
Landkreis Eichstätt Stadt Beilngries

28. Flächennutzungsplanänderung

Ortsteil Paulushofen

Begründung

Stand: Vorentwurf vom 20.02.2019
Entwurf vom 10.12.2020

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

.....
(Christian Semmler)

**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

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1. | Vorbemerkungen | 2 |
| 2. | Grundlagen..... | 3 |
| 3. | Anlass der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes..... | 5 |
| 3.1 | Bedarfsermittlung..... | 5 |
| 4. | Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 5 |
| 4.1 | Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013..... | 5 |
| 4.2 | Regionalplan Ingolstadt (Region 10) | 6 |
| 5. | Ziel der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes | 7 |
| 6. | Gegenstand der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes | 8 |
| 7. | Erschließung, Ver- und Entsorgung | 10 |
| 8. | Bergbau | 10 |
| 9. | Natur und Landschaft | 10 |
| 10. | Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen... .. | 11 |

1. Vorbemerkungen

Der Stadtrat von Beilngries hat in seiner Sitzung vom 16.01.2018 den Beschluss zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes von Beilngries für den Ortsteil und die Gemarkung Paulushofen für die folgenden 13 Teilflächen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst:

- **1. Wohnbauflächen westlich Straße ‚Am Haar‘ (0,20 ha):** Teilflächen der Flurnummern 59/31, /32, /33, /75, /76, /79, /96, /97 zur Umwidmung von allgemeinen Grünflächen in Flächen für Allgemeines Wohngebiet entsprechend der tatsächlichen Nutzung
- **2. Spielplatz ‚Am Haar‘ (0,12 ha):** Flurnummer 59/44 (Teilfläche) zur Umwidmung einer allgemeinen Grünfläche in eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz.
- **3. Regenrückhaltebecken an der Felsenstraße (0,13 ha):** Flurnummer 59/117 zur Umwidmung einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Fläche für die Wasserwirtschaft / Regenrückhaltebecken entsprechend der tatsächlichen Nutzung
- **4. Mischgebiet nördlich der Dorfstraße (0,54 ha):** Flurnummern 413/2 und /3 zur Umwidmung von allgemeinen Grünflächen in ein Mischgebiet entsprechend der tatsächlichen Nutzung
- **5. Dorfgebiet südlich der Dorfstraße (0,05 ha):** Teilfläche der Flurnummer 412 zur Umwidmung einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Dorfgebiet
- **6. Dorfgebietsflächen östlich der Dorfstraße (0,47 ha):** Teilflächen der Flurnummern 3/2, 4, 6, 7, 11 und 14 zur Umwidmung von allgemeinen Grünflächen in ein Dorfgebiet
- **7. Regenrückhaltebecken an der Forststraße (0,27 ha):** Flurnummer 118 zur Umwidmung einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Fläche für die Wasserwirtschaft / Regenrückhaltebecken entsprechend der tatsächlichen Nutzung
- **8. Regenrückhaltebecken östlich der Dorfstraße (0,08 ha):** Flurnummer 395/2 zur Umwidmung von Fläche für die Landwirtschaft in Regenrückhaltebecken entsprechend der tatsächlichen Nutzung
- **9. Dorfgebiet ‚Am Roten Weg‘ (0,07 ha):** Teilfläche der Flurnummer 392/3 zur Umwidmung einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Dorfgebiet entsprechend der tatsächlichen Nutzung
- **10. Spiel- und Bolzplatz und Feuerwehr an der Schulstraße (0,20 ha):** Teilfläche der Flurnummer 94 zur Umwidmung einer Grünfläche Zweckbestimmung Friedhof in Sportanlage und zur Umwidmung eines Allgemeinen Wohngebiets in eine Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr entsprechend der tatsächlichen Nutzung
- **11. Dorfgebiet westlich der Dorfstraße (0,77 ha):** Flurnummern 23/1 Teilfläche (Tfl.), 23/2, 331 (Tfl.), 331 (Tfl.) 331/1 (Tfl.), 331/2, 331/6, 331/7 (Tfl.), /8 (Tfl.), /9 (Tfl.) zur Umwidmung von Grünflächen bzw. einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Dorfgebiet entsprechend der tatsächlichen Nutzung
- **12. Dorfgebiet südlich der Forststraße (0,04 ha):** Flurnummer 124 zur Umwidmung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr in ein Dorfgebiet entsprechend der tatsächlichen Nutzung
- **13. Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet zwischen Dorfstraße und ‚Am Roten Weg‘ (1,33 ha):** Teilflächen der Flurnummern 390 (gesamte Flurnummer), 390/1, 391 und 392 zur Umwidmung einer Grünfläche und einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet

2. Grundlagen

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Beilngries bildet die Grundlage für die gegenständliche 28. Änderung.



