



# Stadt Beilngries

Lkr. Eichstätt

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 99 „Aussiedelung Gerneth“ in Paulushofen mit integriertem Grünordnungsplan

### Begründung mit Umweltbericht



Rechtsgültige Fassung vom 21.07.2021

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

**Auftraggeber:** Stadt Beilngries  
Hauptstraße 24  
92339 Beilngries

vertreten durch  
den 1. Bürgermeister  
Helmut Schloderer

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

TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:  
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt  
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:** **Raphael Schneider**  
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

**Bianca Wanninger**  
M.Sc. Raumplanung

**Aline Schnee**  
B. Eng. (FH) Landschaftsarchitektur

**Planstand: Rechtsgültige Fassung vom 21.07.2021**

Nürnberg,  
**TB|MARKERT**

Beilngries, **15. SEP. 2021**  
**Stadt Beilngries**

---

Adrian Merdes



---

1. Bürgermeister Helmut Schloderer

## INHALTSVERZEICHNIS

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>A</b> | <b>Begründung</b>  | <b>5</b>  |
| A.1      | Anlass und Erfordernis .....   | 5         |
| A.2      | Vorbemerkungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan .....   | 5         |
| A.3      | Ziele und Zwecke .....   | 5         |
| A.4      | Beschreibung des Vorhabens .....   | 5         |
| A.5      | Verfahren .....  | 5         |
| A.6      | Ausgangssituation .....  | 6         |
| A.6.1    | Lage im Stadtgebiet .....  | 6         |
| A.6.2    | Städtebauliche Bestandsanalyse, Nutzungen .....  | 6         |
| A.7      | Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen .....   | 8         |
| A.7.1    | Übergeordnete Planungen .....  | 8         |
| A.7.2    | Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan .....  | 12        |
| A.7.3    | Naturschutzrecht .....   | 12        |
| A.7.4    | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag .....   | 12        |
| A.7.5    | Wasserhaushalt .....   | 14        |
| A.7.6    | Immissionsschutz .....   | 14        |
| A.7.7    | Denkmalschutz .....  | 14        |
| A.7.8    | Kampfmittel und Altlasten .....  | 15        |
| A.8      | Planinhalt .....   | 16        |
| A.8.1    | Räumlicher Geltungsbereich .....   | 16        |
| A.8.2    | Planungsziele .....  | 16        |
| A.8.3    | Städtebauliche und grünordnerische Konzeption .....  | 16        |
| A.8.4    | Art der baulichen Nutzung .....  | 18        |
| A.8.5    | Maß der baulichen Nutzung .....  | 18        |
| A.8.6    | Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise .....   | 19        |
| A.8.7    | Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO .....  | 20        |
| A.8.8    | Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....  | 20        |
| A.8.9    | Grünordnung und Bodenschutz .....  | 21        |
| A.8.10   | Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe .....   | 23        |
| A.8.11   | Erschließung, Niederschlagswasserversickerung und Entwässerung .....   | 25        |
| A.8.12   | Flächenbilanz .....  | 27        |
| <b>B</b> | <b>Umweltbericht</b>   | <b>28</b> |
| B.1      | Einleitung .....   | 28        |
| B.1.1    | Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....   | 28        |
| B.1.2    | Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und<br>Fachplanungen und ihre Berücksichtigung .....     | 28        |
| B.2      | Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....  | 32        |
| B.2.1    | Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen<br>Umweltzustandes .....                                  | 32        |
| B.2.2    | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der<br>Planung .....                               | 35        |
| B.3      | Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung<br>der Planung .....                          | 40        |
| B.4      | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich<br>erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen ..... | 40        |
| B.4.1    | Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung .....   | 40        |
| B.4.2    | Ermittlung des Ausgleichsbedarfes .....  | 41        |
| B.4.3    | Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen .....  | 41        |

---

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| B.5      | Alternative Planungsmöglichkeiten.....                          | 41        |
| B.6      | Zusätzliche Angaben .....                                       | 42        |
| B.6.1    | Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren ..... | 42        |
| B.6.2    | Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben.....           | 42        |
| B.6.3    | Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring).....            | 43        |
| B.6.4    | Referenzliste mit Quellen.....                                  | 43        |
| B.7      | Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....                     | 44        |
| <b>C</b> | <b>Rechtsgrundlagen</b>   | <b>45</b> |
| <b>D</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen</b>                                  | <b>45</b> |

---

## **A Begründung**

### **A.1 Anlass und Erfordernis**

Im Südwesten des Ortsteils Paulushofen gibt es Bestrebungen, einen innerhalb des gewachsenen Ortskerns gelegenen Landwirtschaftsbetrieb an den südwestlichen Rand des Ortsteils zu verlagern. Die Aufstellung eines Bebauungsplans wird hier erforderlich, da das Plangebiet dem Außenbereich zuzuordnen und somit gegenwärtig kein Baurecht vorhanden ist.

### **A.2 Vorbemerkungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der sowohl das geplante Bauvorhaben, als auch die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen vollständig darstellt.

### **A.3 Ziele und Zwecke**

Das wesentliche Ziel der Planung besteht darin, die angestrebte landwirtschaftliche Nutzung sowie die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung zu ermöglichen.

Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich das Plangebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

### **A.4 Beschreibung des Vorhabens**

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 121, Gemarkung Paulushofen, ist die Errichtung einer Halle zur Unterbringung landwirtschaftlicher Nutzgeräte sowie teilweise zur Zwischenlagerung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen geplant. Darüber hinaus sollen für den mittel- bis langfristigen Zeithorizont Entwicklungsmöglichkeiten für den Betrieb geschaffen und eine zweite kleinere Halle am südlichen Rand des Plangebiets ermöglicht werden.

Im kleineren nördlichen Teilbereich des Plangebiets ist beabsichtigt ein Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen im Sinne einer Betriebsleiterwohnung zu errichten.

Die Zufahrt zum nördlichen Bereich erfolgt von der Forststraße aus; der südliche Bereich wird von einem landwirtschaftlichen Kernweg aus angefahren. Über diesen erfolgt auch die Erschließung für den Schwerlastverkehr.

### **A.5 Verfahren**

Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in seiner Sitzung am 23.01.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB für das Gebiet südwestlich der Forststraße auf der Gemarkung Paulushofen aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 24.08.2020.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.02.2021 bis einschließlich 26.03.2021. In der Sitzung des Stadtrates vom 21.04.2021 wurde der Planentwurf gebilligt. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.06.2021 bis einschließlich 16.07.2021. Der Satzungsbeschluss sowie der Feststellungsbeschluss für die 40. Änderung FNP wurde in der Sitzung des



Stadtrates vom 21.07.2021 gefasst. Rechtskraft erlangt der Bebauungsplan nach Bekanntmachung (kann erfolgen nach Genehmigung der Änderung FNP).

## **A.6 Ausgangssituation**

### **A.6.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Paulushofen, der südöstlich des Hauptorts Beilngries liegt. Innerhalb des Ortsteils stellt das Plangebiet den südwestlichen Ortsrand dar. Nördlich des Plangebiets verläuft die Forststraße, welche Richtung Osten in die Denkendorfer Straße mündet. Von dort aus besteht Verbindung zur Dorfstraße und zur Bundesstraße B299. In ca. 23 Kilometern westlich befindet sich der Autobahnanschluss Kinding. Die nächstgelegenen Bahnhaltdepunkte befinden sich in etwa 9 km Entfernung in Kinding – Verbindung Nürnberg-Ingolstadt-München – sowie in Seubersdorf (20 km) – Verbindung Nürnberg-Regensburg-Passau.

### **A.6.2 Städtebauliche Bestandsanalyse, Nutzungen**



**Abbildung 1: Plangebiet (schwarze Umgrenzung) und nähere Umgebung**

Das über die Forststraße erschlossene Plangebiet selbst wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Die östliche Umgebung des Plangebiets ist geprägt von landwirtschaftlichen Hofstellen sowie Wiesen- und Ackerflächen in westlicher und südlicher Richtung. Nach Norden bzw. Nordosten hin schließt sich ein neueres Baugebiet mit ausschließlich Wohnbebauung an.

