

**Stadt Beilngries
Landkreis Eichstätt**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Am Roten Weg“ Ortsteil Paulushofen**

**Zusammenfassende Erklärung
(Umwelterklärung)
gemäß § 10 Absatz 4 BauGB**

**WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN**

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

Tel. 0841 96641-0
Fax 0841 96641-25
info@weinzierl-la.de
www.weinzierl-la.de

Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren dar. Näheres ist dem gemäß § 2a BauGB erstellten Umweltbericht zu entnehmen.

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 80 „Am Roten Weg“ soll einerseits Wohnraum geschaffen werden und zudem gemischte Bauflächen zur Verfügung gestellt werden. Im südlichen Bereich soll der Bau einer landwirtschaftlich genutzten Lagerhalle ermöglicht werden. Der Bau der Lagerhalle ist notwendig, da diese an anderer Stelle dem Ausbau vorhandener Gewerbeflächen weichen muss.

Die Stadt Beilngries hat parallel zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 80 „Am Roten Weg“ die 28. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt um auf zwölf verschiedenen Teilflächen Nutzungsanpassungen, die sich in den letzten Jahren ergeben haben, in den gültigen Flächennutzungsplan zu übernehmen und für Teilfläche 13 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 80 „Am Roten Weg“ bauplanungsrechtlich vorzubereiten.

Der Stadtrat Beilngries hat dazu in seiner Sitzung vom 14.06.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 80 „Am Roten Weg“ gefasst und nach Abwicklung des Bauleitplanverfahrens den Plan mit Begründung und Umweltbericht mit Beschluss vom 21.04.2021 in der Fassung vom 21.04.2021 als Satzung beschlossen.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 80 „Am Roten Weg“ Ortsteil Paulushofen

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden nach Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und Mischgebiet (M) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Im südlichen Bereich des MI wird eine Büro- und Wohnnutzung ausgeschlossen. Der Geltungsbereich des zu aufzustellenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes hat eine Größe von 0,64 ha.

Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund ‚Natura 2000‘ gemäß § 19a BNatschG vorhanden. Im Weiteren liegen innerhalb des Plangebietes sowie im direkten Umfeld keine Biotop der amtlichen Biotopkartierung.

Das nächstgelegene Biotop befindet sich nordöstlich des Geltungsbereiches in ca. 70 m Entfernung: Biotop-Nr. 6935-0169-002 „*Strauchverwachsene Birnen-Feldahorn-Kirschbaumgruppe an flachem Hang.*“

Auch die Artenschutzkartierung des LfU weist für den Geltungsbereich keine Lebensräume bzw. Punktkartierungen aus.

Die potentielle natürliche Vegetation bildet im Planungsgebiet der Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald sowie punktuell auch Seggen-Buchenwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald sowie Vegetation waldfreier Trockenstandorte. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung weicht die reale Vegetation jedoch von der potenziell-natürlichen Vegetation deutlich ab.

Der Ortsteil Paulushofen liegt im Naturpark Altmühltal aber nicht in der Schutzzone.

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch Dipl. Biologen Dieter Jungwirth, Ingolstadt erarbeitet. Dabei konnte keine Betroffenheit von saP-relevanten Tierarten festgestellt werden. Es wurde sowohl ein Vorkommen wiesenbrütender Arten wie Feldlerche, Kiebitz ausgeschlossen als auch das Vorkommen von Dorngrasmücke und Goldammer in den Gehölzbereichen. Die Zauneidechse konnte ebenfalls nicht nachgewiesen werden.

Unter Berücksichtigung der vorgegebenen Vermeidungsmaßnahme, die Rodungsmaßnahmen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässt, können Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden (siehe spezielle artenschutzrechtliche Einschätzung, Dipl. Biologe Dieter Jungwirth, Ingolstadt vom Februar 2019).

Boden und Fläche:

Paulushofen liegt geologisch im Bereich des Malms (Weißer Jura). Im gesamten Ortsbereich liegen nach der Bodenübersichtskarte 1.25.000 (Umweltatlas Bayern) fast ausschließlich Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein) vor. Der Boden innerhalb des Geltungsbereiches ist intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich umfasst 0,64 ha, wovon 0,26 ha Wohnbauland und 0,33 ha Mischgebiet werden und zusätzlich eine Verkehrsfläche von 0,05 ha benötigt wird.

Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen sind in dem Gebiet nicht zu erwarten.

Wasser:

Gemäß dem Umweltatlas Bayern (2018) ist der Untergrund des Geltungsbereiches hydrogeologisch als (Kluft-)Karst-Grundwasserleiter (Malm) mit hoher, bei fortgeschrittener Verkarstung sehr hoher Trennfugendurchlässigkeit und in der Regel sehr geringes bis geringes Filtervermögen und als bedeutendes Grundwasservorkommen bezeichnet. Stauhohizonte unter der Verkarstung sind tonige und mergelige Schichten. Allgemein besitzt verkarstetes Material, wie es beim Weißen Jura auftritt, nur ein geringes Filtervermögen und lässt Niederschlagswasser rasch versickern.

Offene Still- und Fließgewässer sowie Wasserschutzgebiete zur Trinkwassergewinnung sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Klima/Luft:

Der Geltungsbereich befindet sich im Klimabezirk 'Fränkische Alb'.

Der Klimacharakter wird durch die Lage auf der Albhochfläche als warm-trocken gekennzeichnet. Die mittleren Jahresniederschläge liegen bei 650-750 mm, die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8-9°C.

Die vorhandenen Ackerflächen um Paulushofen besitzen als Freiflächen eine wichtige Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet.

Landschaft:

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch die bereits bestehende Bebauung am südlichen Ortsrand von Paulushofen sowie durch die angrenzende Bundesstraße B299 geprägt. Die Flächen im Änderungsbereich sind als ausgeräumte Ackerflächen in Ortsrandlage anzusprechen. Zum westlichen Nachbargrundstück besteht eine Hecke z. T. mit Nadelbäumen, ein Teil des Bewuchses wurde im Winterhalbjahr 2018/2019 in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde gerodet.

Kultur- und Sachgüter:

Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 80 „Am Roten Weg“ liegt kein Bodendenkmal vor.

Baudenkmäler und sonstige Kulturdenkmale sind im Änderungsbereich ebenfalls nicht bekannt. Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich in rund 240 m nordwestlicher Entfernung zum Geltungsbereich: Kath. Pfarrkirche St. Pauli Bekehrung.

Mensch, menschliche Gesundheit:

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand von Paulushofen und grenzt direkt an die bestehende Bebauung des Siedlungsgebiets von Paulushofen. Durch das Mischgebiet wird die Siedlungsfläche geringfügig erweitert

Das Landschafts- und Ortsbild ist geprägt durch vorhandene Bebauung, durch Scheunen und landwirtschaftliche Nebengebäude sowie durch die in ca. 100 m vorbeiführende Bundesstraße B299 Landshut – Neumarkt. Diese ist daher als Vorbelastung für das Schutzgut Mensch zu werten.

Zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt sind im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 80 vorgesehen:

- Bestehende Biotope und Arten sind von dem Eingriff nicht betroffen.
- Rodungsmaßnahmen sind nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. des folgenden Jahres zugelassen.
- Anfallendes Oberflächenwasser wird über ein Trennsystem abgeleitet.
- Aufgrund der Kleinflächigkeit des Geltungsbereiches bleibt die kleinklimatische Wirkung des Kaltluftentstehungsgebiets im Umfeld des Plangebietes erhalten.
- Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern als Ortsrandeingrünung nach Osten und Süden
- Festsetzung der Mindestanzahl zu pflanzenden, heimischen Bäumen oder Sträucher je Grundstücksanteil

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 80 „Am Roten Weg“ für die neu in den Geltungsbereich aufgenommenen Grundstücke mit den Flur Nr. 390, 390/1 und Teilfläche von 391 entsprechend dem Leitfaden „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*“ (Bayr. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung vom Januar 2003) erarbeitet.

Als Ausgleichsfläche wird Flurnummer 103, Gemarkung Arnbuch zur Gestaltung einer extensiven Grünlandfläche mit Beweidung geltend gemacht.

2. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1** zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 80 „Am Roten Weg“ Ortsteil Paulushofen sind von Seiten der Bürger keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1** wurden folgende Stellungnahmen mit Anregungen vorgebracht:

Staatliches Bauamt Ingolstadt:

Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Die Anbauverbotszone wird in die Planzeichnung übernommen. Die Hinweise zu eventuelle erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 80 sieht u.a. eine Erweiterung des Dorfgebietes in Richtung Osten vor. Dies bedeutet eine heranrückende Wohnbebauung an landwirtschaftlich genutzte Flächen östlich und südlich des Planungsgebietes. Daher ist folgende Formulierung unter A. Begründung in Punkt 8. Immissionsschutz und im Plan unter III. Hinweise unter 2. Immissionsschutz aufzunehmen:

"Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein."

Im Osten des neuen Planungsgebietes "Am Roten Weg" entsteht eine neue Bewirtschaftungsgrenze, die im Rahmen der landwirtschaftlichen Bearbeitungs-, Düngungs- und Pflegemaßnahmen zu Bewirtschaftungerschwernissen und in der Folge bei den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen zu Ertragseinbußen führen können. Zur Verringerung dieser Einschränkungen sind an den benachbarten, landwirtschaftlichen Flächen Feldwege oder befahrbare Graswege mit einer Mindestbreite von 3 m auszuweisen.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Der Hinweis zum Immissionsschutz ist bereits unter III.6 Landwirtschaftliche Immissionen im Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung nach Osten, ergibt sich für die angrenzende Flurnummer 389/3 keine erhebliche Beeinträchtigung. Die Bewirtschaftung erfolgt in Nord-Süd-Ausrichtung, die Abstandsregelungen für die Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen werden bei der Ortsrandeingrünung beachtet.

Immobilien Freistaat Bayern

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr.80 liegen in den staatseigenen Bergwerksfeldern "München 38" und "München 54". Die Bergwerksfelder wurden auf Eisenerz verliehen und sind inzwischen erloschen. Es liegen keinerlei Anhaltspunkte vor, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht. Falls hierzu Beobachtungen oder Informationen bekannt werden, wird gebeten darüber zu informieren.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Ein Abbau erfolgt nicht mehr, die Rechte sind erloschen. Wenn Beobachtungen, die auf Folgen des Bergbaus hinweisen, oder entsprechende Informationen bekannt werden, werden die entsprechenden Stellen informiert. Ein Hinweis wird in die Begründung übernommen.

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU):

Geogefahren

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Südlichen Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Malms, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Die Verkarstung des Untergrunds führte zur Entstehung zahlreicher Dolinen. Die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume ist nicht auszuschließen.

Rohstoffgeologie

Belange der Rohstoffgeologie sind durch die geplante Maßnahme nicht unmittelbar betroffen.

Zusätzlich werden vom LfU zum vorsorgenden Bodenschutz ergänzende Hinweise zur Durchführung der in § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 2a BauGB geforderten Umweltprüfung, und gleichzeitiger Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden, gegeben.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Die Hinweise zu Geogefahren und zur Rohstoffgeologie werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Eichstätt, Technischer Umweltschutz und Fachlicher Immissionsschutz

Für die geplante Ausweisung eines Dorfgebietes dürfte die landwirtschaftliche Lagerhalle mit 1000 m² als gebietsprägend nicht ausreichen. Faktisch entsteht ein Wohngebiet geprägt von den 4 Wohneinheiten. Damit wären auch die Auflagen für ein Wohngebiet (siehe Schallgutachten) im Bebauungsplan festzusetzen.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes sollte deshalb der Vorschlag der Bauabteilung mit einer Aufteilung des Gebietes in ein Allg. Wohngebiet und in Richtung Umgehungsstraße in ein Mischgebiet (mit der Lagerhalle) geprüft werden.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Entsprechend der Anregung wird im Bebauungsplanentwurf eine Parzellierung mit 6 Grundstücken vorgeschlagen. Die nördlichen vier Grundstücke werden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die südlichen zwei als Mischgebiet und die Fläche, in der die Lagerhalle errichtet werden soll, ebenfalls als Mischgebiet.

IHK für München und Oberbayern

Angesichts dem erklärten Planungsziel Wohnraum schaffen zu wollen und zudem den Bau einer landwirtschaftlich genutzten Lagerhalle zu ermöglichen, wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass zumindest in Frage gestellt werden kann inwieweit die diesen Gebietstyp kennzeichnende Mischung von Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe bzw. Handwerk von vorneherein tatsächlich beabsichtigt oder zumindest umsetzbar ist.

