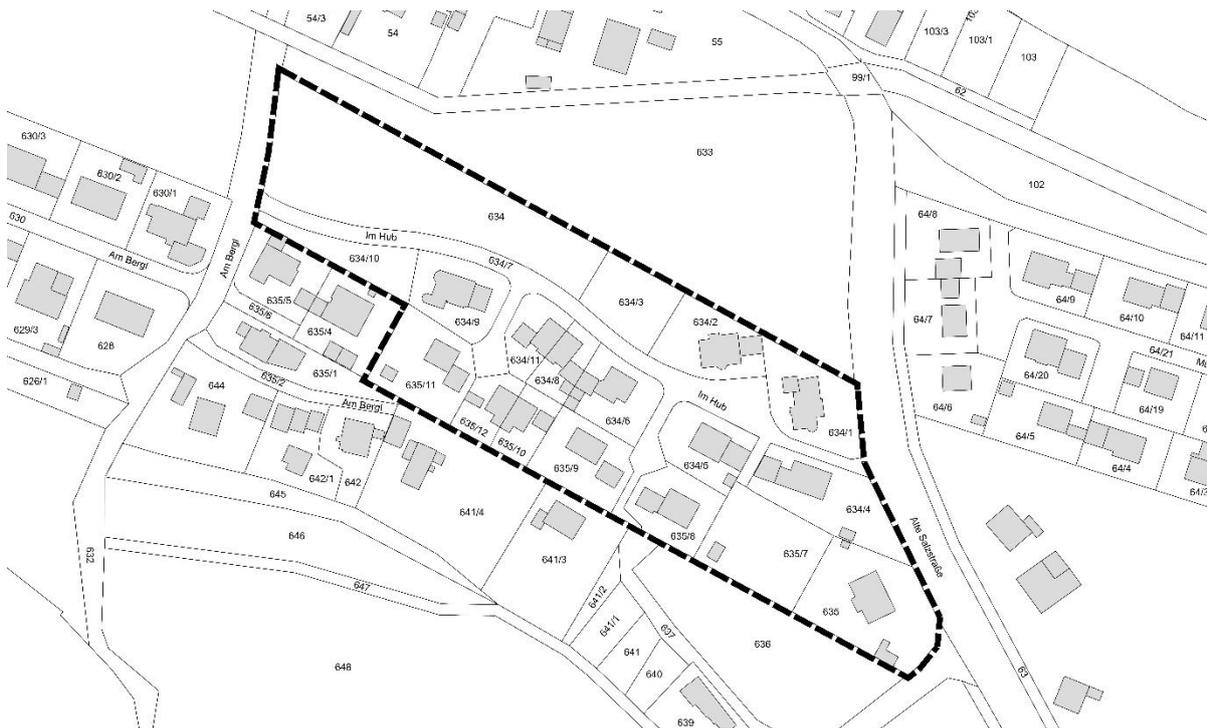


Bebauungsplan Nr. 27.1 „Winterleite II“ – 1. Änderung in Kottingwörth mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung



Rechtsverbindliche Fassung vom 11.04.2024

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

Hauptstraße 24
92339 Beilngries

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

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

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

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

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

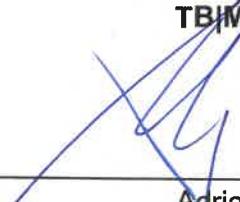
Bearbeitung: **Adrian Merdes**
Stadtplaner

Nicolas Schmelter
B.Sc. Landschaftsplanung/Landschaftsarchitektur

Jan Garkisch
M.A. Kulturgeographie

Planstand Rechtsverbindliche Fassung vom 11.04.2024

Nürnberg, 11.04.2024
TB | MARKERT



Adrian Merdes

Beilngries, **24. APR. 2024**
Stadt Beilngries



1. Bürgermeister Helmut Schloderer

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	5
A.1	Anlass und Erfordernis	5
A.2	Ziele und Zwecke	5
A.3	Verfahren	5
A.4	Ausgangssituation	6
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	6
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	6
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	8
A.5.1	Übergeordnete Planungen	8
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	13
A.5.3	Naturschutzrecht	13
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	14
A.5.5	Wasserhaushalt	20
A.5.6	Immissionsschutz	21
A.5.7	Landwirtschaft	21
A.5.8	Denkmalschutz	21
A.5.9	Geogefahren	22
A.6	Planinhalt	24
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	24
A.6.2	Planungsziele	24
A.6.3	Art der baulichen Nutzung	25
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung	25
A.6.5	Überbaubare Fläche, Bauweise	26
A.6.6	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	27
A.6.7	Garagen, Stellplätze und Nebengebäude	29
A.6.8	Abgrabungen und Aufschüttungen	30
A.6.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	30
A.6.10	Grünordnung	30
A.6.11	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	32
A.6.12	Erschließung, Ver- und Entsorgung	33
A.6.13	Flächenbilanz	35
A.7	Nachrichtliche Übernahmen	36
A.7.1	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	36
B	Rechtsgrundlagen	38
C	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	38

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

In der Stadt Beilngries im Einzugsgebiet der Stadt Ingolstadt besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum. Um diesen Bedarf zu decken, ist es unter anderem notwendig, die bestehenden Wohnbaulandpotenziale auszuschöpfen. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen ist hierfür eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Kottingwörth – Winterleite II“ erforderlich, um flexiblere Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen. In diesem Zuge sollen auch eine Anpassung an das bestehende Festsetzungskonzept der Stadt Beilngries sowie die Digitalisierung des Planes inklusive Überführung in das Format XPlanung erfolgen.

A.2 Ziele und Zwecke

Mit der Planung soll vorrangig die geordnete Siedlungsentwicklung des Ortsteils Kottingwörth bewirkt werden. Den Bauherren soll ein angemessen großer Spielraum in Bezug auf die Ausgestaltung der künftigen Baukörper eingeräumt werden, um sowohl traditioneller als auch zeitgenössischer Architektur Raum zu bieten. Zudem sollen flächensparende Siedlungsformen Eingang in die Planung finden, um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen.

A.3 Verfahren

Für das Plangebiet besteht bereits der Bebauungsplan Nr. 27 „Kottingwörth – Winterleite II“, welcher seit 29.03.1996 rechtsverbindlich ist.

Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in seiner Sitzung am 14.12.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 27.1 „Winterleite II“ – 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Da die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13a Abs. 1 BauGB Maßnahmen der Innenentwicklung dient, hält der Stadtrat die Anwendung des beschleunigten Verfahrens aus folgenden Gründen für anwendbar:

- Der Umgriff des Plangebietes beträgt ca. 19.250 m² und setzt eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegt.
- Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht liegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Der Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 gelten unter anderem folgende Verfahrenserleichterungen:

- von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 BauGB)
- von einer Umweltprüfung kann abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB)
- Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Die Stadt Beilngries liegt ca. 26 Kilometer von der Stadt Eichstätt entfernt im Nordosten des Landkreises Eichstätt. Der Ortsteil Kottingwörth befindet sich ca. 4 Kilometer südöstlich des Hauptorts. Im Süden Kottingwörths befindet sich das Plangebiet. Das etwa 1,9 Hektar große Gebiet selbst wird gegenwärtig bereits als Wohngebiet genutzt.

Die Flurstücke 634, 634/1, 634/2, 634/3, 634/4, 634/5, 634/6, 634/7, 634/8, 634/9, 634/10, 634/11, 635, 635/7, 635/8, 635/9, 635/10, 635/11, 635/12, alle Gemarkung Kottingwörth, befinden sich zum Großteil in Privatbesitz.