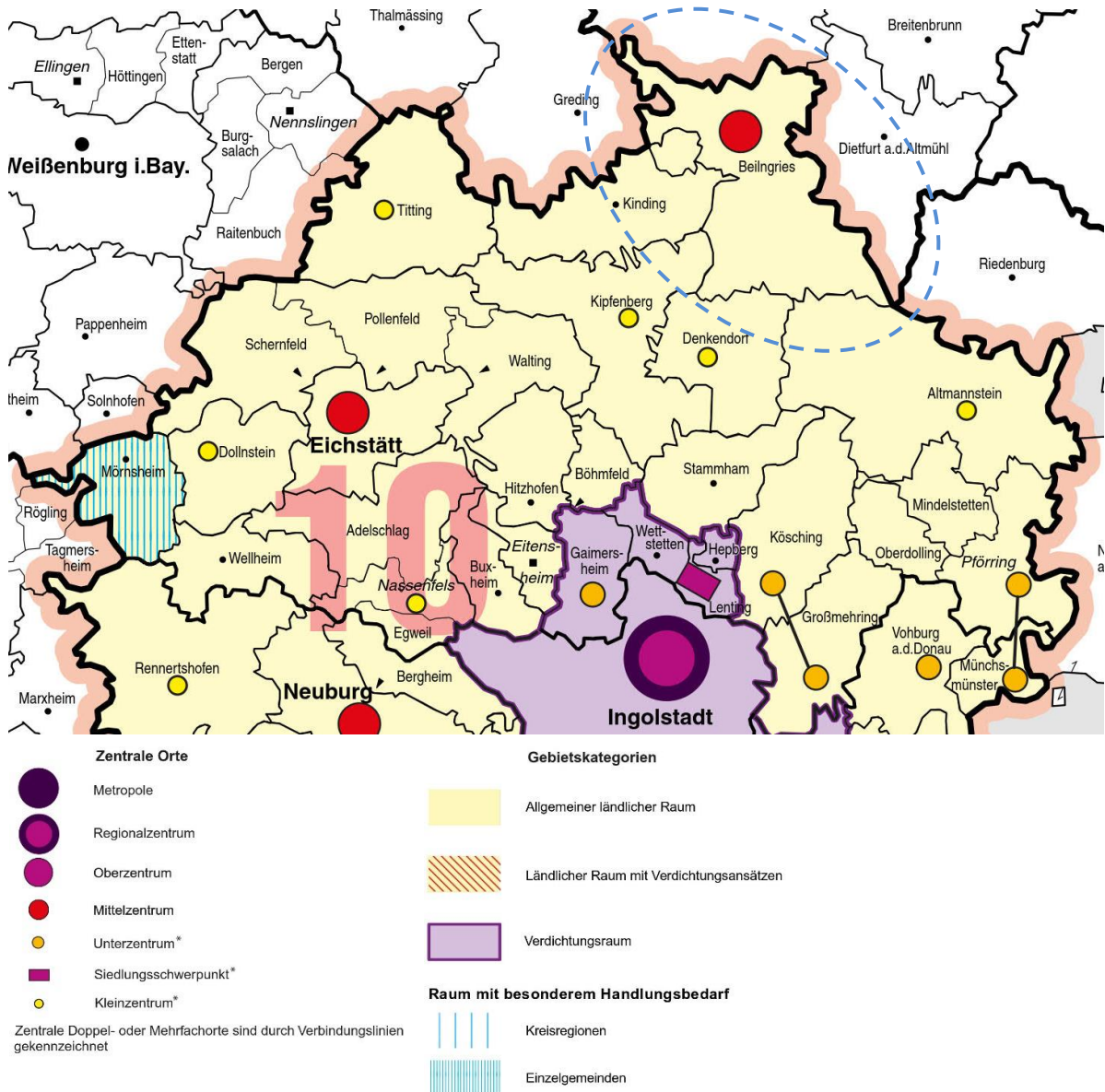
Die Topographie des Plangebiets fällt von Ost nach West nur sehr mäßig ab, mit einem Höhenunterschied von ca. 1,5 m innerhalb des gesamten räumlichen Umgriffs.

## A.7 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

### A.7.1 Übergeordnete Planungen

#### A.7.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP)

Das Stadtgebiet von Beilngries befindet sich nördlich des Verdichtungsraums Ingolstadt. Es liegt entsprechend der Darstellung zur Verwaltungsgliederung (Strukturkarte Oberbayern (2018)) im allgemeinen ländlichen Raum. Beilngries selbst wird im LEP als Mittelzentrum ausgewiesen. Paulushofen ist ein vom Stadtzentrum ca. 4 km entfernter Ortsteil.



**Abbildung 2: Verwaltungsgliederung Regierungsbezirk Oberbayern (Stand: 01.01.2015), Kartographie: Regierung von Oberbayern, SG 24.1 (Stand: März 2018)**



---

## Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

### 1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und 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 geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1, Grundsatz).
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (LEP 1.1.2, Ziel). Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (LEP 1.1.2, Grundsatz).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 1.1.3, Grundsatz).
- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (LEP 1.2.1, Grundsatz). Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten (LEP 1.2.1, Ziel).
- 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, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden (LEP 2.2.5, Grundsatz).

### 3. Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1, Grundsatz).

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn 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).

## 5. Wirtschaft

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (LEP 5.1, Grundsatz).

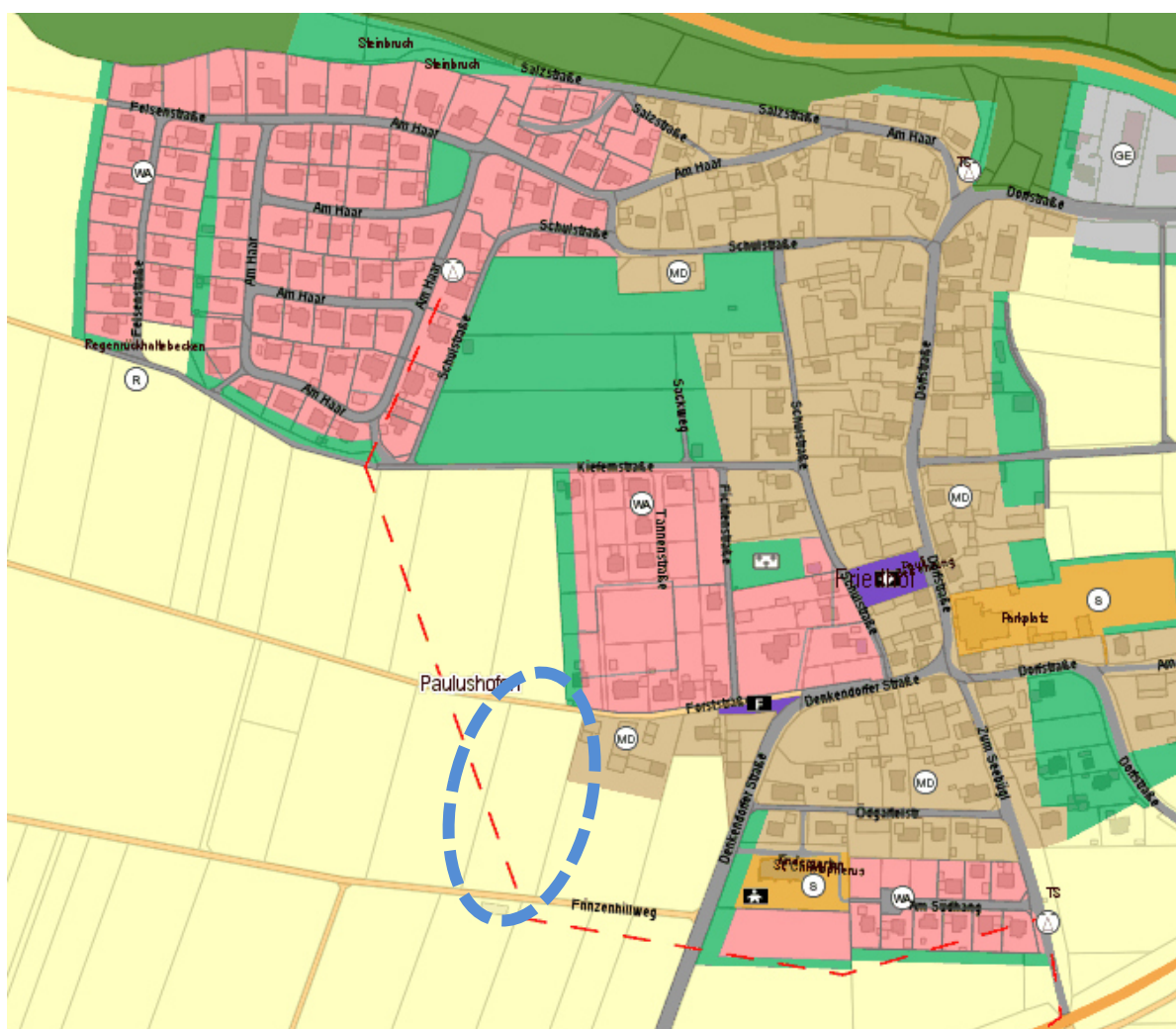
### A.7.1.2 Regionalplan Ingolstadt (10)

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

- Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass
  - sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird.  
Dabei sind die dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen;
  - die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten, die natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen auch für kommende Generationen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden, der Landschaftsverbrauch verringert und
  - das Kulturerbe bewahrt wird.
- Die Region ist in ihrer Eigenständigkeit gegenüber benachbarten verdichteten Räumen zu stärken, ohne die Zusammenarbeit zu vernachlässigen (Leitbild A I, Grundsatz).
- Es ist anzustreben, dass sich die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln (A III, 1 Grundsatz).
- 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).

