend zum Entwässerungsgraben ein kleines anthropogen angelegtes Stillgewässer.

Das Gefälle des Geländes verläuft Richtung Nordosten. Das Gefälle beträgt ca. 3%. Die topographische Situation des Planungsgebietes birgt eine besondere Gefahr durch wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen mit sich.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von hoher Bedeutung.

B.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Klimaschutz und Klimaanpassung sind seit dem Jahre 2011 ausdrücklich in § 1a Abs. 5 BauGB verankert und sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Bei der Überplanung von Flächen können frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und seine Folgen festgesetzt werden.

Das Plangebiet besitzt zwar eine gute Grünausstattung, so dass davon ausgegangen werden kann, dass das Plangebiet in geringem Umfang zur lokalen Kalt- und Frischluftproduktion beiträgt. Aufgrund der geringen Größe des Planungsraumes ist dieser positive Effekt für die Kalt- und Frischluftproduktion jedoch kaum von Bedeutung.

Das Plangebiet befindet sich am Rande eines regionalen Grünzuges und im weiteren Umfeld eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes sowie eines Wanderkorridors des Biotopverbundsystems. Die maßgeblichen Funktionen des regionalen Grünzuges werden durch die festgesetzte Bebauung nicht unterbunden. Eine Vergrößerung der Inversions- und Kaltluftstau-Gefahr im tiefeingeschnittenen Talraum ist durch geplante Bebauung daher nicht zu befürchten.

Die Durchgängigkeit und Breite des regionalen Grünzuges ist im direkten Umfeld des Plangebietes bereits durch die angrenzende Bebauung an der Utmühle und Hirschbergsiedlung sowie die südöstlich des Plangebietes gelegene Einzelhandels-/Dienstleistungsagglomeration im Bereich „Im Oehl“ deutlich eingeschränkt bzw. geschmälert. Im direkten Umfeld des Planungsgebietes wird nach Umsetzung der geplanten, aufgelockerten Bebauung immer noch ein breiter Korridor mit einer vergleichsweise guten Durchlässigkeit bestehen.

Es kommt weder zu einer Unterbrechung bzw. Einschränkung des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes noch des Biotopverbundsystems (Wanderkorridore), da diese außerhalb des Plangebietes liegen.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer bis mittlerer Bedeutung.

B.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich relativ tief im Gelände und ist nur aus Richtung Westen einsehbar. Hier befinden sich jedoch bereits zahlreiche Bauwerke und die Gebiete werden bereits als Wohngebiete genutzt. Die restlichen Grenzen des Geltungsbereichs sind bereits gut eingegrünt.

Im näheren Umfeld der Planung befinden sich keine nennenswerten Wander- und Radwege. Die umliegenden Wege werden jedoch durch die lokale Bevölkerung genutzt (Stundenerholung z.B. Spaziergang).

Das Plangebiet weist zwar einen besondere Strukturvielfalt (Vegetationsbestände) auf, jedoch fehlen prägende Landschaftselemente.

Die Umgebung des Plangebietes ist im Westen und Süden durch Wohnbebauung, im Norden durch gewerbliche/landwirtschaftliche Nutzungen (Fischzucht) und im Osten durch einen Übergang (Dichte Feldgehölzstreifen, nicht einsichtig) in die Auenbereiche der Sulz gekennzeichnet.

Eine Vorbelastung besteht durch die aktuell bestehende anthropogene Nutzung (Fußballfeld, Lagerflächen, etc.).

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

- Objekte mit Bedeutung für das kulturelle Erbe,
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft,
- sonstige Sachgüter (z. B. Jagd).

Als Kulturgüter werden nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Grünanlagen und Wasseranlagen behandelt. Gemäß § 6 DSchG sind nicht nur die Anlagen selbst geschützt, sondern auch die Umgebung bzw. deren Wirkungsraum stehen unter besonderen Schutz. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bewertet. Für die Untersuchungen wurden neben eigenen Beobachtungen die Daten des Landesamts für Denkmalpflege verwendet.

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Bereich des Plangebietes. Außerdem sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Für die landschaftsbezogene Erholung sind der Vorhabenraum selbst sowie das Umfeld nicht geeignet. Die Flächen werden offenkundig nur im Bereich der umlaufenden Wege für die Stundenerholung genutzt. Die Nutzungsintensität des vorhandenen Fußballfelds ist nicht bekannt. Sie wird jedoch als gering eingeschätzt (nur durch lokale Bevölkerung genutzt).

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.9 Wechselwirkungen

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

B.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

B.3.1 Wirkfaktoren

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche lassen sich anhand von sechs Bewertungsindikatoren mit fünf Bewertungsstufen beschreiben.

