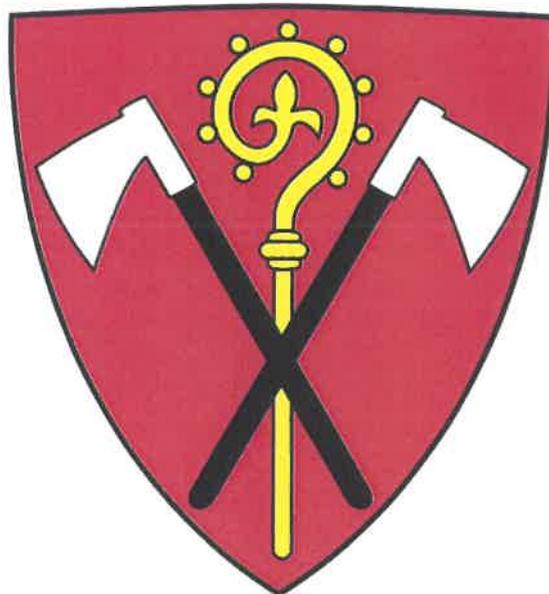


Stadt Beilngries



Landkreis Eichstätt

**Bebauungsplan
„Wohnen an der Sulz“
mit integriertem Umweltbericht**

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurfsverfasser:
Architekturbüro Josef Böhm
Am Weinberg 21
85072 Eichstätt
Tel. 08421/4027
Fax. 08421/5443

1.0 Allgemeines

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in den bezeichneten Gebieten.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche auch während der Planaufstellung. Sie sind Voraussetzung für die Bodenordnung einschl. Umlegung, für die Enteignung und Erschließung.

Die Aufstellung von Bauleitplänen wird von der Stadt Beilngries in eigener Verantwortung durchgeführt.

Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 - 13 BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungstatsachen und Planungsnotwendigkeiten (§ 30 BauGB).

1.1 Rechtliche Grundlagen

Grundlagen für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

- § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das am 20.07.2004 in Kraft getretene Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
- Novelle 2007 zum Baugesetzbuch vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) Art. 91 Abs. 1 - 4 in Verbindung mit Art 6 Abs. 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 08.12.1996
- und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

1.2 Anlass zur Aufstellung

1.2.1 Der Flächennutzungsplan der Stadt Beilngries weist für die Flur Nr. 972/9 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Die Firma I. B. Prinstner GmbH & Co KG beabsichtigt, das Grundstück Flur Nr. 972/9 der Gemarkung Beilngries mit 4.112 m² zu parzellieren und mit Einfamilienhäusern zu bebauen.

Der Bauausschuss der Stadt Beilngries hat deshalb beschlossen, einen Vorhaben bezogenen Bebauungsplan aufzustellen, der die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie die Grundstücksangelegenheiten klärt. Dazu sollte der Vorhaben bezogene Bebauungsplan „Wohnen an der Sulz“ der Stadt Beilngries die Grundlage bilden.

Derselbe bildet für die einzelnen Durchführungsmaßnahmen der Stadt Beilngries die Grundlage und die Voraussetzungen für die Genehmigung von Bauvorhaben im Rahmen eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens.