### A.7.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan



**Abbildung 3: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit Kennzeichnung des Plangebiets**

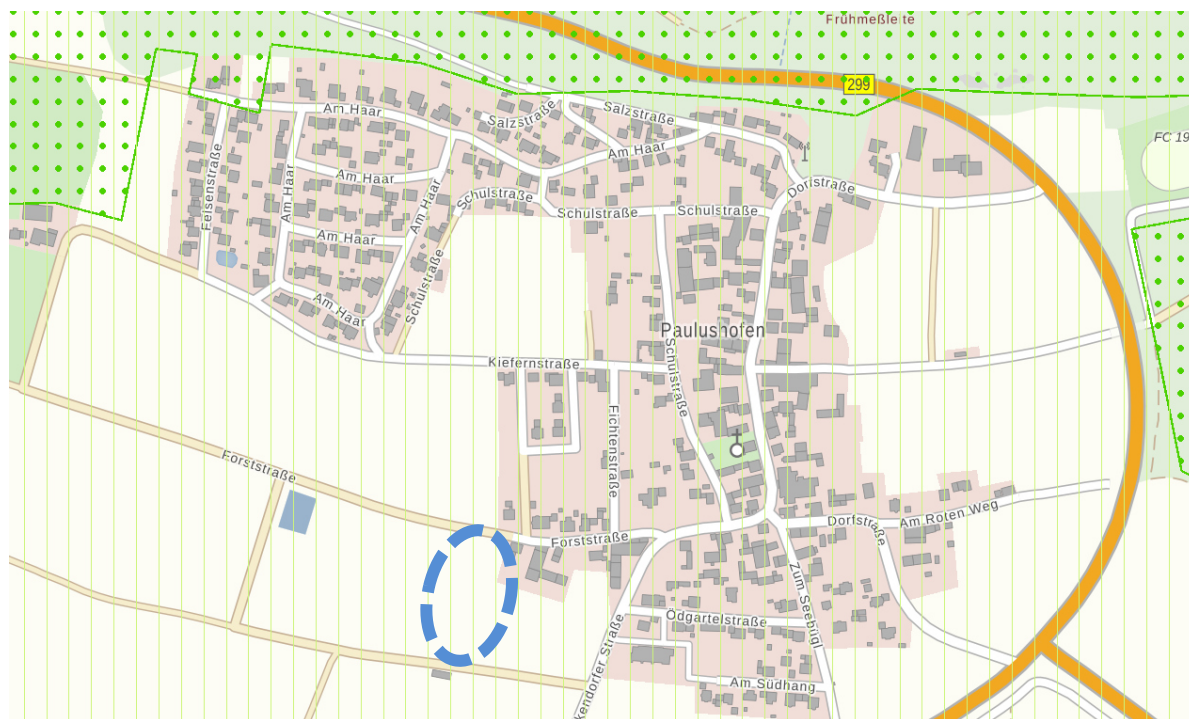
Die Stadt Beilngries verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet wird dort als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Für die Ausweisung eines Dorfgebiets ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB (40. Änderung).

### A.7.2 Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bemisst sich somit gegenwärtig im Wesentlichen nach § 35 BauGB.

### A.7.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich, wie das gesamte Stadtgebiet von Beilngries, im Naturpark Altmühltal. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb der Schutzzone „Naturpark Altmühltal“.



**Abbildung 4:** Darstellung Schutzgebiete – Naturpark „Altmühltal“ (grüne Strichschraffur), Landschaftsschutzgebiet (grüne Punktschraffur) | Plangebiet (blau-gestrichelte Ellipse) Kartengrundlage: Bayer. Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics 2020

### A.7.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach § 44 und § 67 BNatSchG 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 speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (im Folgenden kurz saP genannt) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden zwei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland)

- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Eichstätt: Lebensraum Agrarlebensräume, Hecken, Gehölze (s. Anlage)
- Bestandsaufnahme am 10.06.2020, 11:30 bis 12:30 Uhr (bewölkt, ca. 20 °C, windstill)

### **Bestand und Betroffenheit der Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie**

Die intensiv genutzte Ackerfläche zeigte zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme keine Hinweise auf Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 ist demnach nicht gegeben; weitere Prüfungen sind nicht erforderlich.

### **Tierarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie**

**Säugetiere:** Von den zu prüfenden Säugetierarten haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich mehrere **Fledermausarten** ihr Verbreitungsgebiet.

Bevorzugte Habitate von Fledermäusen sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässern. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart Dachstühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Im Vorhabenraum sind durch die Ackernutzung keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden, sodass eine Schädigung von Fledermausquartieren ausgeschlossen werden kann. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können insgesamt ausgeschlossen werden.

**Lurche:** Von den zu prüfenden Lurchen haben im Untersuchungsraum die Knoblauchkröte und der Kammmolch ihr Verbreitungsgebiet (LfU-Onlineabfrage). Da weder im Vorhabengebiet noch im Umfeld potenzielle Laichgewässer vorhanden sind, ist mit einem Vorkommen der beiden Arten jedoch nicht zu rechnen. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Lurche kann somit insgesamt ausgeschlossen werden.

**Käfer:** Die Artenabfrage nennt lediglich den Eremit (*Osmoderma eremita*) als relevante Käferart. Die östlich des Geltungsbereiches stockende Baum-Hecke enthält keine Bäume, die als Lebensraum für den mulmbewohnenden Eremit infrage kommen würden. Eine Betroffenheit dieser Art ist somit mit großer Sicherheit auszuschließen.

### **Bestand und Betroffenheit europ. Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie**

Die derzeitige Ackerfläche ist als Brutplatz für Bodenbrüter nur eingeschränkt geeignet, da mit Störungen durch Hunde und Katzen (insbesondere Freigänger) aus den direkt angrenzenden Wohnbereichen zu rechnen ist. Außerdem stellt die vorhandene Baumhecke als hoch aufragende Vertikalstruktur eine Störung z.B. für die Feldlerche dar.

Sie hält davon mindestens 60 bis 300 m Abstand, vermutlich weil im Bereich dieser Strukturen der Druck von Greifvögeln oder Rabenkrähen höher ist. Als wesentliche Ursache für den Rückgang der Feldlerchen gilt ein zu geringer Bruterfolg als Folge eines veränderten Ackerbaus mit großflächigen, schnell und dicht aufwachsenden Wintergetreidebestände.



Im Plangebiet selbst konnten bei der Geländebegehung keine Feldlerchenreviere nachgewiesen werden. Generell sind in siedlungsnahen Bereichen vor allem weit verbreitete „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Zilpzalp oder Rabenkrähen zu erwarten.

Bei diesen sog. "Allerweltsarten" handelt es sich um in Bayern häufige und weit verbreitete sowie meist ungefährdete Vogelarten, bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt. Hier reicht regelmäßig eine vereinfachte Betrachtung aus. Aus nachfolgenden Gründen sind keine relevanten Beeinträchtigungen dieser Arten zu erwarten:

- Hinsichtlich des Lebensstätten schutzes im Sinn des § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 BNatSchG kann für diese Arten im Regelfall davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der von einem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Hinsichtlich des Störungsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) kann für diese Arten grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

### **Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten**

In Bayern vorkommende nach BNatSchG streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sind im Wirkraum des Projektes nicht nachgewiesen bzw. finden dort keine geeigneten Lebensräume vor.

### **Zusammenfassung**

Die Prüfung hat ergeben, dass durch das dörfliche Mischgebiet keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind. Es müssen auch keine Maßnahmen zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion vorgesehen werden.

#### **A.7.5 Wasserhaushalt**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenzonen sowie Trinkwasserschutzgebieten.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich Paulushofen im wassersensiblen Karstgebiet befindet.

#### **A.7.6 Immissionsschutz**

Im Plangebiet treten Immissionen (Gerüche, Staub und Lärm) auf durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und sind als ortsüblich bzw. als mit der Planung einer landwirtschaftlich genutzten Halle sowie Wohnbebauung vereinbar anzusehen.

Darüber hinaus wird auf den von der Straße ausgehenden Verkehrslärm hingewiesen.

#### **A.7.7 Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Bau- und Baudendenkmäler bekannt.

---

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

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

### **A.7.8 Kampfmittel und Altlasten**

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

---

## **A.8 Planinhalt**

### **A.8.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 121 auf der Gemarkung Paulushofen. Die Fläche umfasst etwa 0,8 ha auf und befindet sich in Privatbesitz.

### **A.8.2 Planungsziele**

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte des Bebauungsplans Nr. 99 dar:

- Städtebauliche Ordnung des Ortsrandes
- Ermöglichung einer landwirtschaftlichen/gewerblichen Nutzung
- Ermöglichung der Errichtung von Wohnbebauung in kleinem Umfang

### **A.8.3 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption**

Im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens zu vorliegendem Bebauungsplan wurden, ausgehend von den oben genannten Planungszielen, Bebauungsvorschläge und Strukturkonzepte erarbeitet, welche die angestrebte Entwicklung im Plangebiet aufzeigen.

Der oben gezeigte Bebauungsvorschlag stellt den Ausgangspunkt für die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplans dar.

Der Bebauungsvorschlag sieht am nordwestlichen Rand des Plangebiets ein Wohnhaus vor. Der überwiegende, im südlichen Bereich gelegene Teil weist zwei zu errichtende Hallen auf, welche beide der Unterbringung von landwirtschaftlichen Geräten und Maschinen sowie teilweise zur Zwischenlagerung von Feldfrüchten dienen. Jedoch werden keinerlei lärmkritische technische Anlagen zur Trocknung etc. verbaut. Zudem soll an der westlichen Geltungsbereichsgrenze für die Anpflanzung einer Ortsrandeingrünung ein Streifen von 3 m Breite freigehalten werden.