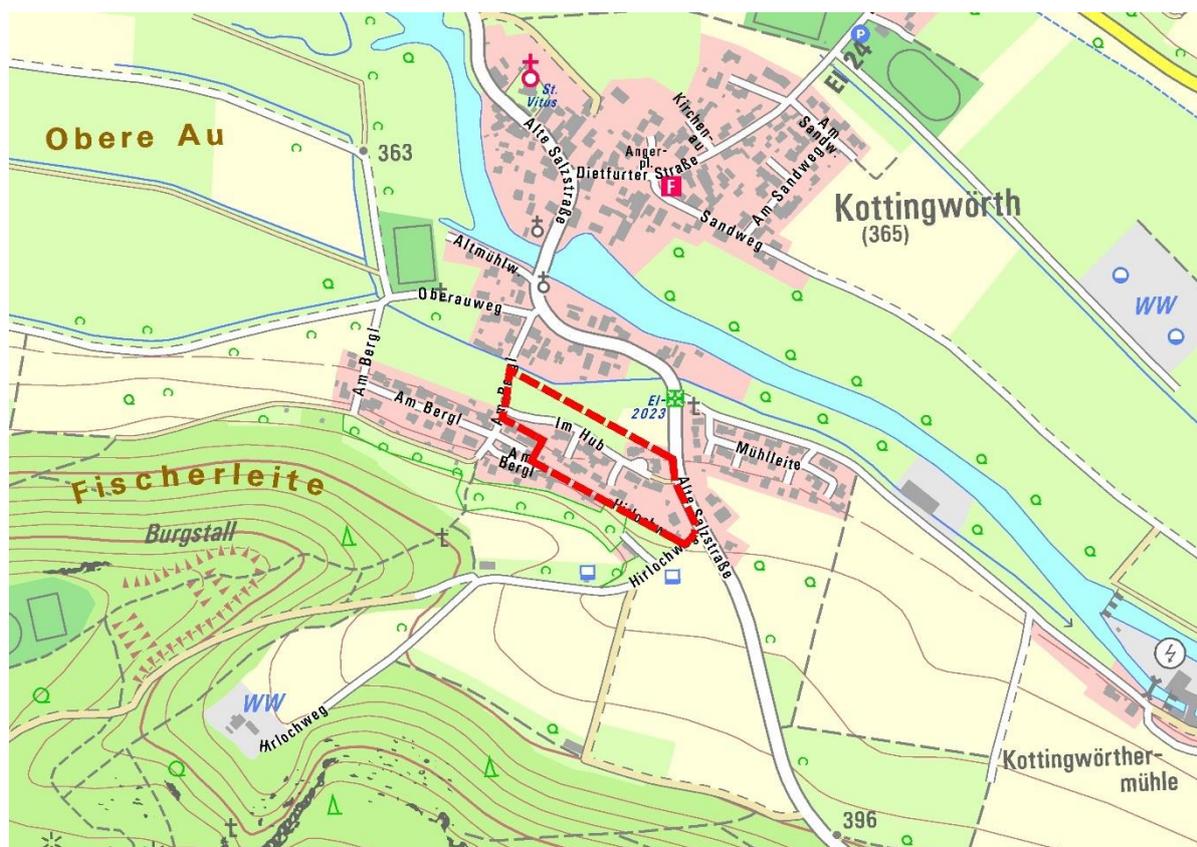


Abbildung 1: Lageplan des Gebiets, Geltungsbereich in rot (ohne Maßstab)
 Plangrundlage: Digitale Ortskarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2023

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.4.2.1 Nutzungen

Bisher ist das Plangebiet überwiegend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und bereits nahezu vollständig mit Wohngebäuden in Form von Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Im Nordwesten schließt ein Spielplatz an die Bebauung an, nördlich der Straße „Im Hub“ befindet sich ein Retentionsraum.

A.4.2.2 Verkehrserschließung

Östlich des Plangebiets liegt die Alte Salzstraße, welche als Kreisstraße EI 24 die Ortsdurchfahrt darstellt und als Verbindungsweg zu den umliegenden Ortschaften in nördlicher Richtung in die Staatsstraße St229 übergeht. Anschluss zur Bundesstraße B299 besteht in knapp 2 Kilometern Entfernung in Paulushofen. An die Autobahn A 9 ist der Ort nach über den ca. 10 Kilometer südlich gelegenen Autobahnanschluss Denkendorf angebunden.

A.4.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Die direkt an das Plangebiet angrenzende Umgebung ist durch Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern gekennzeichnet. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Fluss Altmühl.

Die Geländehöhe beträgt im nordwestlichen Teil des Plangebietes ca. 363 m ü. NHN und steigt Richtung Südosten auf etwa 369 m. ü. NHN.



Abbildung 2: Lageplan mit 1m-Höhenlinien (Plangrundlage: Digitales Orthofoto – DOP, Digitale Flurkarte DFK und Digitales Geländemodell – DGM © Bay. Vermessungsverwaltung 2023)

A.4.2.4 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG wird hingewiesen: Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Eichstätt zu benachrichtigen. Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung

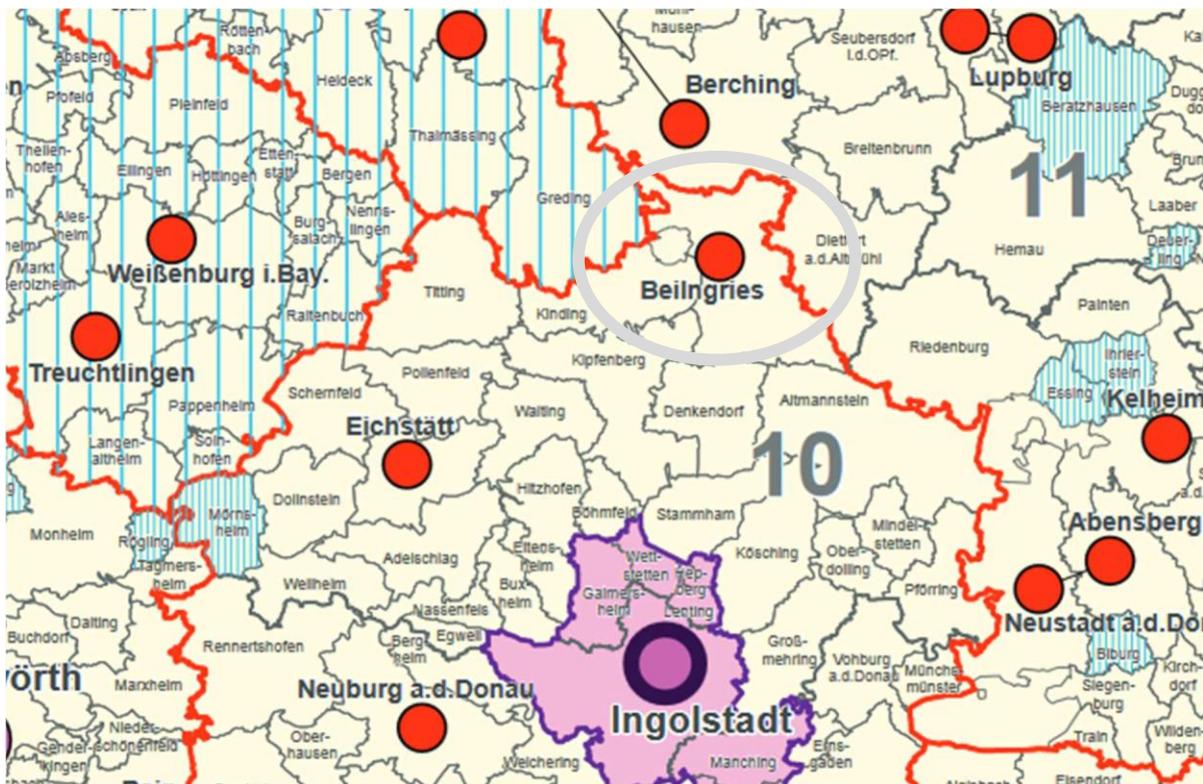
zwischenzulagern bzw. ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

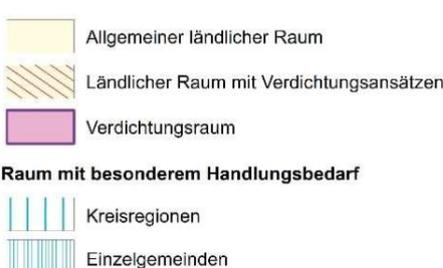
A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Das Stadtgebiet von Beilngries befindet sich nördlich des Verdichtungsraums Ingolstadt. Es liegt entsprechend der Darstellung zur Verwaltungsgliederung (Strukturkarte Oberbayern (2023) im allgemeinen ländlichen Raum. Beilngries selbst wird im LEP als Mittelzentrum ausgewiesen. Kottlingwörth ist ein vom Stadtzentrum ca. 3,5 km entfernter Ortsteil.



a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele



Abbildung 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayern 2023

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (LEP 1.1.1, Ziel).
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1, Grundsatz).
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten (LEP 1.1.2, Ziel). Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (LEP 1.1.2, Ziel). Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (LEP 1.1.2, Grundsatz).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 1.1.3, Grundsatz). Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden (LEP 1.1.3, Grundsatz).
- Auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels soll hingewirkt werden (LEP 1.1.4, Grundsatz). Krisensituationen und der Bedarf an notwendigen Einrichtungen und Strukturen zu deren Bewältigung sollen unter Berücksichtigung der technologischen, ökonomischen, ökologischen und sozialen Rahmenbedingungen in raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einbezogen werden (LEP 1.1.4, Grundsatz).
- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (LEP 1.2.1, Grundsatz). Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (LEP 1.2.1, Ziel).
- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (LEP 1.2.6, Grundsatz).