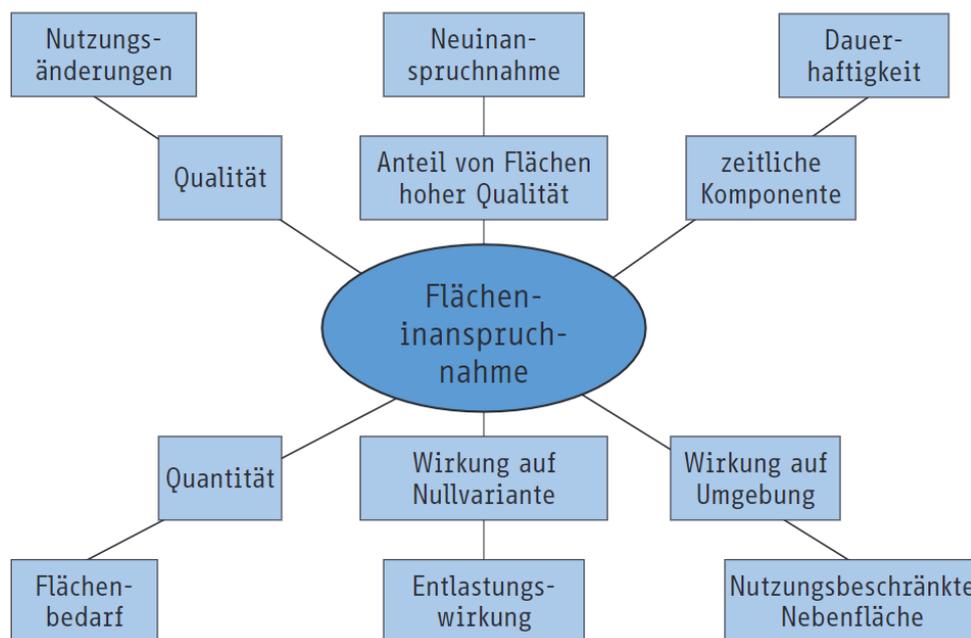


Abbildung 20: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Nutzungsänderungen

Eine Fläche ist umso hochwertiger, desto mehr Nutzungsarten aus ihr entwickelt werden können. Durch die Planung verändert sich die Anzahl der Nutzungsmöglichkeiten für die Fläche ins Negative. Nach der Ausführung der Planung kann die Fläche in weniger Nutzungsarten wie davor umgewandelt werden, weshalb die Nutzungsänderung durch das Bauvorhaben als negativ für das Schutzgut Fläche zu betrachten ist.

Neuinanspruchnahme

Bei dem Bauvorhaben werden mehr als 20 % auf Flächen, welche aktuell mit Nutzungsarten der Objektartengruppe „Vegetation“ belegt sind, durchgeführt. Für die Neuinanspruchnahme ist das als sehr schlecht zu bewerten.

Dauerhaftigkeit

Die Fläche wird dauerhaft in Anspruch genommen. Das Vorhaben ist für das Schutzgut Fläche im Hinblick auf die Dauerhaftigkeit und Regenerationsdauer als negativ zu betrachten.

Nutzungsbeschränkte Nebenfläche

Nutzungsbeschränkte Flächen werden innerhalb des Geltungsbereichs der Planung nicht ausgewiesen

Entlastungswirkung

Die vorliegende Planung bringt keine nennenswerten Entlastungsfunktionen mit sich. Hier kann dennoch angegeben werden, dass für die zu errichtende Wohnbebauung kein anderes Gebiet in Anspruch genommen werden muss.

Flächenbedarf

Im Zuge der Planung ist kein Rückbau von bereits versiegelten Flächen geplant.

Ergebnis

Indikator	1	2	3	4	5	Kriterium
Nutzungsänderungen	>5	1-5	0	-1 - -5	< -5	Veränderung der weiteren möglichen Nutzungsarten
Neuinanspruchnahme	> 20 %	1-20 %	> 50 %	1-20 %	> 20 %	Anteil an beanspruchten Flächen hoher Qualität
	mehr Nutzungen möglich		degr. Flächen	Nutzungsgruppe Vegetation		
Dauerhaftigkeit	-	-	keine	1-50 a	> 50 a	Dauer der Blockierung für andere Nutzungsarten
Nutzungsbeschränkte Nebenfläche	< 90 %	90-99 %	100 %	101-150 %	> 150 %	Veränderung der vom Vorhaben indirekt beeinflussten Fläche
Entlastungswirkung	> 20 %	5-20 %	< 5 %	< 5 %	> 5 %	Entlastung der nutzungsbeschränkten Nebenfläche der Nullvariante
	Entlastung			Neubelastung		
Flächenbedarf	< 95 %	95-99 %	100 %	101-110 %	> 110 %	Flächenbedarf relativ zur Nullvariante

Abbildung 21: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-332021

Durch die Betrachtung der fünf Bewertungskriterien ergibt sich bei dem konkreten Bauvorhaben für das Schutzgut Fläche eine mittlere bis hohe Bedeutung.