Der Bebauungsvorschlag dient als Konzeptionsgrundlage für den Bebauungsplan und spiegelt sich als Darstellung als Hinweis in der Planzeichnung wider.



**Abbildung 5: Bebauungsvorschlag, o.M.**

#### **A.8.4 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Dies kann hier zur Anwendung kommen, da neben einem Wohngebäude Hallen zur Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte und Maschinen sowie teilweise zur Zwischenlagerung von Feldfrüchten geplant sind. Lärmkritische Anlage zur Trocknung etc. werden nicht verbaut. Darüber hinaus ist die östlich angrenzende bestehende Bebauung als Teil des Ortskerns im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ebenfalls als Dorfgebiet ausgewiesen.

Teil des Bebauungsplanes ist der Vorhabenplan, in dem geplante Anlagen bereits konkret umrissen sind. Der Nutzungskanon gem. BauNVO für ein Dorfgebiet wird im Hinblick auf den Vorhabenbezug konkretisiert, darüber hinaus werden Grundflächen für die unterschiedlichen Nutzungen festgesetzt.

Gemäß § 5 BauNVO dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Geplant ist sowohl Wohnnutzung als auch landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet unterzubringen, die Zweckbestimmung des Dorfgebietes ist nach Auffassung der Stadt Beilngriebe auch unter folgenden Maßgaben gewahrt.

Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen – Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen – werden als unzulässig festgesetzt. Diese Nutzungen sind im Vorhabenplan nicht vorgesehen und würden zum Teil dem geplanten Charakter des Plangebietes sowie der angrenzenden Gebiete zuwiderlaufen.

#### **A.8.5 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächen in den Baufenstern werden vorhabenbezogen auf 150 m<sup>2</sup> (BF 1), 1.325 m<sup>2</sup> (BF 2) sowie 375 m<sup>2</sup> (BF 3) absolut begrenzt. Damit werden im Teilbereich Nord die Errichtung eines Wohnhauses sowie im Teilbereich Süd die Errichtung einer großen und einer kleinen landwirtschaftlichen Nutzhalle ermöglicht sowie angemessen beschränkt.

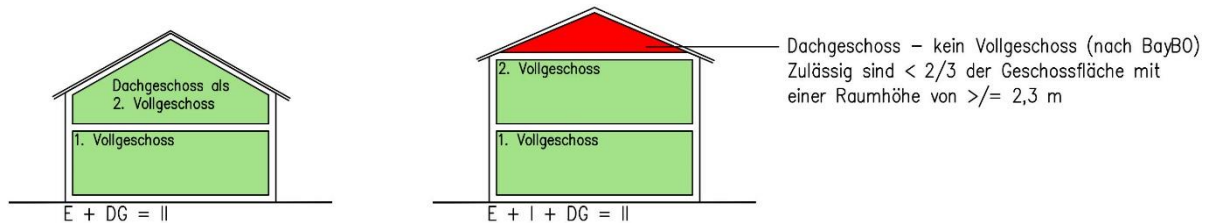
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß des § 14 BauNVO mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Im Baufenster BF-1 des Dorfgebietsteilbereiches Nord werden als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse (II) festgesetzt:

E + I + DG = II (DG kein Vollgeschoss)

E + DG = II (DG als Vollgeschoss)





**Abbildung 6: Erläuterung Vollgeschosse**

Dadurch wird gewährleistet, dass sich der neue Baukörper in die umstehende Bebauung einfügt, die durch maximal zweistöckige Wohngebäude bzw. Hofstellen geprägt ist.

Es wird festgesetzt, dass je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig sind. Dies orientiert sich an der in der Umgebung vorgefundenen Wohnungs- bzw. Nutzungsdichte.

Da in den Baufenstern BF-2 und BF-3 des Dorfgebietsteilbereiches Süd jeweils eine landwirtschaftlich genutzte Halle (mittel- bis langfristig) geplant ist, wird hier von einer Festsetzung der Vollgeschosse abgesehen.

Für den Dorfgebietsteilbereich Nord wird ein Bezugspunkt (BZP) per Planeintrag festgesetzt, auf welchen sich die weiteren Höhenmaße im Baufenster BF1 beziehen. Der BZP liegt hier bei 502,7 Metern über Normalhöhennull (NHN), wobei die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) maximal 1,0 Meter darüber liegen darf. Die Wandhöhe wiederum darf maximal 6,5 m, die Firsthöhe maximal 9,0 m über der OK FFB liegen.

Für den Dorfgebietsteilbereich Süd mit den geplanten landwirtschaftlichen Nutzhallen wird ebenfalls ein BZP per Planeintrag im jeweiligen Baufeld BF2 bzw. BF3 festgesetzt. Von dem jeweiligen Bezugspunkt aus wird die Oberkante über Normalhöhennull definiert, die als Maximalmaß zu verstehen ist, d.h. dieses Maß darf nicht durch bauliche Anlagen überschritten werden. Die Oberkante baulicher Anlagen wird auf eine Höhe von 513,0 m beschränkt.

Die Begrenzung der Wand- sowie Firsthöhen stellt eine geordnete Höhenentwicklung des Plangebiets sicher. Sie ist so gewählt, dass die Errichtung einer leistungsfähigen Benutzung der Nutzhallen unter Wahrung des dörflichen Ortsbildes möglich ist. Für das Dorfgebiet Teilbereich Nord ist die Wand- und Firsthöhe dementsprechend begrenzt, dass eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen bzw. einem Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss ermöglicht wird. Bei zwei Vollgeschossen darf das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden. Um dies zu gewährleisten werden, wie vorstehend bereits beschrieben, zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

### **A.8.6 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Festgesetzt werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen um bis zu 3 m in der Tiefe mit einer Fläche von bis zu 50 m<sup>2</sup> wird als zulässig festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen nach Art. 6 BayBO (Abstandsflächen, Abstände) Vorrang haben gegenüber den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet hier keine Anwendung.

Die Festsetzung der Baugrenzen in den Baufeldern BF 1 und BF 3 orientiert sich an den dort geplanten baulichen Anlagen und ermöglicht im Falle des BF 1 einen angemessenen Spielraum bei der Positionierung des Wohngebäudes. Durch die festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit den jeweils zulässigen Grundflächen wird sichergestellt, dass die Baukörper im Dorfgebiet keine überdimensionierten Ausmaße annehmen.

Zur Gewährleistung des Einfügens in die nähere Umgebung ist im Teilbereich Nord ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

#### **A.8.7 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**

Als zulässige Dachformen werden im Dorfgebietsteilbereich Nord Satteldächer, Walmdächer (einschließlich Zeldächer), Pultdächer sowie Satteldächer, bei denen die Dachflächen in der Vertikalen gegeneinander versetzt angeordnet sind, festgesetzt, um Bauherren einen Spielraum bei der Gestaltung der Baukörper einzuräumen. Für den Dorfgebietsteilbereich Süd (BF2 und BF3), innerhalb dessen die Errichtung von land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden ermöglicht wird, sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

Für den Dorfgebietsteilbereich Nord wird festgesetzt, dass Dachflächen von Satteldächern, Walmdächern (einschließlich Zeldächern) sowie versetzten Satteldächern mit einer Dachneigung von 10° bis 38°, Dachflächen von Pultdächern mit einer Dachneigung von 5° bis 25°, jeweils bezogen auf die Horizontale, zu errichten sind.

Darüber hinaus werden für Garagen, untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) und für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, als zulässig festgesetzt.

Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Dachaufbauten werden ausschließlich für den Dorfgebietsteilbereich Nord als zulässig festgesetzt. Diese sind mit einem Satteldach oder Schleppehdach auszuführen.

Es wird festgesetzt, dass grelle Farben sowie glänzende oder stark reflektierende Materialien als Dacheindeckung und für die Gestaltung der Fassaden unzulässig sind.

Die Festsetzungen der zulässigen Dachformen und -neigungen, Dachaufbauten und Zwerchgiebel sowie Fassadenmaterialien dienen der Schaffung eines harmonischen Erscheinungsbilds des Baugebiets sowie dem Einfügen in die Umgebung.

#### **A.8.8 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Es wird festgesetzt, dass die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist, jedoch nicht in der mind. 3 m breiten Vorgartenzone entlang der Forststraße sowie dem Frinzenhillweg.

## **A.8.9 Grünordnung und Bodenschutz**

### **A.8.9.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

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.

#### Durchgrünung

Durch die Pflanzung von Gehölzstreifen innerhalb der als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Flächen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Der Gehölzstreifen ist in einer Breite von 3,0 m (1-reihig) anzulegen. Es sind die in der Artenliste aufgeführten Sträucher zu verwenden.

Im Dorfgebietsteilbereich Nord sind bei der Errichtung von Wohnbebauung je voller 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laub- /Obstbaum oder zwei Sträucher gemäß der Artenlisten in der angegebenen Mindestpflanzqualität zu pflanzen und zu erhalten. Zwischen den Bäumen ist ein Abstand von mind. 8 m und zwischen den Sträuchern ein Abstand von mind. 1 m einzuhalten. Die Standorte sind frei wählbar.

#### Allgemein

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

Die Sicherung, Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen und in dieser Weise dauerhaft zu erhalten und artentsprechend zu pflegen sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechend nachzupflanzen.