2. Raumstruktur

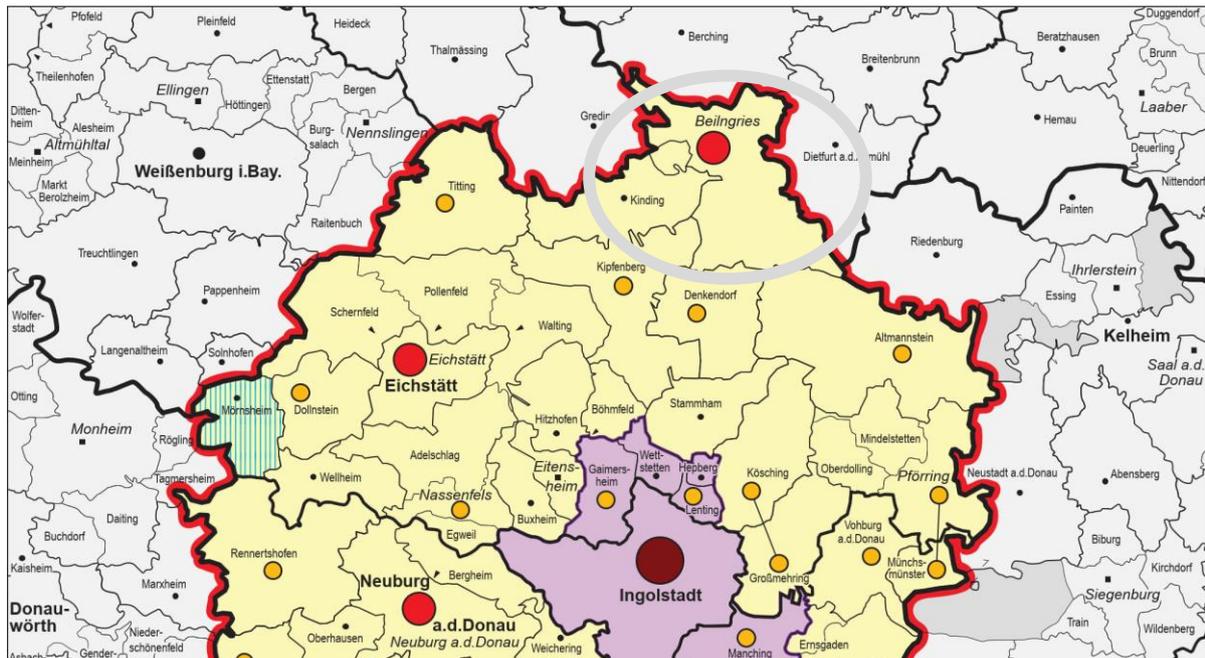
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und

Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann (LEP 2.2.5, Grundsatz).

3. Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (LEP 3.1.1, Grundsatz). Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1.1, Grundsatz). Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden (LEP 3.1.1, Grundsatz). Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird (LEP 3.1.1, Grundsatz).
- Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen (LEP 3.1.2, Grundsatz).
- Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden (LEP 3.1.3, Grundsatz).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2, Ziel).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3, Grundsatz). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...] (LEP 3.3, Ziel).

A.5.1.2 Regionalplan Ingolstadt



Ziele des Regionalplanes Ingolstadt

-  Grundzentrum
-  Doppelgrundzentrum

Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand: 01. März 2018)

-  Regionalzentrum
-  Mittelzentrum
-  Grenze der Region
-  Verdichtungsraum
-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde)

Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Ingolstadt (ohne Maßstab)

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 (RP 10, 1.4.1, 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 (RP 10, 3.1.1, Grundsatz).
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden (RP 10, 3.2.1, Ziel).
- Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden [...] (RP 10, 3.3.1, Ziel).
- Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen (RP 10, 3.4.1, 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. (RP 10, 3.4.2, Ziel).
- Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern (RP 10, 3.4.3, Grundsatz).
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (RP 10, 3.4.4, Ziel).

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

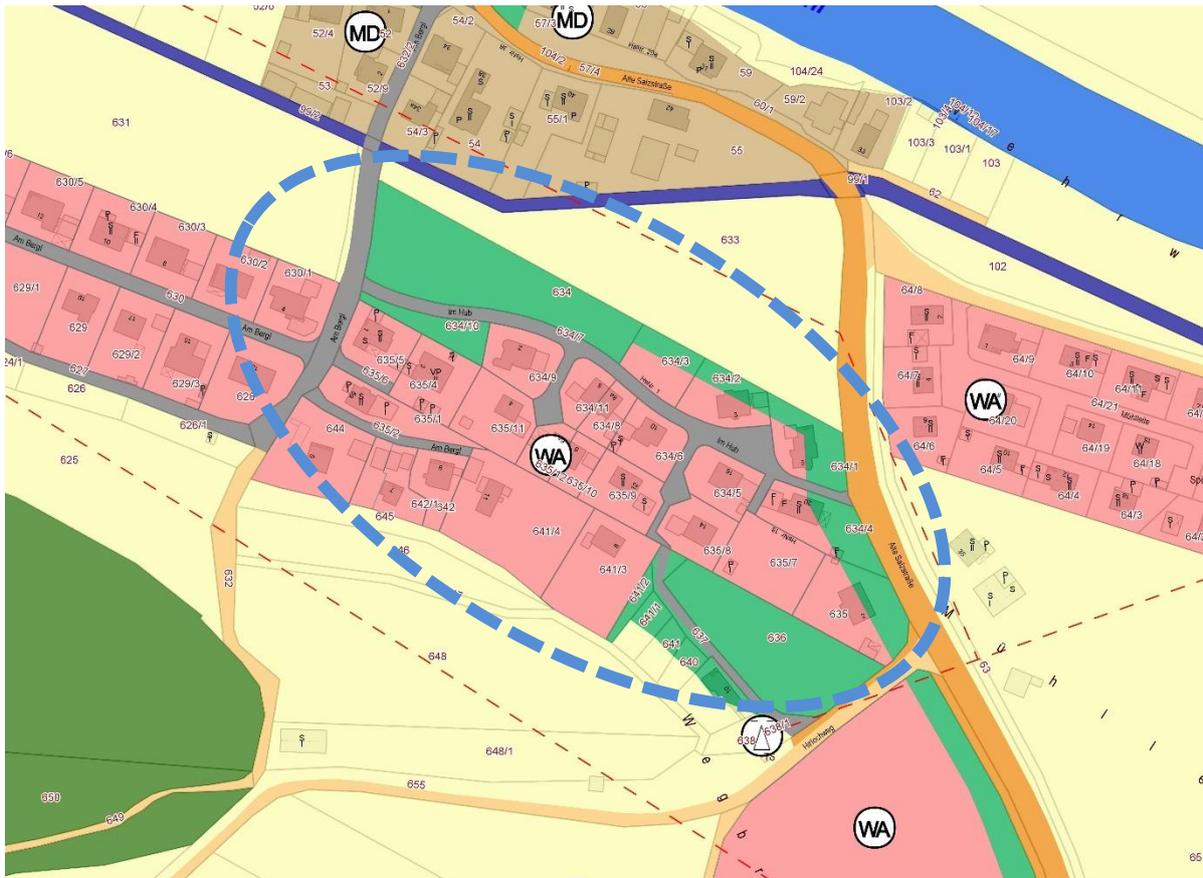


Abbildung 5: Rechtsgültiger FNP (Stand 11/2023)

Die Stadt Beilngries verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der überwiegende Teil des Plangebiets wird dort bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Eine Fläche im Nordwesten des Plangebiets ist als Grünfläche ausgewiesen.

A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Im Bereich des Plangebietes gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 27 „Kottingwörth - Winterleite II“, es besteht somit bereits Baurecht.

Östlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 „Kottingwörther Mühle“.

A.5.3 Naturschutzrecht

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

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal 7132-371“ befindet sich ca. 170 nördlich des Plangebietes. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Planung negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet mit sich bringt.

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

Südlich angrenzend zum Plangebiet befinden sich kartierte Biotope. Dabei handelt es sich um:

- Hecken und Feldgehölze am unteren Nordhang des Altmühltales südwestlich von Kottingwörth (6935-0166-006, 011 und 012) – Feldgehölze und Heckenstrukturen

In die genannten Biotope wird durch die Planung nicht eingegriffen.