Abb. 1. Umgriff der Änderungen

Teilbereich 1 - Wohnbauflächen westlich Straße ‚Am Haar‘:

Der Flächennutzungsplan stellt im Westen des im Zusammenhang bebauten Ortsbereichs ein **Allgemeines Wohngebiet** dar. Die Teilfläche 1 ist als **Grünfläche** dargestellt, was daraus resultiert, dass diese einst die westliche Grenze der Bebauung von Paulushofen war. Die südlich anschließenden Flächen sind als **Fläche für die Landwirtschaft** dargestellt.

Teilbereich 2 Spielplatz ‚Am Haar‘

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als **Grünfläche** innerhalb der Wohnsiedlung am Haar dar.

Teilbereich 3 - Regenrückhaltebecken an der Felsenstraße:

Der Flächennutzungsplan stellt im Westen des im Zusammenhang bebauten Ortsbereichs ein **Allgemeines Wohngebiet** dar. Die Teilfläche 3 ist als **Fläche für die Landwirtschaft** dargestellt. Entlang dem südlichen Rand der Bebauung sind **Grünflächen** (Ortsrandeingrünung) und daran anschließend **Flächen für die Landwirtschaft** dargestellt.

Teilbereich 4 - Mischgebiet nördlich der Dorfstraße:

Der Flächennutzungsplan stellt im Nordosten des im Zusammenhang bebauten Ortsbereichs ein **Gewerbegebiet** dar. Ein Teil ist als **Grünfläche** dargestellt. Die westlich anschließende Fläche ist als **Fläche für die Forstwirtschaft** dargestellt. Entlang der Bundesstraße 299 sind **Grünflächen** (Ortsrandeingrünung) dargestellt.

Teilbereich 5 - Dorfgebiet südlich der Dorfstraße:

Der Flächennutzungsplan stellt im Nordosten des im Zusammenhang bebauten Ortsbereichs ein **Dorfgebiet** und ein **Gewerbegebiet** dar. Die Teilfläche 5 ist als **Fläche für die Landwirtschaft** dargestellt. Südlich an das Gewerbegebiet angrenzend sind **Grünflächen** (Ortsrandeingrünung) dargestellt, woran sich nach Süden **Flächen für die Landwirtschaft** anschließen.

Teilbereich 6 - Dorfgebietsflächen östlich der Dorfstraße:

Der Flächennutzungsplan stellt im Osten des im Zusammenhang bebauten Ortsbereichs ein **Dorfgebiet** und im Übergang zu den **Flächen für die Landwirtschaft** im Bereich der Teilfläche 6 **Grünflächen** (Ortsrandeingrünung) dar.

Teilbereich 7 - Regenrückhaltebecken an der Forststraße:

Der Flächennutzungsplan stellt im Südwesten des im Zusammenhang bebauten Ortsbereichs insbesondere auch für die Teilfläche 7 **Flächen für die Landwirtschaft** dar.

Teilbereich 8 - Regenrückhaltebecken östlich der Dorfstraße:

Der Flächennutzungsplan stellt im Osten des im Zusammenhang bebauten Ortsbereichs (Dorfgebiet) insbesondere auch für die Teilfläche 8 **Flächen für die Landwirtschaft** dar.

Teilbereich 9 - Dorfgebiet ‚Am roten Weg‘:

Der Flächennutzungsplan stellt im Osten des im Zusammenhang bebauten Ortsbereichs ein **Flächen für die Landwirtschaft** dar. Der Bereich der Teilfläche 9 ist als Baufläche im Außenbereich (**Fläche für die Landwirtschaft**) dargestellt.