Die Versiegelung der Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme von Erschließungs- und Stellplatzflächen zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten.

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächlich und möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern.

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die gesetzlichen Bestimmungen im Hinblick auf die vorgeschriebenen Grenzabstände zu berücksichtigen (AGBGB Art. 47 ff.).

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

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

### 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.8.9.2 Artenlisten

### A) Bäume für private Grünflächen

#### Bäume

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

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| Acer campestre 'Elsrijk'      | Feldahorn 'Elsrijk'    |
| Carpinus betulus 'Fastigiata' | Säulen-Hainbuche       |
| Catalpa bignonioides „Nana“   | Trompetenbaum          |
| Malus in Arten und Sorten     | Zierapfel              |
| Sorbus aria 'Magnifica'       | Großblaubige Mehlbeere |

#### Obstbäume

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 8-10 cm)

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| Apfel (Sorten) | Birnen (Sorten) |
| Walnuss        | Zwetschge       |

### B) Sträucher für private Grünflächen

(Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, 60-100 cm, aus der Herkunftsregion 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“)

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Amelanchier ovalis | Gewöhnliche Felsenbirne |
| Cornus mas         | Kornelkirsche           |
| Coryllus avellana  | Hasel                   |
| Frangula alnus     | Faulbaum                |
| Ligustrum vulgare  | Liguster                |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche      |
| Lonicera nigra     | Schwarze Heckenkirsche  |
| Rosa arvensis      | Feld-Rose               |
| Rosa canina        | Hunds-Rose              |
| Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball     |

## A.8.10 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

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

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“ (2. erweiterte Auflage Januar 2003, München)<sup>1</sup> 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.8.10.1 Bewertung des Bestandes**

Das festgesetzte Dorfgebiet umfasst eine Fläche von ungefähr 0,75 ha. Diese weist eine flächendeckende landwirtschaftliche Nutzung auf, sodass das komplette Dorfgebiet bilanziert wird.

Bilanziert wird die Fläche nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“. Laut diesem fällt das Gebiet unter Kategorie I Typ B. Das bedeutet es werden Gebiete geringer Bedeutung für den Naturhaushalt mit einem mittleren Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad überplant.

#### **A.8.10.2 Ermittlung der Eingriffsschwere**

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden für die Bebauung absolute Grundflächen festgesetzt. Die zulässige Grundfläche (GR) für Wohngebäude beträgt 150 m<sup>2</sup> im Dorfgebietsteilbereich Nord, die zulässige Grundfläche für land- und forstwirtschaftliche Gebäude beträgt 1.325 m<sup>2</sup> im Dorfgebietsteilbereich Süd, Baufeld 2 und die zulässige Grundfläche für land- und forstwirtschaftliche Gebäude beträgt 375 m<sup>2</sup> im Dorfgebietsteilbereich Süd, Baufeld 3. Daraus ergibt sich eine GRZ von 0,25 berechnet auf die Baugebietsfläche von 7.540 m<sup>2</sup>

Die Intensität des Eingriffs ist vor allem abhängig von der Anordnung und Dichte der geplanten Bebauung. Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung legt überschlägig auch das Maß der Auswirkungen auf Natur und Landschaft fest. Im Dorfgebiet werden Baufenster festgelegt. Die innerhalb der Baufenster versiegelte Fläche entspricht einer GRZ von 0,25. Somit weist das Dorfgebiet einen mittleren Versiegelungs- oder Nutzungsgrad auf und zählt zum Typ B. Aufgrund der notwendigen Wegeverbindungen zu den Lagerhallen wird von einer mittleren Versiegelungsrate ausgegangen. Mit einer mittleren Versiegelungsrate geht der Verlust der Schutzgutfunktionen einher.

#### **A.8.10.3 Ermittlung des Kompensationsfaktors**

Entsprechend der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren gibt der Leitfaden folgende Spanne vor:

Gebiete der Kategorie I, Typ B: 0,2 – 0,5

Die Zuordnung des jeweils zutreffenden Kompensationsfaktors erfolgt unter Berücksichtigung der in der Planung vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen. Die Vermeidungsmaßnahmen sind in Kap. B.4.1. ausführlich beschrieben. Im Hinblick auf die ermöglichte Versiegelung wird unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ein Kompensationsfaktor von 0,4 angesetzt.

---

<sup>1</sup> Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. [https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/doc/leitf\\_oe.pdf](https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/doc/leitf_oe.pdf) [Zugriff: 25.11.2019]

### A.8.10.4 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

#### Eingriffsbilanzierung Paulushofen

Bestand: Kategorie I

|                            | Fläche                     | GRZ  | Eingriffsschwere | Faktor | Ausgleichsbedarf           |
|----------------------------|----------------------------|------|------------------|--------|----------------------------|
| landwirtschaftliche Fläche | 7.540 m <sup>2</sup>       | 0,25 | Typ B            | 0,4    | 3.016 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamt</b>              | <b>7.540 m<sup>2</sup></b> |      |                  |        | <b>3.016 m<sup>2</sup></b> |

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleichsfläche von 3.016 m<sup>2</sup> erforderlich.

### A.8.10.5 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Der Ausgleich wird auf externen Flächen realisiert. Hierzu werden Teilstücke der Grundstücke Flst.-Nrn. 159, 160 und 161 herangezogen.

Der Ausgleich von 3.016 m<sup>2</sup> findet angrenzend an eine bereits bestehende Ausgleichsfläche auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 160 und 161 statt. Zurzeit wird die Ausgleichsfläche landwirtschaftlich genutzt. Anliegend befinden sich westlich und östlich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen und südlich, durch einen Feldweg abgetrennt, ein Waldbestand.

Die Ausgleichsfläche grenzt an eine bereits 2019 angelegte Ausgleichsfläche. Diese wurde bereits als extensives Grünland angelegt. Die für das Vorhaben benötigte Ausgleichsfläche ist ebenfalls als extensives Grünland anzulegen und zu bewirtschaften. Hierfür ist regionales Saatgut mit einem Kräuteranteil von mindestens 30% der Herkunftsgruppe 16 anzusäen.

Die Fläche darf weder gedüngt noch mit chemischen Pflanzenschutzmitteln behandelt werden. Eine ein- bis zweimalige Mahd nach dem 01.07. ist vorgesehen. Das Schnittgut ist unmittelbar nach der Mahd abzufahren bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Fläche ist dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes zur Verfügung zu stellen. Andere Nutzungen sind unzulässig.

### A.8.11 Erschließung, Löschwasser, Niederschlagswasserversickerung und Entwässerung

Die verkehrliche Erschließung der Wohnbebauung erfolgt über die bereits vorhandene Forststraße. Eine weitere Erschließungsstraße wird nicht benötigt.

Als Teil der Erschließung für die geplante Nutzung ist der Löschwasserbedarf zu ermitteln und die Versorgung mit dem Zweckverband und dem Brandschutz am Landratsamt Eichstätt vom Vorhabenträger abzustimmen. Die Löschwasserbedarfsberechnung und der Nachweis, dass die Löschwasserversorgung gewährleistet ist, ist den Bauantragsunterlagen beizufügen.

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächlich und möglichst breitflächig über eine

belebte Bodenschicht zu versickern. Hinsichtlich der Entwässerung der Baugrundstücke wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Beilngries (Entwässerungssatzung – EWS) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen. 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.

Hinsichtlich der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie hat sich der Netzbetreiber Bayernwerk im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgendermaßen geäußert:

*Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.*

*Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.*

*Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:*

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

*Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.*

*Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag>.<sup>2</sup>*

Hinsichtlich der Erschließung des Plangebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur hat sich die Vodafone Kabel Deutschland GmbH im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgendermaßen geäußert:

---

<sup>2</sup> Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH Kundencenter Parsberg vom 12.03.2021

*Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.*

*Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.<sup>3</sup>*

## **A.8.12 Flächenbilanz**

**Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich**

| <b>Flächennutzung</b>                   | <b>Fläche</b>              | <b>Anteil</b> |
|---|----------------------------|---------------|
| Dorfgebiet                              | 7.540 m <sup>2</sup>       | 94 %          |
| Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung) | 509 m <sup>2</sup>         | 6 %           |
| <b>Fläche gesamt</b>                    | <b>8.049 m<sup>2</sup></b> | <b>100 %</b>  |

<sup>3</sup> Stellungnahme Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 25.03.2021

---

## **B Umweltbericht**

### **B.1 Einleitung**

Im Südwesten des Ortsteils Paulushofen gibt es Bestrebungen, einen innerhalb des gewachsenen Ortskerns gelegenen Landwirtschaftsbetrieb an den südwestlichen Rand des Ortsteils zu verlagern. Die Aufstellung eines Bebauungsplans wird hier notwendig, da das Plangebiet dem Außenbereich zuzuordnen und somit gegenwärtig kein Baurecht vorhanden ist.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 121.

#### **B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Der Ortsteil Paulushofen liegt südöstlich des Hauptorts Beilngries. Innerhalb Paulushofen liegt das Plangebiet am südwestlichen Ortsrand.

Durch die geplante Verlagerung des Landwirtschaftsbetriebs an den südwestlichen Ortsrand, wird es zu einem Neubau von einer Maschinenhalle und weiteren kleineren Gebäuden kommen.