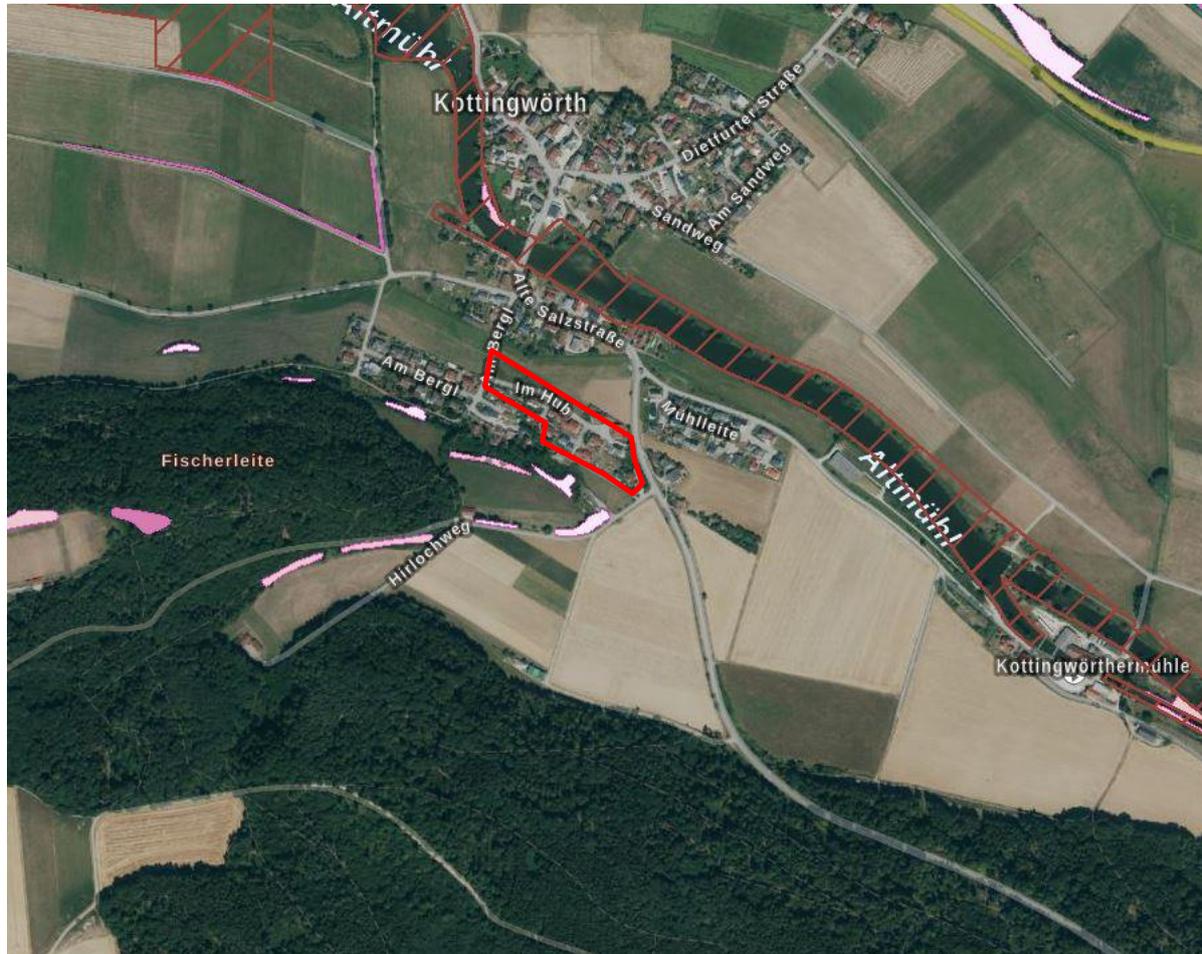


Abbildung 6: Schutzgebiete und Biotope im weiteren Umfeld des Plangebietes (Rot markiert)

A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

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

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

A.5.4.1 Rechtliche Grundlagen

In der vorliegenden Unterlage werden:

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

A.5.4.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Eichstätt

A.5.4.3 Wirkungen des Vorhabens

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

A.5.4.3.1 Baubedingte Wirkprozesse

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

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

A.5.4.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

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

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

A.5.4.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

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

A.5.4.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

A.5.4.4.1 Verbotstatbestände

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

Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)

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

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

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

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

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

Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)

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

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

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

A.5.4.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung

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

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Prüfung von Gebäuden auf das Vorkommen von Fledermäusen oder Fassadenbrütenden Vogelarten vor Abrissarbeiten

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

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht notwendig.

A.5.4.6 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Entsprechende Vorkommen sind aufgrund des Verbreitungsgebiets, der Standortverhältnisse und der Biotopausstattung im Plangebiet auszuschließen.

Bezüglich der **Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie** kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z.B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des Geltungsbereichs und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG aufgrund des erwarteten geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

A.5.4.6.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum für das geplante Vorhaben lässt sich ermitteln aufgrund des Verbreitungsgebiets in Bayern, der Lebensraumausstattung im Plangebiet, des Gefährdungsgrades der Arten und ihrer besonderen Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben. Es werden einzelne Arten und Artengruppen als potenziell betroffen eingestuft und andere als nicht relevant im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben bewertet.

Diese sog. Abschichtung und der Ausschluss nicht relevanter Arten wird auf der Grundlage der o.g. Datengrundlagen vorgenommen. Besondere Bedeutung kommt dabei der

Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber dem Planungsvorhaben – hier v.a. gegenüber der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme – zu.

Die als planungsrelevant erfassten, vertieft zu prüfenden Arten werden im Sinne einer worst-case-Betrachtung – das heißt ohne detaillierte Erhebungen des Artenbestands – weiteren Prüfschritten unterzogen.

Von den zu prüfenden Säugetierarten haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich mehrere Fledermausarten ihr Verbreitungsgebiet. Die weiteren zu prüfenden Säugetierarten können aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes ausgeschlossen werden.

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.

Die bereits größtenteils bebauten Wohngebietsflächen sind dauerhaften anthropogenen Störungen unterlegen (visuelle Störung, Lärm, Verkehr, Prädation durch Haustiere). Darüber hinaus sind bereits große Teile des Geltungsbereichs durch Bebauung vollversiegelt. Aufgrund der bereits vorliegenden Überbauung des Geltungsbereichs wird dieser nicht als Nahrungsraum für Fledermäuse angesehen. Darüber hinaus befinden sich die Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs in einem relativ guten baulichen Zustand (keine Ritzen, Risse oder Öffnungen an Gebäuden). Daher ist nicht davon auszugehen, dass das Plangebiet von Fledermäusen als Habitat genutzt wird. Eine Betroffenheit von Fledermäusen wird als sehr gering angesehen.

Eine Schädigung von Fledermausquartieren durch das Vorhaben kann aufgrund der fehlenden Strukturen ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können insgesamt ausgeschlossen werden.

Für die Schlingnatter (*Coronella austriaca*) und die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) fehlen im Wirkraum des Vorhabens geeignete Habitate, der Untersuchungsraum ist zu feucht und zu strukturarm. Außerdem kommt es im Zuge der Bebauungsplanänderung nicht zu Eingriffen, die die Habitatqualitäten im Plangebiet großartig verändern würden.

Von den zu prüfenden Lurche hat im Untersuchungsraum nur der nördliche Kammmolch sein Verbreitungsgebiet (LfU-Onlineabfrage). Im Vorhabengebiet und der näheren Umgebung sind keine geeigneten Laichgewässer für diese Arten vorhanden. Dem Untersuchungsgebiet wird daher nur eine äußerst geringe Bedeutung, am ehesten als Landlebensraum, unterstellt. Eingriffe in Gewässer finden nicht statt. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Lurche kann insgesamt ausgeschlossen werden.

Da im Planungsgebiet insgesamt keine für die Reproduktion geeigneten Entwicklungsgewässer vorhanden sind, können eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Libellen (hier v.a.: Grüne Flussjungfer) insgesamt ausgeschlossen werden.

A.5.4.6.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Im Geltungsbereich kommen potenziell weit verbreitete Arten wie Amsel, Bachstelze, Fitis, Grünfink, Heckenbraunelle, Rotkelchen, Zaunkönig oder Zilpzalp vor. Ihre Wirkungsempfindlichkeit wird als so gering eingeschätzt, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Deren Belange werden im Rahmen der Prüfung nicht weiter betrachtet.

Die "Spatzenarten" Feld- und Haussperling sind prinzipiell artenschutzrechtlich relevante Arten. Beide sind aber als Höhlen- und Nischenbrüter von Eingriffen und Baumaßnahmen auf der freien Ackerflur nicht betroffen. Ihre örtlichen Brutplätze sind Nistkästen und Gebäudestrukturen in der Ortschaft und am Siedlungsrand. Ihre Belange werden daher nachfolgend nicht weiter diskutiert.

Im Wirkraum des Vorhabens sind vor allem folgende Gilden zu prüfen:

- Gilde Gebüschbrüter und an Gebüsch gebundene Arten – Bluthänfling, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Goldammer
- Gilde Luftinsektenjäger (Nahrungsgäste) – Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe

Gebüschbrüter und an Gebüsch gebundene Arten

Der **Bluthänfling** besitzt zwar sein Jagd- bzw. Nahrungshabitat auf Ackerflächen, benutzt diese jedoch nicht als Bruthabitat. Durch die Bebauungsplanänderung kommt es nicht zur Beanspruchung von zusätzlichen natürlichen Strukturelementen. Daher ist davon auszugehen, dass es zu keinen gravierenden Beeinträchtigungen für die Art kommt, weshalb die Betroffenheit dieser Art nach § 44 BNatSchG auszuschließen ist.