Teilbereich 10 - Spiel- und Bolzplatz und Feuerwehr an der Schulstraße:

Der Flächennutzungsplan stellt am Rande des Ortskerns ein **Dorfgebiet** und ein **Allgemeines Wohngebiet** dar. Der Bereich der Teilfläche 10 ist als **Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof** und als **Allgemeines Wohngebiet** dargestellt.

Teilbereich 11 - Dorfgebiet westlich der Dorfstraße:

Der Flächennutzungsplan stellt am südöstlichen Rand des Ortsbereichs Flächen für **Dorfgebiete** und **Grünflächen** (Ortsrandeingrünung) dar. Der Bereich der Teilfläche 11 ist als **Grünfläche** (Ortsrandeingrünung) und kleinflächig als **Fläche für die Landwirtschaft** dargestellt.

Teilbereich 12 - Dorfgebiet südlich der Forststraße:

Der Flächennutzungsplan stellt am südwestlichen Rand des Ortsbereichs ein **Dorfgebiet** und ein **Allgemeines Wohngebiet** dar. Der Bereich der Teilfläche 12 ist als **Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr** dargestellt.

Teilbereich 13 – Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet zwischen Dorfstraße und ‚Am Roten Weg‘:

Der Flächennutzungsplan stellt am südöstlichen Rand des Ortsbereichs Flächen für **Dorfgebiete** und im Bereich der Teilfläche 13 **Flächen für die Landwirtschaft** und **Grünflächen** (Ortsrandeingrünung) dar.

3. Anlass der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich für die 13 unterschiedlichen Bereiche aus den folgenden Sachverhalten:

Teilbereich 1 - 12:

Für die genannten Teilbereiche soll die Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechend der tatsächlichen Nutzung angepasst werden.

Teilbereich 13: Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet zwischen Dorfstraße und ‚Am Roten Weg‘:

Für den im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und als Grünfläche dargestellten Teilbereich soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Bebauungs- und Grünordnungsplan erstellt werden, um ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet (1,33 ha) auszuweisen.

Der bestehende Ortsrand östlich der Dorfstraße und südlich ‚Am Roten Weg‘ soll nach Osten verschoben werden.

3.1 Bedarfsermittlung

Teilbereich 1 - 12:

Mit der 28. Flächennutzungsplanänderung werden überwiegend kleinflächige Anpassungen des Flächennutzungsplanes an bereits bestehende Bauflächen vorgenommen.

Teilbereich 13: Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet zwischen Dorfstraße und ‚Am Roten Weg‘:

Mit der 28. Flächennutzungsplanänderung werden eine kleinflächige Arrondierung (1,33 ha) von bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen vorgenommen. Die Stadt Beilngries schafft somit die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die ergänzende Bebauung der dargestellten Teilbereiche und gewährleistet damit eine geordnete, aus dem gültigen Flächennutzungsplan abgeleitete, städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes.

Da im Ortsteil Paulushofen die Baulücken bereits weitestgehend bebaut sind möchte die Stadt Beilngries der kontinuierlichen Nachfrage nach Bauland entsprechend nachkommen

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

Die Stadt Beilngries liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013) als Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum.

Bezüglich der nachhaltigen Siedlungsentwicklung gibt das LEP 2013 in seinen Zielen und Grundsätzen vor:

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...]

4.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Bezüglich des Siedlungswesens formuliert der Regionalplan Ingolstadt für das mögliche Mittelzentrum Beilngries als bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort Beilngries folgende Ziele:

BIII Siedlungswesen

zu 1.1 bis 1.2 Um die Inanspruchnahme freier Flächen zu verringern, eröffnen sich eine Reihe von Möglichkeiten. Dazu sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale in den Siedlungsgebieten genutzt werden (LEP-Entwurf 2005 B VI 1.1 Z14). So können neben der Verdichtung künftiger Bebauung und flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen z.B. leer stehende Bausubstanz insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen angemessen wieder genutzt, die brachliegenden Flächen wieder mobilisiert, Siedlungsgebiete angemessen (nach-) verdichtet und Freiflächen möglichst gering versiegelt werden.