B.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei Realisierung der Planung geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren. Der Verlust der vorhandenen Vegetation durch die Nutzung als Wohngebiet wird im Zuge der Kompensationsmaßnahmen auf einer externen Fläche im selben Naturraum ausgeglichen.

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Außerdem können Erholungssuchende und freilaufende/jagende Haustiere die Wildtiere in der Umgebung des Wohngebietes stören. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Die Durchgrünung des Wohngebietes bewirkt eine Minderung der Eingriffe für das Schutzgut. Verschiedene anpassungsfähige Vogelarten werden auch in den entstehenden Hausgärten geeignete Habitatstrukturen finden und in das Gebiet zurückkehren. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

Im Zuge der Erstellung des Vorentwurfs zum vorliegenden Bauleitverfahren wurde eine Vorabschätzung zur Betroffenheit geschützter Arten durchgeführt. Die Vorabschätzung kam zu dem Ergebnis, dass für vereinzelte Gilden (Artengruppen) vertiefende Kartierungen bzw. eine spezielle artenrechtliche Prüfung durchzuführen ist. Die Beauftragung einer saP durch ein biologisches Büro wurde aktuell bereits beauftragt. Die Kartierung wird im Jahr 2024 durchgeführt, die Ergebnisse der saP werden im weiteren Verfahren (Entwurf) ergänzt.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren bis hohen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in einem Umfang von 11.152 m² in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ist der Versiegelungsgrad als hoch anzusprechen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige Nutzung bereits teilweise anthropogen überprägt.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer geringen Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sieht in § 55 Abs. 2 die ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung vor. Die Entwässerungskonzeption des Baugebietes berücksichtigt die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser.

Jedoch ist der Grundwasserflurabstand zur Geländeoberkante im gesamten Plangebiet als relativ gering anzusehen. Daher besteht durch zusätzliche Verseigelungen im Gebiet die Gefahr von Grundwasseraustritten oder hohem Grundwasserstand im Zuge von anhaltenden oder Starkregenereignissen.

Entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung ist unverschmutztes Niederschlagswasser innerhalb des Planungsgebietes über die belebte Bodenschicht zu versickern, wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut reduziert werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren bis hohen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima.

Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Da es sich um keine für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereiche handelt, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.

Die Überbauung von bisher unversiegelten Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung der Luft über versiegelten Flächen, einer verminderten Abkühlung durch Verdunstungsvorgänge und zu einer verringerten Bindung von Luftverunreinigungen durch eine Vegetationsbedeckung.

Es wurden Festsetzungen getroffen, die die ungünstigen Auswirkungen auf das Lokal- und Mikroklima mindern können, wie die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser, das Verbot von „Steingärten/Schotterflächen“ oder die Verpflichtung zu versickerungsfähigen Wegematerialien.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet wird ein Teilbereich des Ortsrandes von Beilngries bilden. Der bisherige Ortsrand ist durch Hausgärten und Bebauung geprägt. Künftig wird die neu entstehende Bebauung den Anblick der Ortschaft von der Landschaft aus nur geringfügig kennzeichnen, wobei die Einsehbarkeit durch die tiefe Lage im Gelände und die umliegenden Grünstrukturen eingeschränkt ist. Da die Bebauung nicht in Gebiete eingreift, die für das Landschaftserleben von wesentlicher Bedeutung sind, kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut, auch wenn es durch die Ausweitung der bebauten Ortslage zu einer deutlichen Veränderung des Landschaftsbildes kommt.

Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass das Wohngebiet eine angemessene und landschaftsverträgliche Durchgrünung erfährt (Pflanzung standortgerechter Bäume, Ausweisung von Grünflächen, Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen).

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen sein. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Durch den Entzug von landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es zu erheblichen Auswirkungen auf Sachgüter.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinem Eingriff in das Schutzgut.

B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten.