Dorngrasmücke und Klappergrasmücke sind Brutvögel in halboffener bis offener Landschaft mit zumindest kleinen Komplexen von Hecken, Staudendickichten, Einzelbüschen, jungen Stadien der Waldsukzession oder zuwachsenden Brachflächen.

Optimalhabitate der **Dorngrasmücke** sind trockene Gebüsch- und Heckenlandschaften, wobei wärmere Lagen allgemein bevorzugt werden. Die Art kann als typischer Brutvogel der Grenzflächen zwischen verschiedenen Habitaten und der vielfältig gegliederten Landschaft bezeichnet werden. Die **Klappergrasmücke** bevorzugt als Bruthabitat Feldhecken, Feldgehölze, dichte Buschreihen und gerne auch Grenzhecken von Gärten. Die Nestanlage findet bei beiden Grasmückenarten im Inneren der Gebüsch statt.

Die **Goldammer** ist ein flächendeckend verbreiteter, sehr häufiger Brutvogel. Die Art kann als typischer Bewohner von Saumhabitaten (Übergang von baum- und gebüschbestandenen Gebieten zu Freiflächen) bezeichnet werden. Sie ist Brutvogel offener und halboffener, abwechslungsreicher Landschaften mit Büschen, Hecken und Gehölzen, an Rändern ländlicher Siedlungen, bepflanzten Dämmen, Böschungen, Wegrändern und auf älteren Brachen. Das Nest wird auf dem Boden in der Vegetation versteckt oder niedrig in Büschen angelegt.

Der Geltungsbereich selbst besitzt eine geringe Eignung als Lebensstätte (Hausgärten) für die genannten Gehölzbrüter. Es erfolgt durch das Vorhaben keine Inanspruchnahme von natürlichen Lebensstätten der Gehölzbrüter und an Gehölze gebundenen Arten.

Luftinsektenjäger

Die oben genannten Arten bauen ihre Nester im Siedlungsbereich an Gebäuden unterhalb von Dachvorsprüngen oder innerhalb von offenen Hallen, Scheunen und Stallungen. Mauersegler sind Höhlen- und Nischenbrüter an hohen Gebäuden. Die beiden Schwalbenarten benötigen zum Nestbau feuchtes, lehmiges Substrat. Daher zählen unbefestigte Wege und feuchte bis nasse, unversiegelte Bodenflächen (z.B. im Umfeld von landwirtschaftlichen Betrieben) zu den wichtigen Lebensraumausstattungen. Alle drei Arten jagen Fluginsekten über freien Flächen und über Gewässern.

Der Geltungsbereich des Vorhabens stellt keinen klassischen Nahrungsraum für diese Arten dar.

Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben voraussichtlich keine Verschlechterung für die Bestandssituation der örtlichen Luftinsektenjäger.

A.5.4.7 Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch die geplante Bebauungsplanänderung keine Verbotsstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind. Es müssen keine Maßnahmen zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion vorgesehen werden.

Um ein Eintreffen von Verbotstatbeständen generell ausschließen zu können gilt es die folgende Vermeidungsmaßnahme einzuhalten:

V1: Sofern es zu Abrissarbeiten an Bestandsgebäuden bzw. baulichen -strukturen kommt sind diese vor Beginn der Abrissarbeiten auf das Vorkommen von Fledermaushabitaten sowie gebäudebrütenden Vogelarten zu prüfen. Sofern Habitatstrukturen vorgefunden werden sind entsprechende Alternativlebensräume auszubilden (z.B. Nistkästen im Umfeld der Planung angepasst auf die betroffenen Arten).

A.5.5 Wasserhaushalt

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie des HQ100-Bereiches.

Bei einer Bebauung innerhalb der Baugrenzen im Bereich des Bemessungshochwassers HQ100 ist das Baugrundstück (Grundstück Fl.Nr. 634/3) entweder auf eine Mindesthöhe von 363,80 m ü. NN aufzufüllen oder es ist eine hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben notwendig. Der Retentionsraumverlust ist an geeigneter Stelle auszugleichen.

Alternativ können bei einer Bebauung innerhalb der Baugrenzen die Baukörper auf dem betroffenen Baugrundstück (Grundstück Fl.Nr. 634/3) so angeordnet werden, dass die Hochwassergefahrenfläche des Bemessungshochwassers HQ100 frei bleibt.

Erfolgt keine Auffüllung des gesamten Baugrundstückes auf eine Mindesthöhe von 363,80 m ü. NN müssen bei vorgesehenen Anlagen (z.B. Zäune, Gartengestaltung) innerhalb des Hochwasserbereiches die Vorgaben des Wasserrechts beachtet werden.



Abbildung 7: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet, HQ100, HQhäufig und HQextrem, Kartengrundlage Bayernatlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2023

Es wird darauf hingewiesen, dass das derzeit faktische HQ100-Überschwemmungsgebiet (Stand Februar 2024) festgesetzt werden kann.

A.5.6 Immissionsschutz

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

A.5.7 Landwirtschaft

Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege sollen durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

A.5.8 Denkmalschutz

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

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:

D-1-6935-0038 „Siedlung der Bronze-, Urnenfelder-, Hallstatt- und Latenezeit, Gräber der Frühlatenezeit“

Aufgrund der siedlungsgünstigen Topographie und benachbarten Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplan bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

Bodendenkmäler sind gern. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

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

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

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gern. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

A.5.9 Geogefahren

Die Gefahrenhinweiskarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt weist für einen kleinen Bereich im Südwesten des Flurstücks Nr. 635/9 die potenzielle Gefahr von Steinschlag/Blockschlag aus. Der Gefahrenhinwesbereich ist das Ergebnis einer Modellierung im Übersichtsmaßstab 1:25:000.

Eine Bebauung ist in dem Bereich nicht vorgesehen. Es wird dennoch dringend empfohlen darauf zu achten, dass im potenziell gefährdeten Bereich keine Nutzungen entstehen, die eine erhöhte Aufenthaltswahrscheinlichkeit von Personen mit sich bringen (z.B. Terrassen, Spielplätze, Sitzbänke usw.).

Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte und zu Georisk-Objekten finden Sie unter: www.umweltatlas.bayern.de > Standortauskunft > Geogefahren