Die Siedlungstätigkeit soll sich zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen bedienen.

zu 1.3 Z Um den Charakter der Landschaft zu erhalten, soll eine Zersiedelung verhindert werden.

zu 1.5

Z Um einen harmonischen Übergang der besiedelten Bereiche in die freie Landschaft zu gewährleisten, soll auf die Gestaltung besonderer Wert gelegt werden, zumal viele Ortsränder weit einsehbar sind. Durch die Eingrünung der neuen Baugebiete mit standortgerechten heimischen Gehölzen sollen die baulichen Anlagen in die freie Landschaft eingebunden werden. Dabei sollte auch bei der Wahl der Bauformen und der Eingrünung, insbesondere des Ortsrandes, auf den jeweiligen Landschaftscharakter Rücksicht genommen werden.

Die Staats- und Bundesstraßen um Paulushofen sind als Bundesfernstraße einbahnig bzw. regional bedeutsamer Straßenzug eingestuft.

Die Waldflächen um Paulushofen sind als Teil des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Hochalb (03) dargestellt.



Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Abb. 2. Karte 3 Landschaft und Erholung

Festgelegte Erholungsgebiete, Erholungseinrichtungen, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sowie Regionale Grünzüge werden von den Änderungen nicht tangiert.

5. Ziel der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der dreizehnteilige Geltungsbereich der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die in Ziffer 1 genannten Flurstücke bzw. deren Teilflächen der Gemarkung und des Ortsteils Paulushofen entsprechend beiliegender Plandarstellung.

Mit der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen:

Teilbereich 1 Wohnbauflächen westlich Straße ‚Am Haar‘:

entsprechend der tatsächlichen Nutzung die Umwidmung der Grünfläche in eine Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorbereitet werden, da die Flächen als Ortsrandeingrünung nicht mehr erforderlich sind.

Teilbereich 2 Spielplatz ‚Am Haar‘:

entsprechend der tatsächlichen Nutzung die Umwidmung der Grünfläche in eine Zweckbestimmung Spielplatz vorbereitet werden.

Teilbereich 3. Regenrückhaltebecken an der Felsenstraße:

entsprechend der tatsächlichen Nutzung die Umwidmung einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Fläche für die Wasserwirtschaft / Regenrückhaltebecken vorbereitet werden.

Teilbereich 4 Mischgebiet nördlich der Dorfstraße

entsprechend der tatsächlichen Nutzung die Umwidmung von allgemeinen Grünflächen und Gewerbegebiet in ein Mischgebiet vorbereitet werden

Teilbereich 5 Dorfgebiet südlich der Dorfstraße

entsprechend der tatsächlichen Nutzung die Umwidmung einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Dorfgebiet vorbereitet werden

Teilbereich 6 Dorfgebietsflächen östlich der Dorfstraße

entsprechend der tatsächlichen Nutzung die Umwidmung von allgemeinen Grünflächen in ein Dorfgebiet vorbereitet werden

Teilbereich 7 Regenrückhaltebecken an der Forststraße

entsprechend der tatsächlichen Nutzung die Umwidmung einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Fläche für die Wasserwirtschaft / Regenrückhaltebecken vorbereitet werden

Teilbereich 8 Regenrückhaltebecken östlich der Dorfstraße

entsprechend der tatsächlichen Nutzung die Umwidmung von einer Fläche für die Landwirtschaft in Regenrückhaltebecken vorbereitet werden

Teilbereich 9 Dorfgebiet ‚Am Roten Weg‘

entsprechend der tatsächlichen Nutzung die Umwidmung einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Dorfgebiet vorbereitet werden

Teilbereich 10 Spiel- und Bolzplatz und Feuerwehr an der Schulstraße

entsprechend der tatsächlichen Nutzung die Umwidmung einer Grünfläche Zweckbestimmung Friedhof in Sportanlage und eines Allgemeinen Wohngebiets in eine Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr vorbereitet werden

Teilbereich 11 Dorfgebiet westlich der Dorfstraße

entsprechend der tatsächlichen Nutzung die Umwidmung von Grünflächen bzw. einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Dorfgebiet vorbereitet werden

Teilbereich 12 Dorfgebiet südlich der Forststraße

entsprechend der tatsächlichen Nutzung die Umwidmung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr in ein Dorfgebiet vorbereitet werden

Teilbereich 13 Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet zwischen Dorfstraße und ‚Am Roten Weg‘

die Umwidmung einer Grünfläche und einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet vorbereitet werden. Dabei wird das im Flächennutzungsplan bereits dargestellte Dorfgebiet unter wirtschaftlicher Nutzung der vorhandenen Infrastruktur erweitert.