Eine Verlagerung des Landwirtschaftsbetriebs an den Ortsrand kann zu einer Minimierung des Konfliktpotentials im Ortskern führen.

Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 121 auf der Gemarkung Paulushofen.

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:

- Baugesetzbuch, insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 (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
  - Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nur in unbedingt notwendigem Maße in Anspruch genommen
  - 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, da in Bezug auf Lärmemissionen bereits vorbelastet
- 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
  - Schaffung eines Regenrückhaltebeckens
- BayDschG
  - Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind



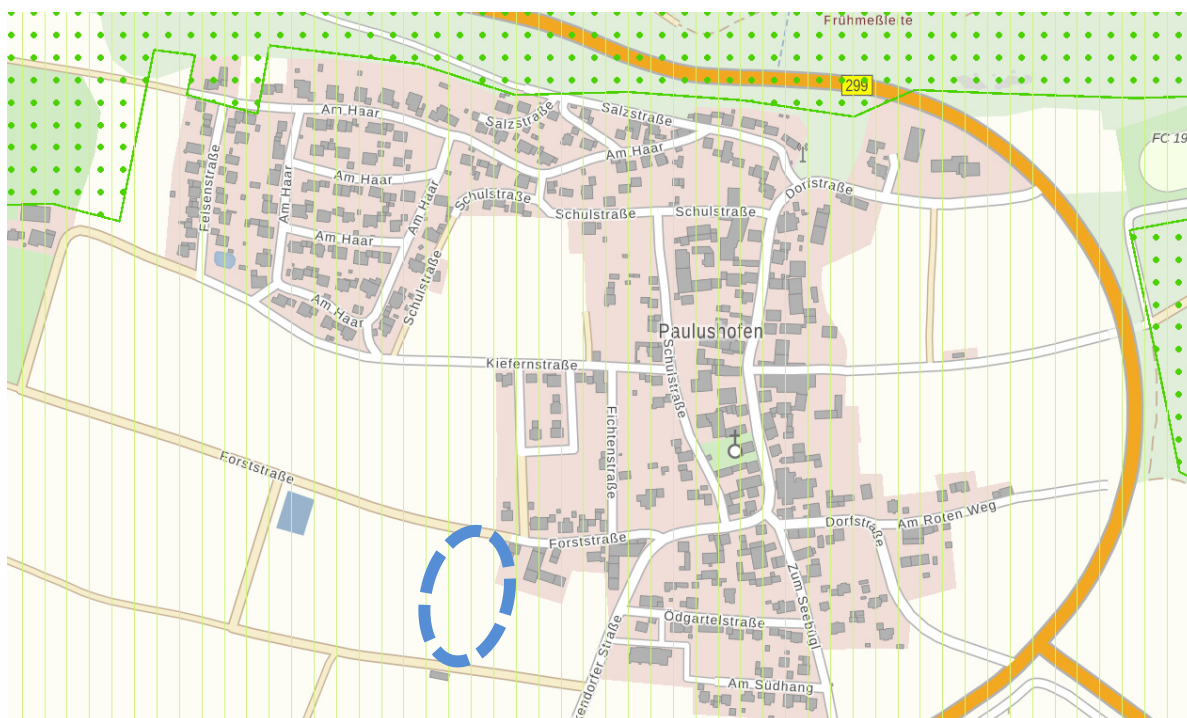
- Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

### B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete

Im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Natura-2000-Gebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt in 1,2 km Entfernung nördlich entlang der Altmühl, demnach besteht kein räumlich funktionaler Zusammenhang und somit keine Beeinträchtigung.

### B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich, wie das gesamte Stadtgebiet von Beilngries, im Naturpark Altmühltal. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb der Schutzzone „Naturpark Altmühltal“.



**Abbildung 7: Darstellung Schutzgebiete – Naturpark „Altmühltal“ (grüne Strichschraffur), Landschaftsschutzgebiet (grüne Punktschraffur) | Plangebiet (blau-gestrichelte Ellipse); Kartengrundlage: Bayer. Landesamt für Umwelt, Bayerische Verm.-verwaltung, EuroGeographics 2020**

Des Weiteren befindet sich in einer Entfernung von ca. 1km das Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“ (LSG-00565.01).

Weitere Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts oder Wasserrechts (Wasserschutzgebiete) befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebiets und werden daher durch die Planung nicht berührt.

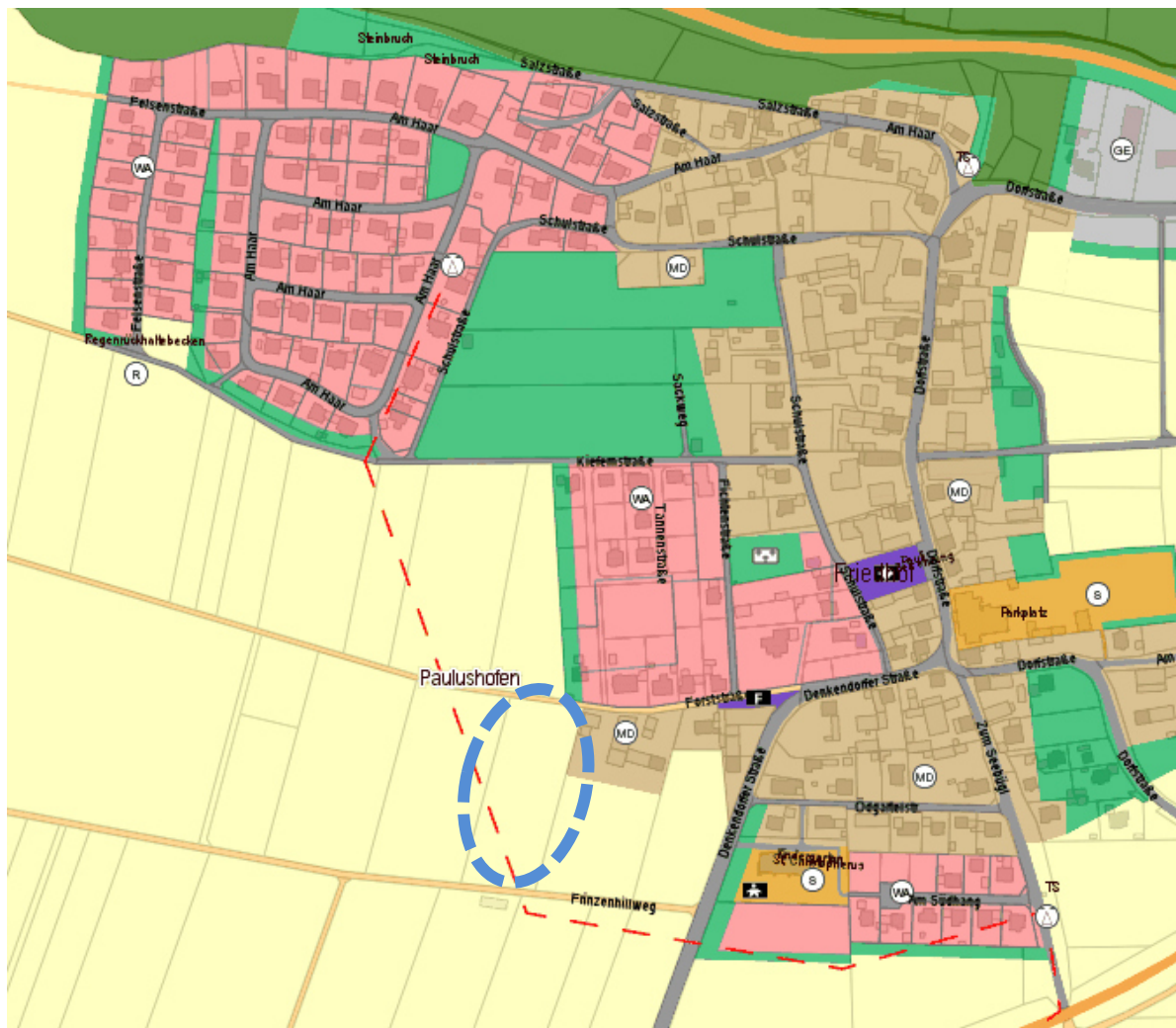
### B.1.2.4 Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein amtlich kartiertes Biotop.