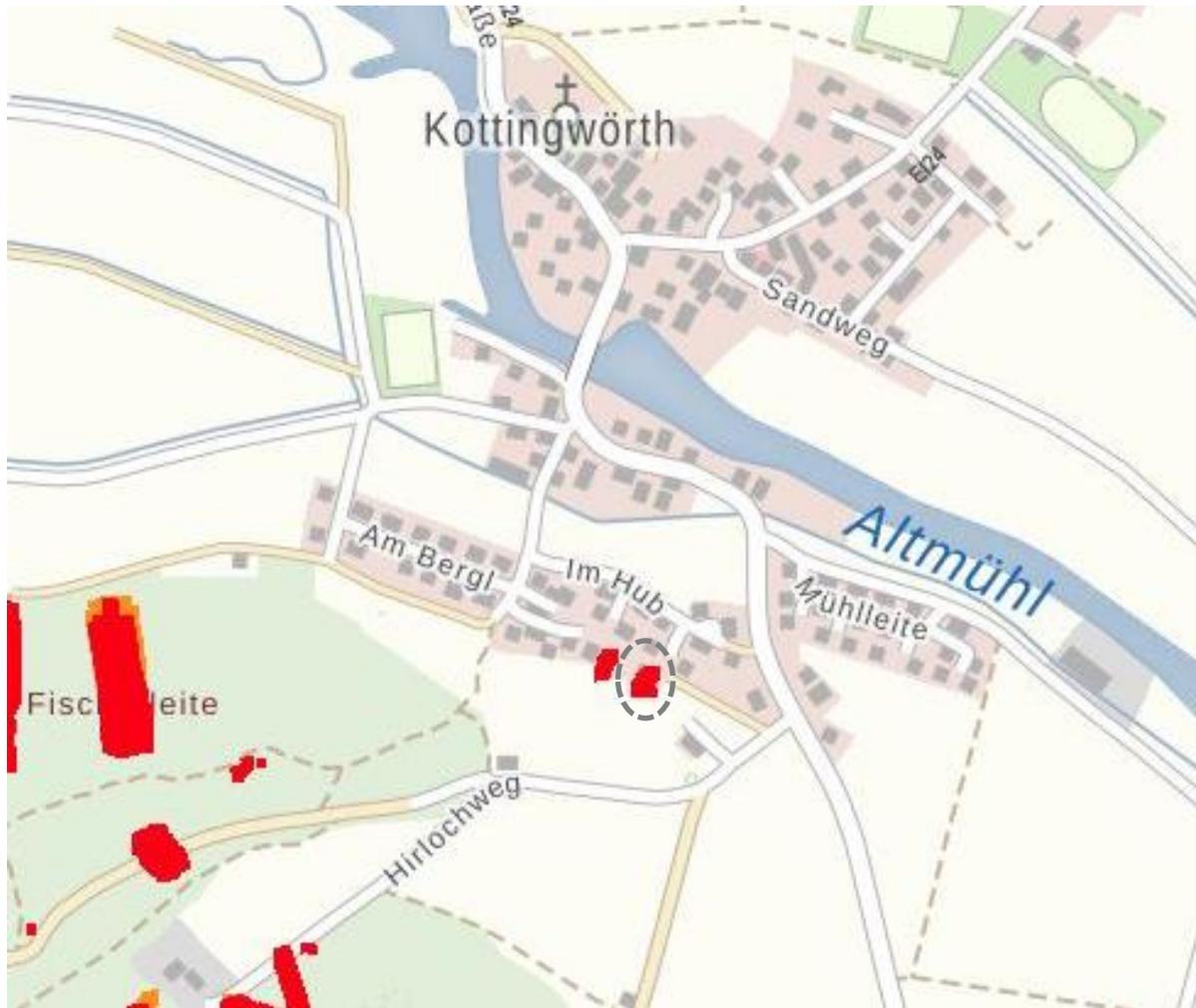


Abbildung 8: Gefahrenhinweiskarte für den Bereich Kottingwörth – in grau gestrichelt betroffener Bereich, © Umweltatlas, 2024

A.6 Planinhalt

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst gegenüber dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan unverändert die Flurstücke 634, 634/1, 634/2, 634/3, 634/4, 634/5, 634/6, 634/7, 634/8, 634/9, 634/10, 634/11, 635, 635/7, 635/8, 635/9, 635/10, 635/11 und 635/12 der Gemarkung Kottlingwörth. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 1,9 ha.

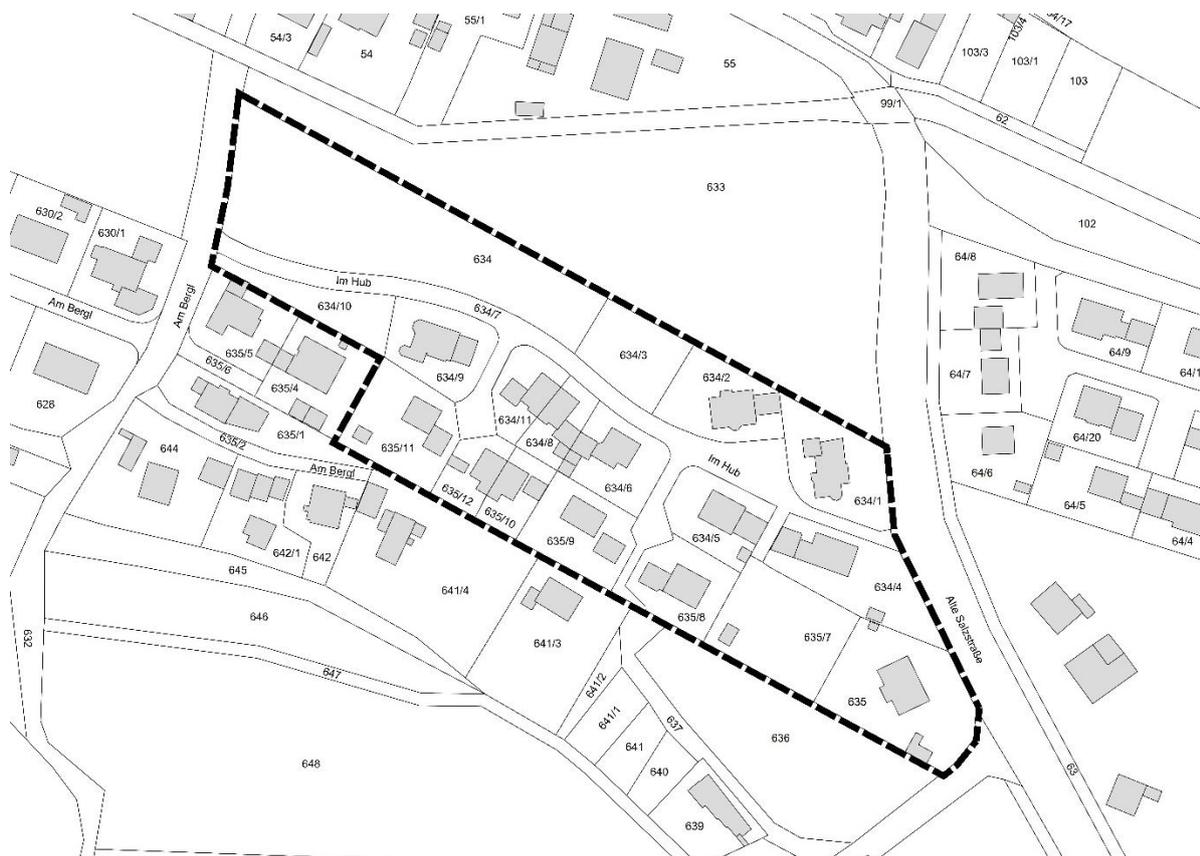


Abbildung 9: Räumlicher Geltungsbereich, Digitale Flurkarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2023

A.6.2 Planungsziele

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Kottlingwörth – Winterleite II“ dar:

- Zeitgemäße Anpassung der Festsetzungen an heutige städtebauliche Anforderungen und Vermeidung von Befreiungen
- Ermöglichung von Nachverdichtung und flächensparenden Siedlungsformen
- Digitalisierung und Überführung des Plans in das XPlanungs-Format

A.6.3 Art der baulichen Nutzung

Bebauungsplan Nr. 27 „Kottingwörth – Winterleite II“; Stand ohne Änderung

Art der baulichen Nutzung:

1. Art der baulichen Nutzung	
WA	allgemeines Wohngebiet

1. Änderung: Entsprechend des Charakters eines vorwiegend durch Wohnen geprägten Gebietes, wird im Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die innerhalb des Plangebiets geplanten Gebäude dienen vorwiegend dem Wohnen.

A.6.4 Maß der baulichen Nutzung

Bebauungsplan Nr. 27 „Kottingwörth – Winterleite II“; Stand ohne Änderung

Maß der baulichen Nutzung:

2. Maß der baulichen Nutzung	
0,35	Geschoßflächenzahl, z.B. 0,35
0,3	Grundflächenzahl, z.B. 0,3
I+D	1 Vollgeschoss im Erdgeschoss 1 Vollgeschoss im Dachgeschoss

1. Änderung: Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nunmehr 40 vom 100 (GRZ 0,4). Dies stellt eine Anpassung an das Festsetzungskonzept der Stadt Beilngries dar und schafft Möglichkeiten zur Nachverdichtung.

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.

Eine Geschossflächenzahl wird nicht länger festgesetzt. Die Kombination aus GRZ, Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhenfestsetzungen mit der ergänzend festgelegten Firsthöhe werden als städtebaulich zielführend und ausreichend erachtet.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse (II) festgesetzt:

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

$E + DG = II$ (DG als Vollgeschoss)

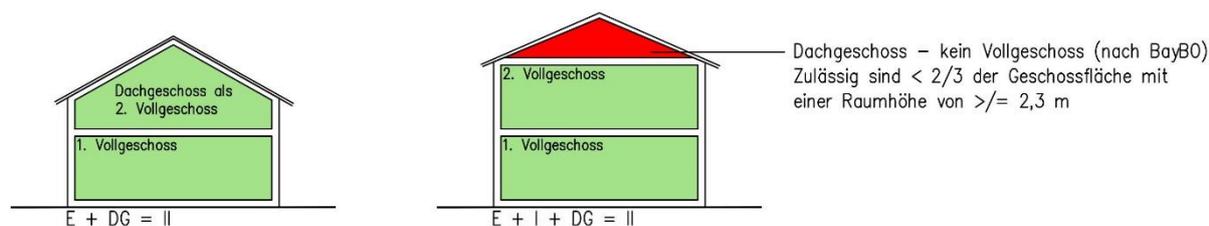


Abbildung 10: Erläuterung Vollgeschosse (eig. Darstellung)

Es wird festgesetzt, dass je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig sind. Dies dient der Schaffung eines durch Einzel- bzw. Doppelhäuser geprägten Charakters des Wohngebietes, wie er auch im gesamten Ortsteil Kottlingwörth vorzufinden ist.

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden im Erdgeschoss eine Höhe von 0,5 m über der in jedem Baufenster per Planeintrag festgesetzten Bezugshöhe (BZH) nicht überschreiten.