Der Ausschluss (sonstiger) Wohngebäude im Dorfgebiet MD II ist mit dessen allgemeiner Zweckbestimmung nicht vereinbar und verstößt damit gegen § 1 Abs. 5 BauNVO und § 5 Abs. 2 BauNVO. Beim MD II handelt es sich nicht um einen untergeordneten Teilbereich. Die ausschließlich landwirtschaftliche Nutzung wäre nur in einem Sondergebiet nach § 11 BauNVO möglich.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Im Bebauungsplan wird eine Parzellierung mit 6 Grundstücken vorgeschlagen. Die nördlichen vier werden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die südlichen zwei als

Mischgebiet und die Fläche, in der die Lagerhalle errichtet werden soll, ebenfalls als Mischgebiet.

Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

Niederschlagswasser

Das Baugebiet „Am Roten Weg“ soll im Trennsystem entwässert werden. Laut Begründung des Bebauungsplanes soll dabei auch für das gesammelte Niederschlagswasser ein eigenes Kanalsystem entstehen.

Laut unseren Informationen existieren in der unmittelbaren Umgebung keine „eigenen Kanalsysteme“ für die Niederschlagswasserbeseitigung, obwohl diese Gebiete ebenfalls im Trennsystem entwässert werden. Dies bedeutet, dass das dort anfallende Niederschlagswasser offensichtlich dezentral, nach den Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) und den dazugehörigen technischen Regeln, auf den jeweiligen Grundstücken, versickert wird. Falls diese Vorgehensweise im Baugebiet „Am Roten Weg“ geplant sein sollte, besteht damit Einverständnis. Dies sollte jedoch im Bebauungsplan eindeutig beschrieben und in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen werden. Hierfür wird eine Formulierung vorgeschlagen,

Sollte allerdings tatsächlich geplant sein, das gesammelte Niederschlagswasser an ein eigenes Kanalsystem anzuschließen, wäre für die zentrale Versickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, falls die Vorgaben der NWFreiV nicht erfüllt werden können. Dies müsste ebenfalls im Bebauungsplan deutlich beschrieben werden

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Der angemerkte Hinweis ist bereits in den Hinweisen aufgeführt.

Landratsamt Eichstätt – Bauverwaltung und Technischer Hochbau (z.T. wortgleich):

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Fläche der Fl.Nr. 390 und die Teilfläche Fl.Nr. 392 der Gemarkung Paulushofen als Dorfgebiet (MD, § 1 Abs. 2 Nr. 5, § 5 BauNVO festgesetzt werden.

Nach ständiger Rechtsprechung ist für die Ausweisung eines Dorfgebiets im Sinne des § 5 BauNVO mindestens ein praktizierender Landwirt für die Ansiedlung innerhalb dieses Gebiets notwendig, die unter Punkt. 5.1 in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Am Roten Weg" bezeichnete landwirtschaftlich genutzte Lagerhalle ist hier keineswegs ausreichend, um einen landwirtschaftlichen Betrieb zu ersetzen. Es handelt sich hier damit insgesamt um eine Scheinausweisung, die so nicht akzeptiert werden kann.

Nach derzeitigem Planungsstand soll die geplante landwirtschaftliche Lagerhalle zudem von einem nicht nach § 35 Abs. 1 BauGB i.V.m 201 BauGB privilegierten Landwirt genutzt werden. Eine Änderung der dargestellten Bauflächen sollte deshalb geprüft werden. Vorstellbar wäre eine Deklaration in Wohnbauflächen (W) mit angrenzenden gemischten Bauflächen (M). Die Errichtung von Wohngebäuden und nicht störenden Gewerbebetrieben (gewerbliche/ landwirtschaftliche Lagerhalle) ist bei einer entsprechenden Ausgewogenheit der Nutzungen in einem Mischgebiet (§ 6 Abs. 1, 2 NR. 1,4 BauNVO) bauplanungsrechtlich zulässig.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Im Bebauungsplan wird eine Parzellierung mit 6 Grundstücken vorgeschlagen. Die nördlichen vier werden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die südlichen zwei als Mischgebiet und die Fläche, in der die Lagerhalle errichtet werden soll, ebenfalls als Mischgebiet.

Landratsamt Eichstätt – Untere Naturschutzbehörde:

Abschließende Aussagen können erst nach der Vorlage des Umweltberichts gemacht werden.