Durch die Planung bedingte, als verträglich geltende Lärmemissionen werden durch den geringfügig erhöhten An- und Abfahrtsverkehr auftreten. Das vermehrte Verkehrsaufkommen verursacht außerdem Luftschadstoffemissionen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.10 Wechselwirkungen

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die hohe Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

Mögliche Wechselbeziehungen der Schutzgüter infolge der Bodenversiegelung

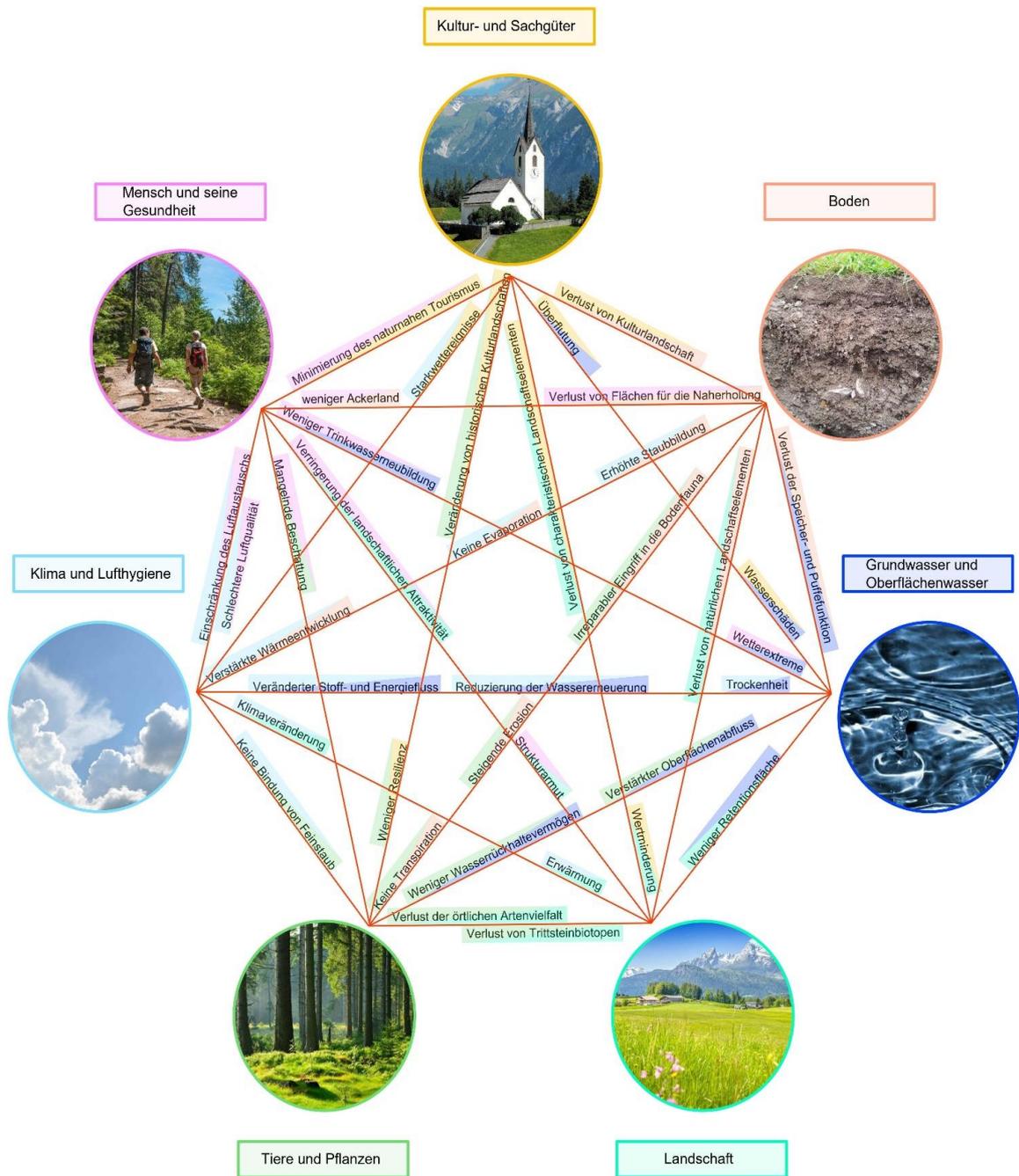


Abbildung 22: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

B.3.11 Belange des technischen Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren.

Eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr lässt sich nicht vermeiden.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1500-1549 h/Jahr über günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.² Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

Die Stadt Beilngries verfolgt das Ziel einer Minderung der energiebedingten CO₂-Emissionen und befürwortet ausdrücklich den Einbau von Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen.

Die Anlage von Erdwärmesonden ist aus geologischer Sicht aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands nicht möglich (vgl. Energieatlas Bayern) und wird durch den Bebauungsplan eingeschränkt.