### B.1.2.5 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Region Ingolstadt (10)

Die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern und des Regionalplanes Region 10 Ingolstadt sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap. A.7.1.2) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

### B.1.2.6 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

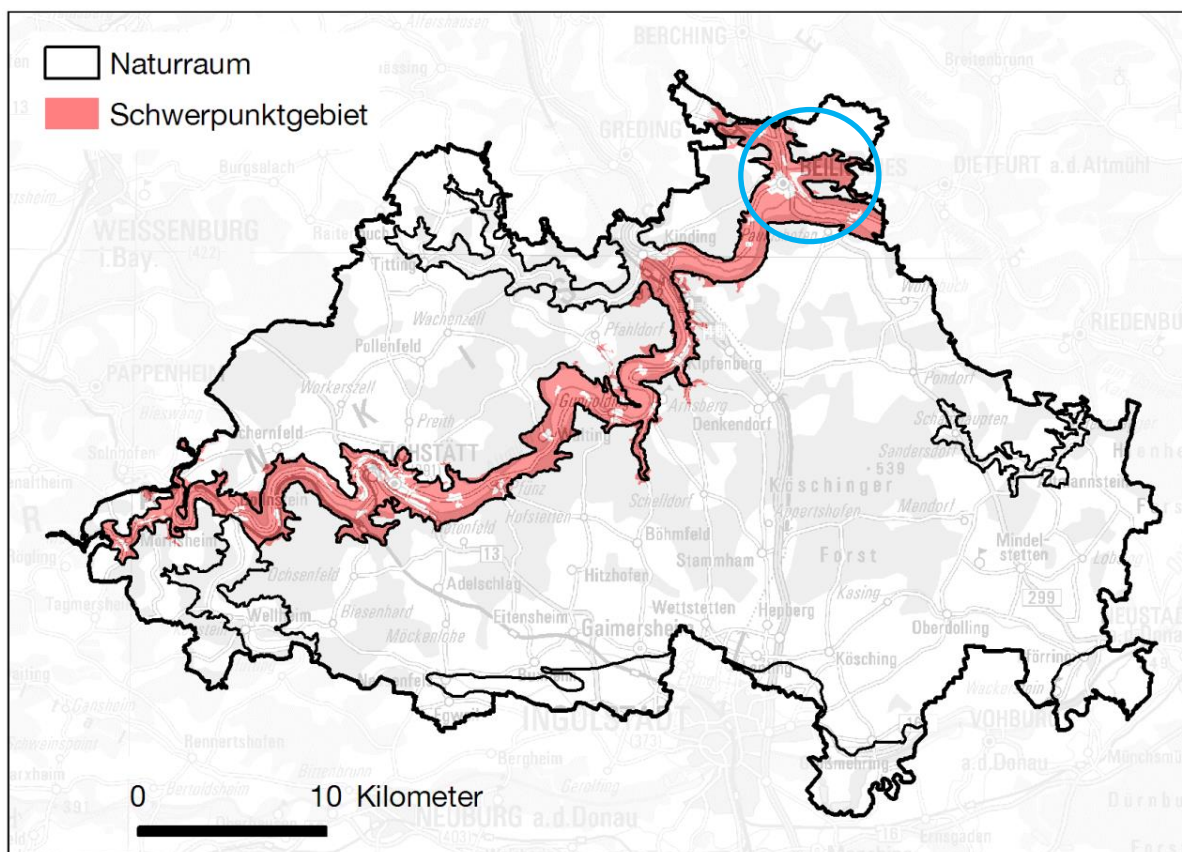


**Abbildung 8: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplanes (Stand 06/2020)**

Die überplanten Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Beilngries als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da sich der Bebauungsplan mit der geplanten Ausweisung eines Dorfgebiets nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln lässt, ist dessen Änderung erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

### B.1.2.7 Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich nach dem ABSP des Landkreises Eichstätt (Bearbeitungsstand Februar 2010) innerhalb der naturräumlichen Einheit „Hochfläche der Südlichen Frankenalb“ (Nr. 082-A). Es liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes.



**Abbildung 9: ABSP Schwerpunktgebiet „Altmühltal“**

Beilgries liegt innerhalb der BayernnetzNatur mit den Projekten 357 „Jura 2000“ und Nr. 196 „Altmühltal-Verbundsystem Trockenbiotope im Landkreis Eichstätt“.

## **B.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **B.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **B.2.1.1 Fläche**

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Paulushofen. Es schließt angrenzend an ein bereits bestehendes Dorfgebiet an. Derzeit ist das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt.





**Abbildung 10: Plangebiet (eigene Aufnahme)**

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

### **B.2.1.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Das Plangebiet wird zurzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Auf der benachbarten Flurnummer (Fl.Nr. 122) besteht bereits ein landwirtschaftlicher Betrieb, dieser schließt direkt an das Siedlungsgebiet an. Auch die Neuerrichtung der Lagerhalle und der Wohnhäuser wirkt als Erweiterung des Siedlungsgebiets.

Aufgrund der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung ist von einer artenarmen Flora auszugehen. Als Eingrünung besteht zum Nachbargrundstück ein kleiner Gehölzstreifen, der für Gehölz brütende Arten relevant sein kann. Das Vorkommen typischer Arten der offenen Feldflur wie Feldhasen oder Rehe ist nicht auszuschließen. Aufgrund der weiträumig offenen Landschaft besteht für vorkommende Tierarten ausreichend Ausweichpotential.

Das Plangebiet hat insgesamt keine große Bedeutung für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

### **B.2.1.3 Boden**

Die im Plangebiet vorkommende Bodenart ist Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca (105) aus (skelettführendem) Schluff bis Ton über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein).



**Abbildung 11: Ausschnitt der Übersichtsbodenkarte Bayern, o. Maßstab**

Der Boden ist aufgrund des Einsatzes von Dünger und Pestiziden im geringen Maße vorbelastet. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen durch die intensive Bewirtschaftung teilweise eingeschränkt sind.

Das Planebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

#### **B.2.1.4 Wasser**

In ca. 200m Entfernung befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Die Altmühl befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung in nördlicher Richtung. Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet befindet sich daher ebenfalls in ca. 1,0 km Entfernung. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet befindet sich in knapp 2,0 km Entfernung nordöstlich.

Über die Höhe und Beschaffenheit des Grundwassers liegen dem Verfasser keine Erkenntnisse vor.

Durch den Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln kann es zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Von den umliegenden Straßen kann das im Winter verteilte Streusalz z. B. über Sprühnebel in den Vorhabenraum eingetragen werden.

Der Planungsraum hat eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

#### **B.2.1.5 Luft und Klima**

Für das Lokalklima hat das Plangebiet aufgrund der Gebietsgröße wenig Bedeutung. Große Frischluftbahnen in der Umgebung sind die Talräume von Altmühl und Main-Donau-Kanal, die die kleinklimatische Situation beeinflussen. Die im Gebiet vorhandenen Gehölze wirken sich positiv auf das Schutzgut aus.

Eine Vorbelastung besteht durch den temporären Eintrag von Staub sowie Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung.

---

Durch landwirtschaftliche Nutzungen sind lufthygienische Vorbelastungen nicht auszuschließen.

Das Plangebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### **B.2.1.6 Landschaft**

Das Landschaftsbild wird durch die leichte bewegte Landschaft der Albhochfläche geprägt. Paulushofen befindet sich unmittelbar am Rand der Hochfläche, kurz vor der steilen Talflanke des Altmühltals. Die Albhochfläche wird von der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung geprägt.

Im Gegensatz zum Altmühltal hat die Hochfläche keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Landschaft.

### **B.2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler im Plangebiet.

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

### **B.2.1.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung**

Für die landschaftsbezogene Erholung ist der Planungsraum aufgrund der intensiven Nutzung nur bedingt geeignet. Vorbelastungen bestehen durch den Eintrag von Staub-, Lärm- und Luftschadstoff- sowie eventuell Geruchsemissionen aus der angrenzenden als auch der zukünftigen landwirtschaftlichen Nutzung.

Die Verkehrsaufkommen auf der Staatsstraße 2229 (5.775 Kfz/Tag), welche sich ca. 300 m entfernt vom Untersuchungsraum befindet mindert die Erholungseignung der Landschaft in geringem Maße.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### **B.2.1.9 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.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

### **B.2.2.1 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 Wirkungsbereiche 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.2.2.2 Fläche**

Innerhalb der 0,75 ha des Geltungsbereichs werden Grundflächen mit einer Gesamtgröße von 1.850 m<sup>2</sup> sowie eine Grünfläche zur Einbindung in die Landschaft von 509 m<sup>2</sup> festgelegt. Aus der zulässigen Grundfläche ergibt sich eine GRZ von 0,25. Die zulässige Grundfläche des Dorfgebietes kann darüber hinaus zu 50% durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO überschritten werden. Demnach kann innerhalb des Plangebiets eine Fläche von bis zu 2.775 m<sup>2</sup> durch bauliche Anlagen versiegelt werden.

Die Flächenversiegelung verursacht verschiedene Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die in den nachfolgenden Kapiteln beim jeweiligen Schutzgut erläutert werden.

### **B.2.2.3 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

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

Durch die Bebauung werden die bisherigen Habitatstrukturen beseitigt. Die vorkommenden Arten finden jedoch in der Umgebung Ersatzlebensräume.

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Die Durchgrünung des Dorfgebiets bewirkt eine Minderung der Eingriffe für das Schutzgut. Verschiedene anpassungsfähige Vogelarten werden auch in dem entstehenden Hausgarten bzw. an den landwirtschaftlichen Lagergebäuden geeignete Habitatsstrukturen finden und in das Gebiet zurückkehren. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

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

#### **B.2.2.4 Boden**

Der Boden im Geltungsbereich ist durch die Ortrandlage und die vorherrschende intensive landwirtschaftliche Nutzung sowohl durch Feinstaub als auch durch Düngemiteleintrag vorbelastet. Durch die nahezu vollständige Versiegelung wird das Schutzgut Boden nachhaltig beeinträchtigt.

Der gewachsene, belebte Boden wird in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung durch die Planung beeinträchtigt. Der Versiegelungsgrad ist als hoch einzustufen, da nahezu der gesamte Geltungsbereich versiegelt wird.