6. Gegenstand der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Grundfläche bzw. Teilflächen der in Ziffer 1 genannten Flurnummern. Durch die Änderungen sind keinerlei Schutzgebiete und Biotope betroffen.

Teilbereich 1 Wohnbauflächen westlich Straße ‚Am Haar‘ (0,20 ha)

Die betroffene Fläche wird im Bestand als Gartengrundstück und Wohngebiet genutzt und ist über jeweiligen östlichen Grundstücksteile an die Straße ‚Am Haar‘ angebunden.

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden von der Darstellung als Grünfläche in die Darstellung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ca. 0,21 ha Grundfläche umgewidmet.

Teilbereich 2 Spielplatz ‚Am Haar‘ (0,12 ha)

Die betroffene Fläche wird im Bestand als Spielplatz genutzt und ist an die Straße ‚Am Haar‘ angebunden.

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden von der Darstellung als Grünfläche in die Darstellung als Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz ca. 0,12 ha Grundfläche umgewidmet.

Teilbereich 3 Regenrückhaltebecken an der Felsenstraße (0,13 ha)

Die betroffene Fläche wird bereits im Bestand als Regenrückhaltebecken genutzt.

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden von der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft in die Darstellung als Fläche für die Wasserwirtschaft / Regenrückhaltebecken ca. 0,12 ha Grundfläche umgewidmet.

Teilbereich 4 Mischgebiet nördlich der Dorfstraße (0,54 ha)

Die betroffene Fläche wird bereits im Bestand als Mischgebiet genutzt.

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden von der Darstellung als Grünfläche und Gewerbegebiet in die Darstellung als Mischgebiet ca. 0,54 ha Grundfläche umgewidmet.

Teilbereich 5 Dorfgebiet südlich der Dorfstraße (0,05 ha)

Die betroffene Fläche wird bereits im Bestand als Baufläche mit Gartenbereichen genutzt.

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden von der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft in die Darstellung als Dorfgebiet ca. 0,05 ha Grundfläche umgewidmet.

Teilbereich 6 Dorfgebietsflächen östlich der Dorfstraße (0,47 ha)

Die betroffenen Flächen werden bereits im Bestand Bau- und Gartenflächen genutzt. Mit der Flächennutzungsplanänderung werden von der Darstellung als Grünfläche in die Darstellung als Dorfgebiet ca. 0,47 ha Grundfläche umgewidmet.

Teilbereich 7 Regenrückhaltebecken an der Forststraße (0,27 ha)

Die betroffene Fläche wird bereits im Bestand als Regenrückhaltebecken genutzt. Mit der Flächennutzungsplanänderung werden von der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft in die Darstellung als Fläche für die Wasserwirtschaft / Regenrückhaltebecken ca. 0,27 ha Grundfläche umgewidmet.

Teilbereich 8 Regenrückhaltebecken östlich der Dorfstraße (0,08 ha)

Die betroffene Fläche wird bereits im Bestand als Regenrückhaltebecken genutzt. Mit der Flächennutzungsplanänderung werden von der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft in die Darstellung als Fläche für die Wasserwirtschaft / Regenrückhaltebecken ca. 0,08 ha Grundfläche umgewidmet.

Teilbereich 9 Dorfgebiet ‚Am Roten Weg‘ (0,07 ha)

Die betroffene Fläche wird bereits im Bestand als Baufläche im Außenbereich genutzt. Mit der Flächennutzungsplanänderung werden von der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft in die Darstellung als Dorfgebiet ca. 0,07 ha Grundfläche umgewidmet.

Teilbereich 10 Spiel- und Bolzplatz und Feuerwehr an der Schulstraße (0,20 ha):

Die betroffene Fläche wird bereits im Bestand als Bolzplatz und als Standort des Feuerwehrhauses genutzt.