B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenbereiche.

Das Gebiet befindet sich jedoch in ausgewiesenen wassersensiblen Bereichen und der Grundwasserflurabstand ist als gering einzuschätzen. Daher entsteht eine wachsende Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser und Grundwasseraustritt innerhalb des Geltungsbereichs der Planung in Folge von Starkregenereignissen.

Das Gemeindegebiet gehört zu keiner Erdbebenzone³, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

² Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 20.10.23]

³ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 20.10.23]

B.3.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

B.4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die anthropogene Nutzung (Fussballfeld) würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken. Die naturnahen Bereiche würden sich weiterhin Richtung ihrer individuellen Klimaxgesellschaft entwickeln.

Möglich ist außerdem eine Nutzungsaufgabe, bei der sich in den Offenlandbereichen zunächst eine Ruderalflur entwickelt, die im Laufe der Zeit verbuscht und sich letztendlich bei anhaltender Flächenstilllegung zu einem Wald entwickelt. Die Flächen würden sich in Abhängigkeit von den Einflüssen aus der Umgebung, wie beispielsweise Dünger- und Pestizideinträge von benachbarten Äckern, zu extensiven Biotopen entwickeln, die Lebens- und Rückzugsräume für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten darstellen würden. Entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation ist ohne direkte und indirekte Eingriffe des Menschen die Entwicklung eines „F3b Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald am flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald wahrscheinlich.

Die gehölzbestockten Bereiche würden bei einer Nutzungsaufgabe vermutlich fortbestehen. Nach einem Absterben der ältesten Bäume würden durch die Naturverjüngung auch langfristig Gehölze auf den Flächen wachsen.

Wird die Planung nicht realisiert, müsste für das Wohngebiet ein anderer Standort gefunden werden. Eine Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

B.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an bestehende Wohngebiete. Das Gebiet kann gut erschlossen werden.

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits in den vorhergehenden Kapiteln genannt wurden, zusammengefasst.

Tabelle 5: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ verdichtete und somit flächensparende Bauweise
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 1.10. bis 29.02. (§ 39 BNatSchG) ▪ Durchgrünung des Baugebietes ▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile ▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum ▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen ▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung ▪ Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge ▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen, Fassaden- und Dachbegrünung als Frischluftproduzenten
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets ▪ Ausweisung von zentralen Kinderspiel- und Gemeinschaftsplätzen ▪ Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen

B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 11.152 m². Die Wohngebietsfläche (entsprechend einer GRZ von 0,4) einschließlich der Verkehrserschließung überplant 5.834 m² der gesamten Fläche.

Mit Hilfe von Luftbildern wurden die betroffenen Flächen im Zuge der Geländebegehung anhand ihrer Vegetationsausstattung in verschiedene BNT (Biotop- und Nutzungstypen) eingeteilt. Im Weiteren Verfahren wurden die BNT in einer georeferenzierten Karte verortet. In der nachfolgenden Tabelle wurden alle kartierten BNT erfasst. Im Weiteren wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021)“ der zu leistende Ausgleichsbedarf ermittelt.

Tabelle 6: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalisierten Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
V32 - Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege - befestigt	1.050	3	0,4	1.260
V51 - Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrswegen	368	3	0,4	442
X4 - Gebäude der Siedlungsgebiete	23	0	0,4	-
P21 - Privatgärten - strukturarm	670	3	0,4	804
F212 - Künstlich angelegte Fleißgewässer - Gräben - mit naturnaher Entwicklung	189	8	0,4	605
S131 - Eutrophe Stillgewässer - bedingt naturnah	118	8	0,4	378
G11 - Intensivgrünland	3.794	3	0,4	4.553
B112 - Mesophile Gebüsche	3.425	8	0,4	10.960
B432 - Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland	1.114	8	0,4	3.565
K122 - Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren - frischer bis mäßig trockener Standorte	401	8	0,4	1.283
Summe	11.152			23.849

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Festsetzung zur Nutzung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten und Stellplätze	Erhalt des Retentionsvermögens des Bodens, Verringerung von vollversiegelten Flächen	Festsetzung
Summe (max. 20%)		3%
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		
23.133		



Abbildung 23: BNT im Geltungsbereich. Plangrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics 2023, o.M.

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben in geringem bis mittlerem Umfang (B432 und B112) betroffen.

B.5.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Der zu leistende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wird extern erbracht. Hierzu wird Intensivgrünland (G11) auf den Flurnummern 1586, 1583/3 und 1583/2 Gmkg. Beilngries durch Extensivierung zu einem mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünland (G212) entwickelt. Die Extensivierung der Flächen wird durch eine Beweidung, die der LPV Eichstätt betreut, umgesetzt.