Die noch fehlende Ausgleichsfläche ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Die Fläche sowie die ggf. erforderlichen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sind im Textteil der Satzung zu nennen. Sie ist kartenmäßig im Maßstab 1:5.000 darzustellen. Die Ausgleichsfläche ist dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Außenstelle Nord-bayern) unmittelbar nach Beschlussfassung zu melden. Für alle öffentlichen Gehölzpflanzungen sind ausschließlich autochthone (aus bodenständigem Saatgut gezogene) Bäume und Sträucher zu verwenden. Zier- und Nadelgehölze dürfen nicht gepflanzt werden. Dies ist in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Der Umweltbericht und die Darstellung der Ausgleichsflächen für das zusätzlich in den Geltungsbereich aufgenommene Grundstück, Fl. Nr.: 206 liegen den Entwurfsunterlagen bei. Die grünordnerischen Festsetzungen sind unter Ziff. 4. Grünordnung im Bebauungsplan enthalten.

Die Stellungnahmen der **Leitungsträger** (Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayernwerk Netz GmbH, Main-Donau-Netzgesellschaft, Pledoc GmbH, inexo Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH, bayernets GmbH) beinhalten Angaben zum jeweiligen Leitungsbestand und werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB** sind aus der Öffentlichkeit erneut keine Stellungnahmen eingegangen.

Im **Bauleitplanverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB** wurden folgende Stellungnahmen mit Anregungen vorgebracht:

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU):

Flächenmanagement:

Das Schutzgut Fläche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB wurde im Umweltbericht für o.g. Verfahren nicht berücksichtigt.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Das Schutzgut Fläche wird im Umweltbericht ergänzt.

Landratsamt Eichstätt – Bauverwaltung

Im Rahmen des Verfahrens wurde auch eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH vorgelegt. Auf Seite 9 der Begründung wurde unter „Nr. 8 Immissionsschutz“ angegeben, dass die Berechnungen der Lärmimmissionen und der Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung fiktiver Wohngebäude (im Bebauungsplanentwurf als Bebauungsvorschlag gekennzeichnet) innerhalb der Baugrenzen durchgeführt wurden. Im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist auf die tatsächliche örtliche Situation und tatsächliche Nutzung abzustellen, da sich z.B. bei Standortänderung abweichende Lärmpegelklassen ergeben können. Das bedeutet, dass im Rahmen eines Baugenehmigungs- bzw. eines Freistellungsverfahrens ein entsprechendes Lärmschutzgutachten als Bestandteil der Bauantragsunterlagen mit eingereicht werden muss, aus dem hervorgeht, dass die Einhaltung der Lärmschutzaufgaben eingehalten sind. Da die Immissionsschutzvorgaben lediglich auszugsweise als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, sich nur auf beispielhafte Baukörper beziehen, eine nachvollziehbare Abwägung nicht erfolgte und auch das Erfordernis eines Lärmschutzgutachtens bei Einreichung eines Bauantrages nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wurde, ist hier eine Überarbeitung notwendig.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

In Abstimmung mit dem Immissionsschutz des Landratsamtes Eichstätt wurden die kritischen Hausstandorte durch das Festsetzen der Baufelder (Baugrenzen) so gelöst, dass

potenziell höhere Lärmpegelklassen ausgeschlossen sind. Somit kann auf ein weiteres Lärmgutachten beim Einreichen des Bauantrages verzichtet werden.

Landratsamt Eichstätt – Fachlicher Immissionsschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster vom 15.12.2020 angefertigt. Die Berechnungen für den Straßenverkehrslärm weisen teilweise Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005 aus. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV können hingegen im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

Die Stadt Beilngries kann die Lärmsituation nach der geltenden Rechtsprechung im Einzelfall bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV abwägen. Hierzu ist aber eine sehr gute Begründung erforderlich.