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden von der Darstellung als Grünfläche Zweckbestimmung Friedhof zur Zweckbestimmung Sportplatz ca. 0,18 ha umgewidmet. Zusätzlich werden von der Darstellung als Allgemeines Wohngebiet in die Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf ca. 0,02 ha Grundfläche umgewidmet.

Teilbereich 11 Dorfgebiet westlich der Dorfstraße (0,77 ha)

Die betroffenen Flächen werden bereits im Bestand als Bauflächen und als Gartengrundstücke genutzt.

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden von der Darstellung als Grünfläche zur Darstellung als Dorfgebiet ca. 0,77 ha umgewidmet.

Teilbereich 12 Dorfgebiet südlich der Dorfstraße (0,04 ha)

Die betroffene Fläche wird bereits im Bestand als Baufläche genutzt.

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden von der Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr zur Darstellung als Dorfgebiet ca. 0,04 ha umgewidmet.

Teilfläche 13 Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet zwischen Dorfstraße und ‚Am Roten Weg‘ (1,33 ha)

Die betroffene Fläche wird im Bestand als Ackerfläche und ehemalige Hofstelle mit jetziger Wohnnutzung und kleinflächig als Garten genutzt.

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden von der Darstellung als Grünfläche zur Darstellung als Dorfgebiet ca. 0,21 ha umgewidmet. Zusätzlich werden von der Darstellung als landwirtschaftliche Fläche in die Darstellung als Dorfgebiet 0,11 ha umgewidmet.

Weiterhin werden 0,32 ha Fläche für die Landwirtschaft in die Darstellung als Wohngebiet und 0,34 ha als Mischgebiet umgewidmet.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die notwendige Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung können für den Teilbereich 1 bis 12 aus dem Bestand heraus hergestellt werden. Für den Teilbereiche 13 kann das bestehende Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsnetz genutzt werden.

Da mit den dargestellten Änderungen in allen Teilbereichen keine wesentlichen, dauerhaften Verkehrsbelastungen entstehen, sind keine erhöhten zusätzlichen Belastungen des jeweils umliegenden Verkehrsnetzes zu erwarten.

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

8. Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in den Bergwerksfeldern „München 38“ und „München 54“. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB hat die Immobilien Freistaat Bayern auf diesen Tatbestand hingewiesen. Wenn Beobachtungen, die auf Folgen des Bergbaus (Absenkungen oder Erdeinbrüche) hinweisen, oder Informationen bekannt werden sollten, ist die Immobilien Freistaat Bayern zu informieren.

9. Natur und Landschaft

Die Ausweisung von Bau- und Erschließungsflächen stellt in der Regel einen Eingriff in Natur und Landschaft nach §§ 14, 15 BNatSchG dar. So unterliegen auch die in der 28. Flächennutzungsplanänderung zu behandelnden Flächenausweisungen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Nachfolgend sind die bestehenden Verhältnisse beschrieben; im Detail wird auf die Darstellungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

Die zur Umwidmung vorgesehenen **Teilbereiche 1 – 10 und 12** werden bereits im Bestand entsprechend der jeweiligen vorgesehenen Umwidmung genutzt. Daher entsteht kein neuer bzw. zusätzlich zu bewertender anlagebedingter oder betriebsbedingter Eingriff.

Teilbereich 11 Dorfgebiet westlich der Dorfstraße

Der Teilbereich 11 wird im Bestand zum ca. 0,57 ha entsprechend der vorgesehenen Umwidmung als Baufläche genutzt. Weitere 0,20 ha werden derzeit als Garten und Obstwiese genutzt. Der in Folge der vorgesehenen Umwidmung entstehende und zu bewertende bau-, anlage- und betriebsbedingte Eingriff unterliegt der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung. Genaueres wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

Teilfläche 13 Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet zwischen Dorfstraße und ‚Am Roten Weg‘

Der Teilbereich 13 wird im Bestand derzeit als Wohngebäude, Garten, Obstwiese sowie Acker genutzt.