Abbildung 24: Auszug der Stadt Beilngries zur Ausgleichsfläche, die grünen Bereiche sind bereits als Ausgleichsflächen für andere Eingriffe zugeordnet, die blauen Bereiche werden aufgewertet und ein Teil der Fläche wird dem Eingriff aus der vorliegenden Planung zugeordnet. Lage im Raum rot markiert (BayernAtlas, 2024)

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **23.133 Wertpunkten** erforderlich.

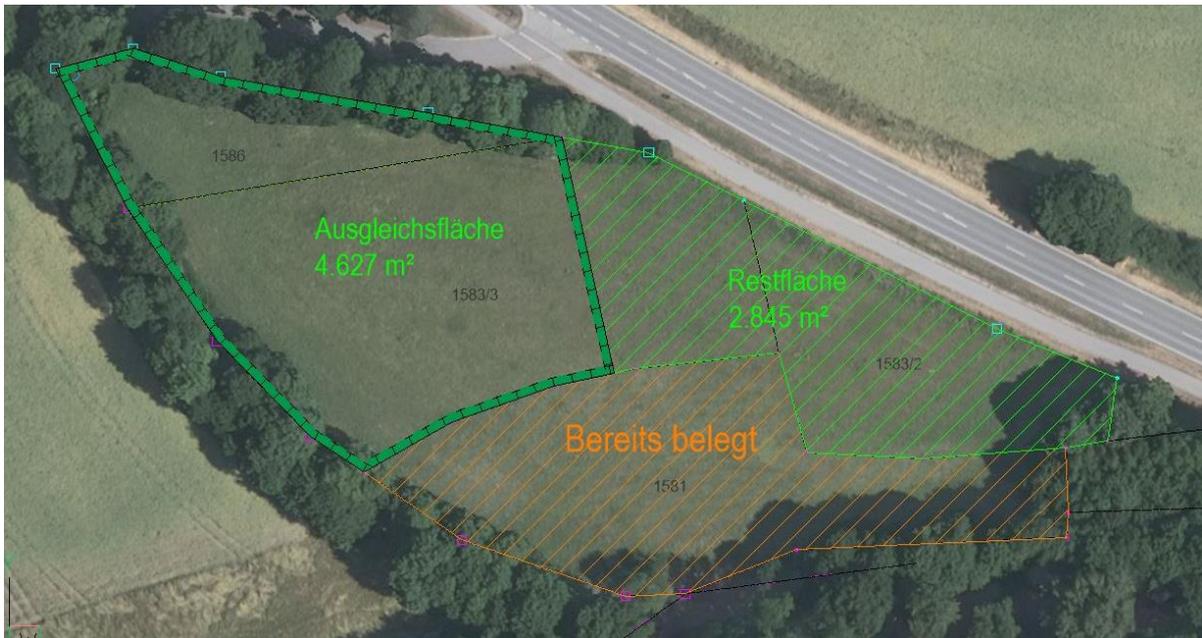


Abbildung 25: Abgrenzung der Ausgleichsfläche sowie verbleibende Restfläche und bereits verbuchte Fläche als Darstellung (TBM, 2024)

Die nachfolgende Tabelle stellt die Aufwertung des Intensivgrünlands (G11) zu mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland dar. Im Zuge der Maßnahme werden die verbleibenden 4.627 m² auf den Flurnummern 1586 und 1583/3 (TF) Gmkg. Beilngries, die noch keinem Eingriff als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet worden sind, aufgewertet. Entsprechend der folgenden tabellarischen Bilanzierung kann der notwendige naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf (23.133 WP) durch die vorliegende Planung vollumfänglich durch die Maßnahmenumsetzung/Aufwertung abgegolten werden. Die darüber hinaus regenerierten Ökopounkte (13.852 WP) sollen für ein anderes Bauleitverfahren herangezogen werden.

Tabelle 7: Naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahme

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach Biotopwertliste.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche	Aufwertung*	Entseigelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland	3	G212	mäßig extensiv genutztes, artenreiche Grünland	8	7.397	5	0	36.985
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										36.985

B.5.4 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

Entsprechend der artenschutzrechtlichen Vorprüfung ergibt sich die notwendige Durchführung einer speziellen artenrechtlichen Prüfung, da auf Ebene der Vorprüfung diverse Artengruppen nicht ausgeschlossen werden können. Die Durchführung der saP ist für die Kartierperiode 2024 geplant. Die Ergebnisse werden in die Unterlagen eingearbeitet sobald diese vorliegen (Werden im weiteren Verfahren ergänzt – Entwurf – Ende 2024).