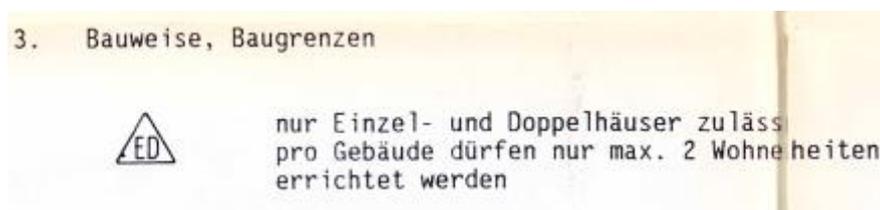
Innerhalb des Baugebietes werden First- und Wandhöhe beschränkt, um den kleinteiligen Charakter des Ortes zu bewahren. Da sich im Bestand die Höhenentwicklung auf zumeist zweigeschossige Wohngebäude beschränkt, wird die maximale Wandhöhe inkl. Kniestock auf 6,5 m begrenzt. Gemessen wird an der Außenkante der Umfassungswand (Roh), von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis Schnittpunkt Dachhaut. Die Firsthöhe von Wohngebäuden darf eine Höhe von 9,0 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten. Bei Pultdächern gilt die obere Kante der Dachfläche (Dachfirst) als Firsthöhe.

Die Begrenzung der Wand- sowie Firsthöhe stellt eine geordnete Höhenentwicklung des Baugebiets sicher. Für das Allgemeine Wohngebiet 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 festgelegt.

A.6.5 Überbaubare Fläche, Bauweise

Bebauungsplan Nr. 27 „Kottlingwörth – Winterleite II“; Stand ohne Änderung

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:



1. Änderung: Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus ist ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile, insbesondere durch Zwerchgiebel, nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Unabhängig von der zeichnerischen Darstellung der Baugrenzen wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen nach Art. 6 BayBO (Abstandsflächen, Abstände) Vorrang gegenüber den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen haben.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, zulässig sind weiterhin nur Einzel- und Doppelhäuser.

A.6.6 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO Bebauungsplan Nr. 27 „Kottingwörth – Winterleite II“; Stand ohne Änderung

Örtliche Bauvorschriften:

1. Dächer

1.1 Bei den allen Gebäuden sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 37° zulässig. Ungleiche Dachneigungen sind unzulässig.

1.2 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind bei Dachneigungen ab 35° zulässig und dürfen eine max. Fenstergröße von 1,5 qm nicht überschreiten. Bei "Zwerchhäusern" sind Abweichungen möglich.

2. Höhenlage der Gebäude

2.1 Die OK des Erdgeschoßfußbodens muß auf 364,30 m üNN liegen.

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Zur Einbindung des Gebäudes in die Hanglage sind Abweichungen in Abstimmung mit dem Landratsamt zulässig.

2.3 Die Kniestockhöhe bis UK Fußfette wird auf max. 50 cm festgesetzt.

3. Äußere Gestaltung der Gebäude
 - 3.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote Pfannen oder Biberschwänze zu verwenden. Der Dachüberstand an der Traufe wird auf max. 50 cm, am Ortgang auf max. 30 cm begrenzt. Pfettenüberstände sind unzulässig.
 - 3.2 Der Einbau von liegenden Dachfenstern ist nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 1,0 qm je Fenster zulässig.
 - 3.3 Außenwände sind als verputzte, gestrichene, Holzverschalte oder holzkonstruierte Flächen auszuführen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie dunkelbraune und schwarze Holzanstriche sind unzulässig. Alle Seiten eines Gebäudes sind grundsätzlich in der gleichen Farbe zu halten.
 - 3.4 Die Gebäude dürfen eine max. Tiefe von 11 m nicht überschreiten.
5. Einfriedungen
 - 5.1 Einfriedungen an Straßen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1 m Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 1 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.
 - 5.2 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die natürliche Geländeoberkante herausragen.

1. Änderung: Im Bebauungsplan werden überarbeitete Gestaltungsvorschriften festgesetzt, die sich im Hinblick auf heutige Anforderungen und aufgrund von Befreiungen bei vergangenen Bauvorhaben als sachgerecht erwiesen haben. Zielsetzung ist dabei eine Architektursprache, die sich harmonisch in die umgebende Bebauung einfügt und die Lage am Ortsrand berücksichtigt. Gleichzeitig soll auf den Baugrundstücken eine möglichst freie und individuelle Bebauung ermöglicht werden.

Zur Wahrung der örtlichen Architektursprache und zur Gestaltung der insbesondere in die offene Landschaft wirkenden Eindeckung, werden für Dächer und Dachaufbauten folgende Festsetzungen getroffen:

Als zulässige Dachformen für Haupt- und Nebengebäude werden Satteldächer, Zelt- und Walmdächer, Pultdächer sowie versetzte Pultdächer, bei denen die Dachflächen in der Vertikalen gegeneinander versetzt angeordnet sind, festgesetzt, um Bauherren einen Spielraum bei der Gestaltung der Baukörper einzuräumen.

Es wird festgesetzt, dass Dachflächen von Satteldächern sowie Zelt- und Walmdächern mit einer Dachneigung von 10° bis 38°, jeweils bezogen auf die Horizontale, zu errichten sind. Pultdächer sowie versetzte Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 5° bis 25°, jeweils bezogen auf die Horizontale, auszubilden.

Darüber hinaus werden für Garagen, Nebengebäude, 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 und Zwerchhäuser sowie Dachaufbauten in Form von Gauben sind als untergeordnete Elemente des Hauptdaches zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten sind dabei mit einem Sattel-, Schlepp- oder Flachdach auszuführen. Je Gebäude sowie für aneinandergebaute Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Die Stadt Beilngries befürwortet ausdrücklich den Einbau von Photovoltaik und Solarthermieanlagen im Hinblick auf die Zielsetzung einer Minderung der energiebedingten CO₂-Emissionen. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind zulässig, aber ohne Aufständigung zu errichten.

Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind für Sattel-, Walm- und Zeltdächer ausschließlich Dachsteine in Rot-, Anthrazit- und Grautönen zulässig. Für Hauptgebäude mit Pultdächern sowie Pultdächern, bei denen die Dachflächen in der Vertikalen gegeneinander versetzt angeordnet sind, sind zusätzlich Bedachungen aus Falzblech zulässig. Farbe und Material der Dächer von Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind freigestellt.

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

Gesonderte Festsetzungen zu Einfriedungen sind nicht mehr enthalten. Hier wird auf die Regelungen der BayBO verwiesen, die als ausreichend erachtet werden.

A.6.7 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

Bebauungsplan Nr. 27 „Kottingwörth – Winterleite II“; Stand ohne Änderung

Garagen und Nebenanlagen:

4. Garagen und Stellplätze
 - 4.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den besonders festgesetzten Flächen errichtet werden.
 - 4.2 Der Stauraum zwischen Garagen und Straße muß mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden und darf nicht eingefriedet werden.

1. Änderung: Im Gegensatz zur bisherigen Planung sind Garagen künftig auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine höhere Flexibilität zu gewährleisten. Eine Errichtung in der 3 m breiten Vorgartenzone entlang der Straße ist allerdings unzulässig.

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

A.6.8 Abgrabungen und Aufschüttungen

Bebauungsplan Nr. 27 „Kottingwörth – Winterleite II“; Stand ohne Änderung

Abgrabungen und Aufschüttungen:

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Zur Einbindung des Gebäudes in die Hanglage sind Abweichungen in Abstimmung mit dem Landratsamt zulässig.

1. Änderung: Vom natürlichen Gelände abweichende Erdbewegungen (Auf- und Abträge), die sich als Folge der Bauweise im Hang zwangsläufig ergeben, sind auf eine Höhe von maximal 1,5 m zu begrenzen.

A.6.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 635/12 wird innerhalb der als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden festgesetzten Fläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer des Grundstückes Flst.-Nr. 635/10 festgesetzt. Somit wird die Erschließung des hinterliegenden Grundstückes gesichert.

A.6.10 Grünordnung

A.6.10.1 Grünordnerische Konzeption

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

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

Pflanzmaßnahmen/Durchgrünung

Auf allen Grundstücken ist pro 100 m² nicht bebauter Grundstücksfläche je ein standortgerechter Laubbaum/Obstbaum oder zwei standortgerechte Sträucher entsprechend der Artenliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzqualität ist der Artenliste zu entnehmen.

Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10-12 m einzuhalten. Für Sträucher ist ein Reihen- und Pflanzabstand von mind. 1 m einzuhalten.

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke und der Grünflächen sind mit Ausnahme

von Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bepflanzungen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten ist nicht zulässig.

Versickerungsfähige Beläge:

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

Außenbeleuchtung:

Alle Lichtquellen im öffentlichen Außenraum sind insektenfreundlich zu gestalten.