Der im Bereich der unbebauten Flächen in Folge der vorgesehenen Umwidmung entstehende und zu bewertende bau-, anlage- und betriebsbedingte Eingriff unterliegt der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung. Genaueres wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

10. Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach § 2 BauGB ist ein Umweltbericht nach § 2a BauGB aufzustellen, der einen gesonderten Teil der Begründung des Bauleitplanes bildet.

Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten (vorhandenes Straßen- und Wegesystem, Weiterführung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen) sind die geplanten Bauflächenentwicklungen aus dem gültigen Flächennutzungsplan heraus entwickelbar.

Die zur Umwidmung vorgesehenen **Teilbereiche 1 – 10 und 12** werden bereits im Bestand entsprechend der jeweiligen vorgesehenen Umwidmung genutzt. Es wird davon ausgegangen, dass dabei keine gegenseitige nachhaltige Beeinträchtigung der Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB entsteht.

Teilbereich 11 Dorfgebiet westlich der Dorfstraße

Durch das vorgesehene Dorfgebiet entstehen in den noch nicht baulich genutzten Bereichen Auswirkungen vor allem durch Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere (ggf. Rodung von Gehölzen) und das Schutzgut Boden (Flächenversiegelung, Verlust der Bodenfunktionen). Die bestehende Bebauung ist hierbei zu berücksichtigen.

Zusätzlich sind Geräusche aus den neu zu errichtenden Betrieben und Anlagen sowie Verkehrsgläusche im Zuge des zusätzlichen Quell- und Zielverkehrs zu berücksichtigen. Allerdings ist deren Erheblichkeit aufgrund der bereits vorhandenen bzw. zu erwartenden Vorbelastung des Raumes durch die Staatsstraße St 2229 und Bundesstraße 299 als gering zu beurteilen.

Teilfläche 13 Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet zwischen Dorfstraße und ‚Am Roten Weg‘

Durch das vorgesehene Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet entstehen Auswirkungen vor allem durch Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere (Rodung von Gehölzen) und das Schutzgut Boden (Flächenversiegelung, Verlust der Bodenfunktionen).

Zusätzlich sind Geräusche aus den neu zu errichtenden Betrieben und Anlagen sowie Verkehrsgläusche im Zuge des zusätzlichen Quell- und Zielverkehrs zu berücksichtigen. Allerdings ist deren Erheblichkeit aufgrund der bereits vorhandenen bzw. zu erwartenden Vorbelastung des Raumes durch die Staatsstraße St 2229 und Bundesstraße 299 als gering zu beurteilen.

Über die Festsetzungen im Rahmen der weiteren Planungsschritte werden die städtebaulichen und naturschutzfachlichen Ziele zur Entwicklung der Dorfgebietsflächen in den **Teilbereichen 11 und 13** in die Abwägung aller betroffenen Belange eingebracht. Es ist davon auszugehen, dass dabei keine gegenseitige nachhaltige Beeinträchtigung der Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB entsteht.

Im Bereich der 28. Flächennutzungsplanänderung befinden sich keine bekannten Bodendenkmale, auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG wird hingewiesen.

Westlich des Teilbereichs 6 grenzen die Baudenkmäler *Aktennummer D-1-76-114-165, Adresse: Dorfstraße 9, Funktion: Scheune* und *Aktennummer D-1-76-114-165, Bezeichnung: Bauernhaus, Adresse: Dorfstraße 9 an.*

Östlich des Teilbereichs 10 grenzen die Baudenkmäler *Aktennummer D-1-76-114-151, Adresse Dorfstraße 28, Funktion Friedhofstor, Aktennummer D-1-76-114-151, Bezeichnung: Pfarrkirche, Adresse: Dorfstraße 28*, sowie das Bodendenkmal *Denkmalnummer D-1-6935-0026, Beschreibung: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Pauli Bekehrung an.*

Im Teilbereich 12 befindet sich das Baudenkmal *Aktennummer D-1-76-114-152, Bezeichnung: Wegkapelle, Adresse: Forststraße 1.*

Ingolstadt, 20.02.2019; ergänzt 10.12.2020

Christian Semmler
Landschaftsarchitekt

L:\A457_BP+FNP_Paulushofen\Text\Berichte\Begründung FNP\20201210_Begründung_FNP_2020.docx