B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Beilngries prüft dauerhaft verschiedene Möglichkeiten zur Ausweisung von Wohngebieten sowie die Nachverdichtung über Baulücken. Die Stadt Beilngries kann über die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs verfügen. Aufgrund der Verfügbarkeit der zusammenhängenden Fläche stellt der Geltungsbereich der Planung eine ökonomisch sinnvolle Wahl für die Ausweisung eines Wohngebietes dar. Jedoch sei hier erwähnt, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die vorliegende Planung in Summe als mittel bis hoch zu betrachten sind.

B.7 Zusätzliche Angaben

B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Am 27.07.2023 erfolgte vor Ort eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 8: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten, ▪ Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden ▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen ▪ Baugrundeignung ▪ Versiegelungsgrad ▪ Vorhandensein von Altlasten ▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern ▪ Flurabstand zum Grundwasser ▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung ▪ Schadstoffeinträge
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Emissionen, Luftqualität ▪ Frischluftzufuhr und -transport, ▪ Kaltluftproduktion und -transport ▪ Einflüsse auf Mikroklima
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, ▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärm- und Geruchsemissionen ▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen ▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

B.7.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds liegen nur grundlegende Informationen vor.

Die Versickerungsmöglichkeit über den belebten Boden ist aufgrund der Zusammensetzung des Bodenkörpers vor Ort zwar möglich jedoch ist der Grundwasserflurabstand als gering

anzusehen. Die ortsnahe Versickerung über den belebten Boden sollte vertiefend geprüft werden.

B.7.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Es ist Aufgabe der Stadt Beilngries, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Die Ausführung bzw. Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollte von der Stadt Beilngries erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Anlage der Gebäude bzw. Einrichtungen geprüft werden. Das Monitoring zur Entwicklung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahme soll mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

B.7.4 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Tabelle 9: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 27.07.23 ▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff:18.10.23] ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). http://fisnat.bayern.de/finweb/ [Zugriff:18.10.23]] ▪ saP (wird im Laufe des Verfahrens ergänzt)
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de [Zugriff:18.10.23]]
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff:18.10.23] ▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de [Zugriff:18.10.23]]
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 27.07.23 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=tk&catalogNo-des=11,122 [Zugriff:18.10.23]]
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 27.07.23

Umweltbelang	Quelle
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff:18.10.23]] ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122. [Zugriff:18.10.23]]
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 27.07.23 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff:18.10.23]]
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122 [Zugriff:18.10.23]]
sonstige Quellen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymM-RVQ [Zugriff:18.10.23]] ▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff:18.10.23]] ▪ MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag) ▪ SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406

B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 116 „Wodansblick“ der Stadt Beilngries beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind in Summe als mittel anzusehen. Für die Schutzgüter Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind die Auswirkungen als hoch anzusehen.

Die Bodenversiegelung und der Verlust von Vegetationsbeständen (auch als Lebensraum für Tiere) stellt den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes deutlich zu. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als mittel einzustufen. Die neu geschaffenen

Pflanzungen sowie die Entwicklung der ausgewiesenen Ausgleichsflächen zu extensiv genutztem Grünland ergänzt durch weitere Pflanzungen können die ungünstigen Auswirkungen der Errichtung des Wohngebiets auf die einzelnen Schutzgüter ausgleichen. Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dieser Kompensationsbedarf wird durch ein Maßnahmenkonzept auf einer externen Planungsfläche ausgeglichen.

Zur vertiefenden Betrachtung des Artenschutzes wird aktuell noch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, 2024) erstellt. Aktuell liegen noch nicht alle Kartierungsergebnisse vor. Daher wurde sich im Zuge des hier vorliegenden Vorentwurfs auf einen Zwischenbericht des biologischen Büros ÖKON berufen um zumindest die aktuell bereits vorliegenden Ergebnisse zur Einschätzung aufzuzeigen.

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06. 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. I Nr. 153).
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98).
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251).