Einfriedungen

Alle Einfriedungen sind offen und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,1 m auszubilden. Bodennahe Einfriedungen ohne Bodenfreiheit haben in gewissen Abständen (mindestens alle 5 m) eine Bodenfreiheit von 0,1 m aufzuweisen. Zaunsockel sind ebenerdig ausgeführt zulässig.

A.6.10.2 Grünordnerische Hinweise

Allgemein

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

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Stein oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

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

Bei 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.6.10.3 Artenliste

A) Bäume

Laubbäume - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 12-14 cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Echte Eberesche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus communis</i>	Wildapfel
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne

Optional: Obstbäume –: Hochstamm, Stammumfang 8-10 cm, Regional übliche Sorten sind zu bevorzugen: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss, Mirabelle, Quitte

B) Sträucher

Sträucher – Mindestqualität: 60-100 cm

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaea</i>	Gew. Pfaffenhüttchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix pupurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball

A.6.11 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Das vorliegende Verfahren stellt eine Bebauungsplanänderung dar. Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Im Zuge der Bebauungsplanänderung kommt es zu keiner weiteren Ausweisung von Bauland. Die Bebauungsplanänderung dient einerseits der Anpassung der veralteten Festsetzung an aktuelle Standards und

andererseits der Anpassung von Festsetzungen um die vorhandenen Flächen innerhalb der Baugebietsausweisungen optimaler nutzen zu können.

Entsprechend § 13a (2) 4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Folglich ergibt sich im vorliegenden Verfahren keine naturschutzfachliche Ausgleichsverpflichtung.

A.6.12 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.12.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Straße Im Hub.

A.6.12.2 Versorgungsleitungen

Bezüglich der bestehenden Leitungen sind folgende Hinweise¹ zu beachten:

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Hinsichtlich der in dem angegebenen Schutzzonenbereich bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Versorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Für Kabelanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsmachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere

¹ Vgl. Vorgaben Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 23.01.2024

Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Auskünfte zur Lage der von der Bayernwerk Netz GmbH betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden. Das Portal ist zu erreichen unter: www.bayernwerk-netz.de/detenergie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

A.6.12.3 Telekommunikationsleitungen

Bezüglich der bestehenden Telekommunikationsleitungen ist folgender Hinweis² zu beachten:

Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Deutschen Telekom dürfen nicht beeinträchtigt werden.

A.6.12.4 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

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

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.

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

² Vgl. Vorgaben Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 15.01.2024

A.6.13 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	12.788 m ²	67 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.160 m ²	11 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	143 m ²	1 %
Öffentliche Grünfläche	4.151 m ²	21 %
Fläche gesamt	19.242 m²	100 %

A.7 Nachrichtliche Übernahmen

A.7.1 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Das vorliegende Verfahren stellt eine Bebauungsplanänderung dar. Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Im Zuge der Bebauungsplanänderung kommt es zu keiner weiteren Ausweisung von Bauland. Die Bebauungsplanänderung dient einerseits der Anpassung der veralteten Festsetzung an aktuelle Standards und andererseits der Anpassung von Festsetzungen um die vorhandenen Flächen innerhalb der Baugebietsausweisungen optimaler nutzen zu können.

Durch das Aufstellen der vorliegenden Bebauungsplanänderung ergeben sich keine bzw. geringfügige Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Bei den betroffenen Bereichen handelt es sich um bereits baulich genutzte Wohngebietsflächen.

Es sind keine Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete gem. §§23-29 BNatSchG oder Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von etwa 1,92 ha, von denen etwa 0,8 ha bereits als Baufläche (Wohnbebauung und Straßenverkehrsfläche) genutzt werden.

Derzeit werden die betroffenen Flächen als Wohngebiet mit seinen entsprechend anthropogen geprägten Flächen (Hausgärten, Erschließung, etc.) genutzt. Das Plangebiet ist somit als vorbelastet zu beschreiben. Aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Darüber hinaus können typische, heimische Tiere der Feldflur im Untersuchungsgebiet vorkommen. Für den Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen liegen derzeit keine detaillierten faunistischen Hinweise vor.

Der Vorhabenbereich ist derzeit größtenteils bebaut. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die Nutzung vorbelastet. Beim Bodentyp handelt es sich um „114: Bodenkomplex: Pararendzina, Braunerde und Braunerde-Terra fusca aus flachem Schluff (Deckschicht) über skelettführendem Lehm bis Ton (Carbonatgestein des Malm) oder über (Kies-)Lehm (Terrasse)“.

Durch die Realisierung der Bebauungsplanänderung kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung der Bebaubarkeit der bestehenden Grundstücke, da die GRZ von 0,35 auf 0,4 erhöht wird.

Im Zuge der Versiegelung ergeben sich Beeinträchtigungen auf den Boden, da dieser in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium nicht mehr erfüllt.

Außerdem führt die Bodenversiegelung zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da es zu einer Reduzierung der Niederschlagsversickerung und der Grundwasserneubildung kommt.

Es handelt sich jedoch um eine sehr kleinflächige zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf einer vorbelasteten Fläche. Daher kann von Auswirkungen mit sehr geringer Erheblichkeit auf den Boden- und Wasserhaushalt ausgegangen werden.

Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass es im vorliegenden Verfahren um eine Nachverdichtung im bereits besiedelten Raum handelt. Hier können Potenziale mit geringen Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschöpft werden ohne weitere Flächen der freien Landschaft in Anspruch zu nehmen, was als sehr positiv zu bewerten ist.

Der Geltungsbereich stellt ein bestehendes Siedlungsgebiet dar. Für das Landschaftsbild ergeben sich keine negativen Auswirkungen.

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Aufgrund der Lage in Mitten eines Siedlungsgebietes sind die Flächen als anthropogen vorbelastet einzustufen.

Infolge einer Bebauung im Plangebiet kann es zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens und damit zu erhöhten Immissionen kommen. Die langfristigen Auswirkungen durch Verkehr und Lärm können jedoch aufgrund der geringen Anzahl an potenziellen Neubauten mit Einzelhauscharakter im Plangebiet als geringfügig eingeschätzt werden.

Durch eine Anpassung und Ergänzung der grünordnerischen Festsetzungen an aktuelle Vorgaben und wissenschaftliche Standards können die geringen negativen Auswirkungen einer möglichen geringfügig dichteren Bebauung verringert werden.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06. 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251).

C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan des Gebiets, Geltungsbereich in rot (ohne Maßstab) Plangrundlage: Digitale Ortskarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2023.....6

Abbildung 2: Lageplan mit 1m-Höhenlinien (Plangrundlage: Digitales Orthofoto – DOP, Digitale Flurkarte DFK und Digitales Geländemodell – DGM © Bay. Vermessungsverwaltung 2023) 7

Abbildung 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayern 2023.....8

Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Ingolstadt (ohne Maßstab) 11

Abbildung 5: Rechtsgültiger FNP (Stand 11/2023) 13

Abbildung 6: Schutzgebiete und Biotope im weiteren Umfeld des Plangebietes (Rot markiert) 14

Abbildung 7: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet, HQ100, HQhäufig und HQextrem, Kartengrundlage Bayernatlas © Bay. Vermessungsverwaltung 202321

Abbildung 8: Gefahrenhinweiskarte für den Bereich Kottingwörth – in grau gestrichelt betroffener Bereich, © Umweltatlas, 202423

Stadt Beilngries

Bebauungsplan Nr. 27.1 „Winterleite II“ – 1. Änderung in Kottingwörth, Rechtsverbindliche Fassung vom 11.04.2024 - Begründung

Abbildung 9: Räumlicher Geltungsbereich, Digitale Flurkarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 202324
 Abbildung 10: Erläuterung Vollgeschosse (eig. Darstellung)26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich35

D Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AELF	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Art.	Artikel
BayKompV	Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BE-Fläche	Baustelleneinrichtungsfläche
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
CO2	Kohlendioxid
dB(A)	bewerteter Schalldruckpegel
DIN	Deutsche Institut für Normung
FFH	Fauna-Flora-Habitat
Fl.-Nr.	Flurstücksnummer
GOK	Gelände-Oberkante
ha	Hektar
Hz	Hertz = Schwingung pro Sekunde
i.V.m	in Verbindung mit
kF-Werte	Durchlässigkeitsbeiwert
KSG	Bundes-Klimaschutzgesetz
LAGA	Länderarbeitsgemeinschaft Abfall
LDBV	Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
LfU	Bayerisches Landesamt für Umwelt
MKW	Mineralölkohlenwasserstoffe
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PAK	polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffe
PM	Particulate Matter = Definition des Feinstaubs gemäß National Air Quality Standard
saP	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
SM	Schwermetalle
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
UBA	Umweltbundesamt
UR	Untersuchungsraum
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VDI	Verein Deutscher Ingenieure