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 bis hohen Eingriff in das Schutzgut.

#### **B.2.2.5 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 von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

---

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

#### **B.2.2.6 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 sowie den Betriebszeiten 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 Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

#### **B.2.2.7 Landschaft**

Aufgrund der Ortsrandlage wirkt sich die Bebauung negativ auf Landschaftsbild aus. Das Plangebiet wird einen Teilbereich des Ortrandes von Paulushofen bilden.

Da die Bebauung nicht in Gebiete eingreift, die für das Landschaftserleben von wesentlicher Bedeutung sind, kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass das Plangebiet eine angemessene und landschaftsverträgliche Ein- und Durchgrünung erfährt (Pflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher, Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen).

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

#### **B.2.2.8 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.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

#### **B.2.2.9 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung**

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

Es sind keine erheblichen Risiken für die menschliche Gesundheit durch zusätzliche Lärm- oder Geruchsemissionen zu erwarten.

---

Aufgrund der bereits angrenzenden Hofbetriebs, kommt es nicht zu einer zusätzlichen Belastung durch den landwirtschaftlichen Betrieb.

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

### **B.2.2.10 Wechselwirkungen**

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

### **B.2.2.11 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.

#### 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. Schmutzwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

#### Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauervon 1.600-1.649 h/Jahr über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.<sup>4</sup> Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

Die Anlage von Erdwärmesonden ist aus hydrogeologischer, geologischer und wasserwirtschaftlicher Sicht nicht möglich (vgl. Energieatlas Bayern).

### **B.2.2.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenbereiche. Da das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll, entsteht keine wachsende Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser in Siedlungsgebieten.

Das Stadtgebiet Beilngries gehört zu keiner Erdbebenzone, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

---

<sup>4</sup> 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](https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ) [Zugriff: 25.11.2019]

### **B.2.2.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plan- gebiete**

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.3 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung**

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken. Für die Verlagerung der Lagerhalle sowie der Errichtung von Wohngebäuden müsste 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.

Bei dauerhafter Nutzungsaufgabe würde sich wahrscheinlich nach dem Ablauf verschiedener Sukzessionsstadien entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation ein geschlossener Waldgersten-Buchenwald entwickeln.

### **B.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

#### **B.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung**

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffs erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes. Dieses befindet sich am Ortsrand direkt angrenzend an die bestehende Bebauung und ist bereits erschlossen.

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zusammengefasst.

**Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen**

| <b>Schutzgut</b>                        | <b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>  |
|---|--|
| Fläche                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sparsamer Gebrauch der Fläche // verdichtete und somit flächensparende Bauweise</li> </ul>  |
| Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes/Pflanzung von standortgerechten Gehölzen</li> <li>▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen</li> <li>▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile</li> <li>▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft</li> <li>▪</li> </ul> |
| Boden                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum</li> <li>▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen</li> <li>▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung</li> <li>▪</li> </ul>   |
| Wasser                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen</li> </ul>  |

|   |   |
|---|---|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Entwässerung im Trenn-System</li> <li>größtmögliche Niederschlagsversickerung</li> <li>Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung</li> </ul>                |
| Luft / Klima                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>geringstmögliche Versiegelung von Flächen</li> <li>Anpflanzen von Gehölzstrukturen als Frischluftproduzenten</li> </ul>  |
| Landschaft                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes</li> </ul>   |
| Kultur- / Sachgüter                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)</li> </ul>   |
| Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung | <ul style="list-style-type: none"> <li>Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen</li> <li>Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets</li> <li>Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen</li> </ul> |

### B.4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in Kap. A.8.10. ausführlich beschrieben. Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vor Ort am 10.06.2020 und Luftbildauswertungen eingestuft. Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren im Leitfaden wurde der Ausgleichsbedarf für die auszugleichende Fläche entsprechend der festgestellten Kategorien und dem geplanten Versiegelungs- und Nutzungsgrad ermittelt. Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 3.016 m<sup>2</sup>.

Tabelle 4: Ausgleichsbilanzierung

#### Eingriffsbilanzierung Paulushofen

Bestand: Kategorie I

|                            | Fläche               | GRZ  | Eingriffsschwere | Faktor | Ausgleichsbedarf           |
|----------------------------|----------------------|------|------------------|--------|----------------------------|
| landwirtschaftliche Fläche | 7.540 m <sup>2</sup> | 0,25 | Typ B            | 0,4    | 3.016 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamt</b>              | 7.540 m <sup>2</sup> |      |                  |        | <b>3.016 m<sup>2</sup></b> |

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Natur und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nicht betroffen.

### B.4.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich findet auf Teilflächen der Flst.-Nrn. 159, 160 und 161 statt.

### B.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die landwirtschaftlich genutzte Halle wird aufgrund des Konfliktpotentials innerhalb der Ortschaft an den Ortsrand verlegt. Hierbei ist eine Versiegelung von Flächen unumgänglich. Da es sich um eine Verlegung eines bereits bestehenden Betriebes handelt wurden keine Alternativmöglichkeiten geprüft.



## B.6 Zusätzliche Angaben

### B.6.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Für die Bewertung der Umweltbelange wurden online verfügbare Datenquellen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt herangezogen. Für die Beurteilung des Kompensationsbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwendet (2. erweiterte Auflage Januar 2003, München). Des Weiteren erfolgte am 10.06.2020 vor Ort eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

**Tabelle 5: Prüffaktoren für die Schutzgüter**

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

### B.6.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Für die Bauleitplanung standen im Wesentlichen gute, aktuelle Daten und Planungsgrundlagen zur Verfügung, sodass die Abschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens ohne

Probleme möglich war. Lediglich zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds liegen keine detaillierten Informationen vor.

### B.6.3 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.

### B.6.4 Referenzliste mit Quellen

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

**Tabelle 6: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen**

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 10.06.20</li> <li>▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 10.06.20]</li> <li>▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). <a href="http://fisnat.bayern.de/finweb/">http://fisnat.bayern.de/finweb/</a> [Zugriff: 10.06.20]</li> </ul>   |
| Boden                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de">http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de</a> [Zugriff: 09.06.20]</li> </ul>  |
| Wasser                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 09.06.20]</li> <li>▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de">http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de</a> [Zugriff: 09.06.20]</li> </ul>  |
| Luft / Klima                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 10.06.20</li> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=tk&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=tk&amp;catalogNodes=11,122</a> [Zugriff: 09.06.20]</li> </ul>   |
| Mensch und seine Gesundheit           | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 10.06.20</li> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 09.06.20]</li> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122</a>. [Zugriff: 09.06.20]</li> </ul> |
| Landschaft                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 10.06.20</li> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 09.06.20]</li> </ul>   |

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Kultur- und sonstige Sachgüter | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=pl_bau&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNumber=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=pl_bau&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNumber=11,122</a> [Zugriff: 09.06.20]</li> </ul>   |
| sonstige Quellen               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. <a href="https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&amp;wicket-crypt=HF5VeymMRVQ">https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&amp;wicket-crypt=HF5VeymMRVQ</a> [Zugriff: 09.06.20]</li> <li>▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. <a href="https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/">https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/</a> [Zugriff: 09.06.20]</li> <li>▪ MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag)</li> <li>▪ SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietsystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406</li> </ul> |

## B.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 99 „Aussiedlung Gerneth“ mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Beilngries beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Plangebiets 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 Kultur- und Sachgüter sind als nicht erheblich anzusehen. Die vorhabenspezifische Belastung ist für das Schutzgut Mensch sowie Luft und Klima als gering und für das Schutzgut Wasser sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt als gering bis mittel einzustufen. Eine mittlere Erheblichkeit besteht bei dem Schutzgut Boden sowie Landschaft, die aus der zunehmenden Versiegelung sowie resultiert. Zusammengefasst stellt das Vorhaben einen belastbaren Eingriff in die Schutzgüter dar, da der eine relativ geringe Wertigkeit für die Schutzgüter aufweist.

Die Bodenversiegelung stellt den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebiets zu. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als mittel bis hoch einzustufen. Die neu geschaffenen Pflanzungen sowie die Entwicklung der ausgewiesenen Ausgleichsflächen zu deutlich aufgewerteten Biotopflächen, ergänzt durch weitere Pflanzungen, können die ungünstigen Auswirkungen der Errichtung der Lagerhalle 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.

## C      **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)

## D      **Verzeichnis der Anlagen**

- **1080 - 3** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 99 „Aussiedelung Gerneth“ in Paulushofen mit integriertem Grünordnungsplan – Planblatt (Planfassung: 21.07.2021)

### **Vorhaben- und Erschließungsplan**

bestehend aus folgenden Planunterlagen zum Vorhaben:

- Vorhaben & Erschließungsplan zum Bebauungsplan Nr. 99 „Aussiedelung Gerneth“ in Paulushofen, Plan-Nr. 1, Planinhalt: Erschließungsplan (Stand: 21.04.2021)
- Vorhaben & Erschließungsplan zum Bebauungsplan Nr. 99 „Aussiedelung Gerneth“ in Paulushofen, Plan-Nr. 2, Planinhalt: Ansichten / Schnitte (Stand: 21.04.2021)