Die Abwägungsvorschläge des Ingenieurbüros Kottermair (Seite 4 des Schallgutachtens), finden keinen Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplans, nur unter Punkt III. finden sich Hinweise (Nr. 2 Immissionsschutz). Hier ist nachzuarbeiten im Rahmen der Abwägung bzw. in den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Ein Freistellungsverfahren kann im WA nicht durchgeführt werden. Im Rahmen des Bauantrages ist eine Feststellung der Einhaltung der Anforderung des Schallschutzes bezüglich der tatsächlichen örtlichen Situation und tatsächlichen Nutzung abzustellen.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Zur Einhaltung der Vorgaben der Din 18005/5/ wäre eine aktive Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand/-wall oder Kombination) erforderlich. Aus lärmtechnischer Sicht ist eine Lärmschutzeinrichtung direkt an der Lärmquelle (hier: Bundesstraße) am effektivsten. Im vorliegenden Fall ist dies aufgrund des Straßenverlaufs (Kreisbogen, Sichtdreiecke), der Einmündungen und der einwirkenden Abschnittslänge äußerst schwierig. Aufgrund dieser Tatsache beschränkt sich die Möglichkeit des aktiven Lärmschutzes auf die südliche und östliche Umgriffsgrenze des Bebauungsplangebietes. Da die Plangebäude mit maximal zwei Vollgeschossen realisiert werden sollen und im vorliegenden Fall Pegelüberschreitungen auf das oberste Geschoss einwirken, muss eine Lärmschutzmaßnahme zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005/5/ entsprechende Höhen von 6 bis 10 m aufweisen.

Da solch eine Lärmschutzmaßnahme in Ortsrandlage entstehen müsste, ist dies aus Gründen des Landschaftsbildes und der direkten Betroffenheit der angrenzenden Anwohner nicht wünschenswert. Da durch das Festsetzen der Baugrenzen an den Fassaden die Richtwerte der 16.BImSchV eingehalten werden können, wird deshalb nur eine Grundrissorientierung empfohlen, dass schutzbedürftige Räume auf die lärmabgewandte Fassade zu orientieren sind.

Landratsamt Eichstätt – Untere Naturschutzbehörde:

Die im Plan dargestellte Ausgleichsfläche hat mit Satzungsbeschluss der Stadt Beilngries zur Verfügung zu stehen und ist dem Bayerischen Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, zur Aufnahme in das Ökoflächenkataster zu melden.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Der Hinweis zur Meldung der Ausgleichsfläche wird zur Kenntnis genommen.

Planungsverband Region Ingolstadt

Erneut ist darauf hinzuweisen, dass gem. RP 10 B III 1.5 Z eine entsprechende Darstellung einer Ortsrandeingrünung erforderlich ist. Den Planungen wird aus Sicht der Regionalplanung nur zugestimmt, wenn die Ortsrandeingrünungen in der Plandarstellung entsprechend ergänzt werden.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Da im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Roten Weg“ im Flächennutzungsplan eine Ortsrandeingrünung dargestellt wird, wird diese als Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstiger Bepflanzung im Bebauungsplan festgesetzt

Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt:

Abwasserbeseitigung im Trennsystem

In der Begründung zum Bebauungsplan ist unter Ziffer 6.3 Entwässerung ausgesagt:

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert, d.h. Schmutz- und Niederschlagswasser „erhalten eigene Kanalsysteme.“

Derzeit läuft (außerhalb des Bauleitplanverfahrens) ein wasserrechtliches Verfahren zur Niederschlagswasserversickerung, bzw. Rückhaltung östlich von Paulushofen im Bereich des kartierten Biotops auf Fl.Nr. 392. Das Niederschlagswasser aus dem Bereich des Bebauungsplans Nr. 80 "Am Roten Weg" soll offensichtlich zusammen mit weiterem Niederschlagswasser aus anderen Bereichen dort versickert werden.

Wir bitten den Bebauungsplan gegebenenfalls an die Vorgaben der wasserrechtlichen Erlaubnis anzupassen.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Das beantragte Wasserrecht liegt zum Zeitpunkt der Abwägung noch nicht vor, deshalb erfolgt die Entwässerung laut den Antragsunterlagen vom 7.10.2020.

Die erneuten Stellungnahmen der **Leitungsträger** (Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayernwerk Netz GmbH, Main-Donau-Netzgesellschaft, Pledoc GmbH, inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH, bayernets GmbH, N-ERGIE Netz GmbH, Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH) beinhalten Angaben zum jeweiligen Leitungsbestand und werden zur Kenntnis genommen.

Da den Hinweisen nachgekommen wird oder die Belange in der Abwägung ausgeräumt wurden ist keine erneute öffentliche Auslegung und Anhörung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.