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan Plangebiet (rot umrandet).....	7
Abbildung 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayern 2023 mit Lage Beilngries (blauer Kreis), o.M.....	9
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionaplan Ingolstadt mit Lage Beilngries (blauer Kreis), o.M.	11
Abbildung 4: Plangebiet (blauer Kreis) mit Vorgaben aus dem Regionalplan: Regionaler Grünzug (grüne Doppelstrichschraffur), Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (grüne Kreuzschraffur) und Biotopverbundsystem, Wanderkorridore (orange Flächenschraffur) ...	13
Abbildung 5: Ausschnitt Plangebiet des derzeit wirksamen FNP (ohne 55. Änderung/Stand Dezember 2022).....	14
Abbildung 6: Darstellung der Schutzgebiete und Biotope Nähe des Untersuchungsraums (grau umrandet) – Naturpark „Altmühltal“ (senkrechte Linien), Biotope (rosa und rötlich gefüllte Flächen) und Landschaftsschutzgebiete (Umrandung grüne Linie, Flächeninhalt grün gepunktet)	15
Abbildung 7: Ausschnitt aus Steckbrief Grundwasserkörper (© Bay LfU abgerufen 16.10.2023).....	21
Abbildung 8: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 116 mit den Grenzen der Flurstücke und deren zugeordneten Nummern.....	23
Abbildung 9: Städtebauliche Konzeption	24
Abbildung 10: Erläuterung Vollgeschosse	25
Abbildung 11: Auszug der Stadt Beilngries zur Ausgleichsfläche, die grünen Bereiche sind bereits als Ausgleichsflächen für andere Eingriffe zugeordnet, die blauen Bereiche werden aufgewertet und ein Teil der Fläche wird dem Eingriff aus der vorliegenden Planung zugeordnet	29
Abbildung 12: BNT im Geltungsbereich.....	34
Abbildung 13: Auszug der Stadt Beilngries zur Ausgleichsfläche, die grünen Bereiche sind bereits als Ausgleichsflächen für andere Eingriffe zugeordnet, die blauen Bereiche werden aufgewertet und ein Teil der Fläche wird dem Eingriff aus der vorliegenden Planung zugeordnet	35
Abbildung 14: Abgrenzung der Ausgleichsfläche sowie verbleibende Restfläche und bereits verbuchte Fläche als Darstellung (TBM, 2024).....	35
Abbildung 15: Ausschnitt Plangebiet des derzeit wirksamen FNP (ohne 55. Änderung/Stand Dezember 2022).....	42
Abbildung 16: Foto von Richtung Osten über den nördlichen Teilbereich des Geltungsbereichs	44
Abbildung 17: Foto von Richtung Osten über den zentralen Teilbereich des Geltungsbereichs	45
Abbildung 18: Auszug aus der digitalen geologischen Karte Bayerns, Plangebiet rot markiert	46
Abbildung 19: Angaben zu Bohrungen im Umfeld der Planung	47

Abbildung 20: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit	51
Abbildung 21: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche	52
Abbildung 22: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen	56
Abbildung 23: BNT im Geltungsbereich	61
Abbildung 24: Auszug der Stadt Beilngries zur Ausgleichsfläche, die grünen Bereiche sind bereits als Ausgleichsflächen für andere Eingriffe zugeordnet, die blauen Bereiche werden aufgewertet und ein Teil der Fläche wird dem Eingriff aus der vorliegenden Planung zugeordnet	62
Abbildung 25: Abgrenzung der Ausgleichsfläche sowie verbleibende Restfläche und bereits verbuchte Fläche als Darstellung (TBM, 2024)	62

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahme	30
Tabelle 2: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)	33
Tabelle 3: Naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahme	36
Tabelle 4: Flächenbilanz Geltungsbereich	38
Tabelle 5: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	59
Tabelle 6: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)	60
Tabelle 7: Naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahme	63
Tabelle 8: Prüffaktoren für die Schutzgüter	64
Tabelle 9: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen	65

E Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AELF	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Art.	Artikel
BayKompV	Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BE-Fläche	Baustelleneinrichtungsfläche
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
CO ₂	Kohlendioxid
dB(A)	bewerteter Schalldruckpegel
DIN	Deutsches Institut für Normung
FFH	Fauna-Flora-Habitat
Fl.-Nr.	Flurstücksnummer
GOK	Gelände-Oberkante
ha	Hektar
Hz	Hertz = Schwingung pro Sekunde
i.V.m	in Verbindung mit
kF-Werte	Durchlässigkeitsbeiwert
KSG	Bundes-Klimaschutzgesetz
LAGA	Länderarbeitsgemeinschaft Abfall
LDBV	Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
LfU	Bayerisches Landesamt für Umwelt
MKW	Mineralölkohlenwasserstoffe
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PAK	polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffe
PM	Particulate Matter = Definition des Feinstaubs gemäß National Air Quality Standard
saP	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
SM	Schwermetalle
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
UBA	Umweltbundesamt
UR	Untersuchungsraum
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VDI	Verein Deutscher Ingenieure