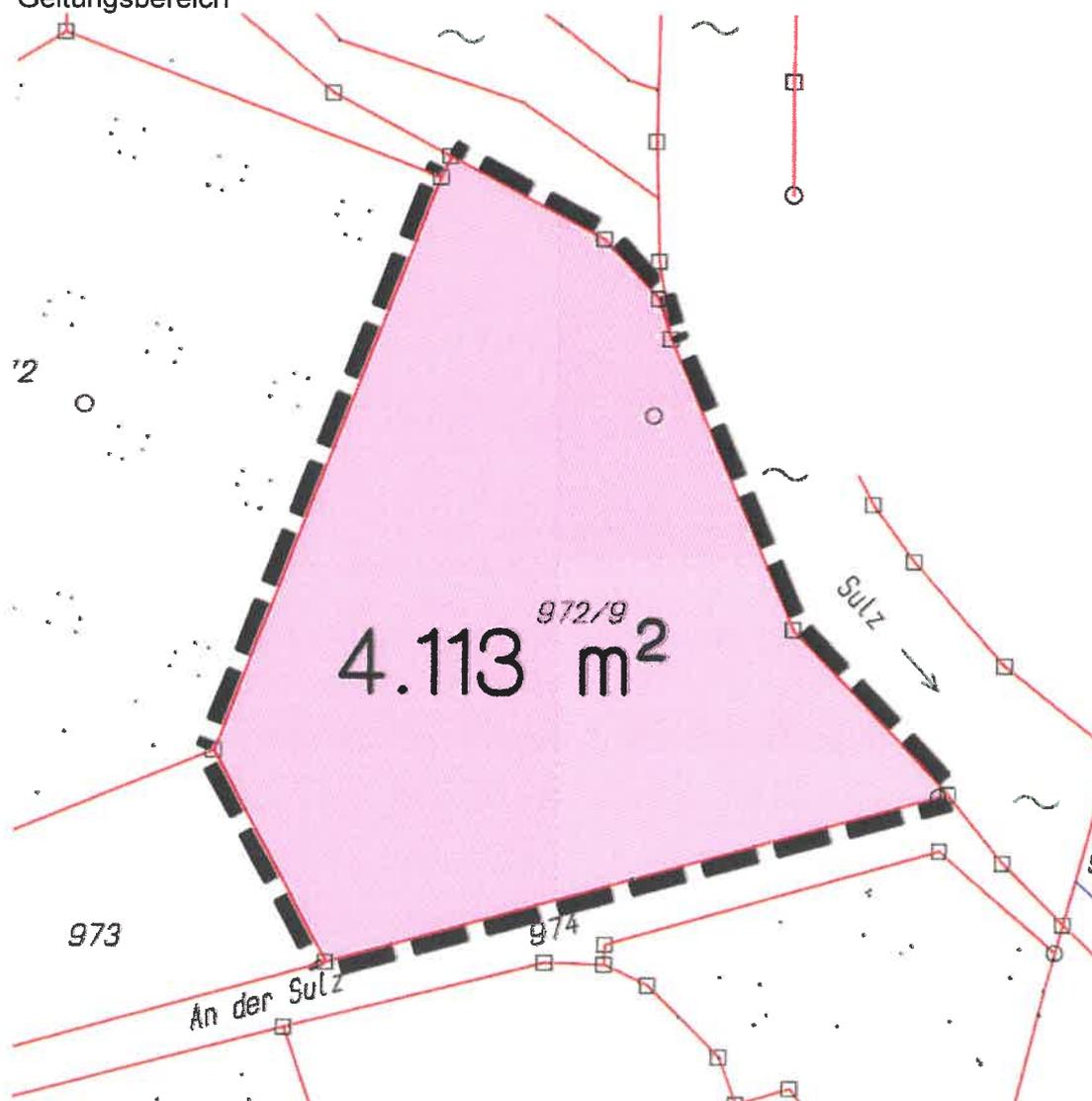
1.2.2 Die Grundstücksflächen der Flurnummer 972/9 ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Beilngries entwickelt, lediglich der nordöstliche Teil sollte im nächsten Änderungsverfahren zusätzlich noch als Fläche ausgewiesen werden, da er bisher nicht in der Flächennutzungsplangenehmigung beinhaltet ist. Die Vorgehensweise wurde mit Hr. Schreiber von der Bauverwaltung, Bezirk Nord im Landratsamt Eichstätt abgestimmt. Die Fläche des Bebauungsplanes soll als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden.

- 1.2.3 Die günstige Möglichkeit der Anbindung an die bereits vorhandene Straße (An der Sulz), die günstige Lage zu den Versorgungsträgern Wasser, Strom, Kanal begründen die Auswahl der Fläche der Flurnummer 972/9 der Gemarkung Beilngries für vorstehende Bauleitplanungen.
- 1.2.4 Das Grundstück erhält eine Straßenanbindung an die Straße „An der Sulz“, die bereits ausgebaut ist und in Fortführung an die Utmühlstraße anschließt.

Der Bebauungsplan lehnt sich an der natürlichen Geländeform und der topographischen Gegebenheit der Umgebung mit ausgewogenen Baumassen an und trägt dabei der sensiblen Situation der Lage des Grundstückes in der Nähe zur Sulz Rechnung

Das Regenwasser wird an den bestehenden Regenwasserkanal in der Straße An der Sulz angeschlossen, da aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse und der Nähe zum Grundwasserstand eine breitflächige Versicherung nur bedingt möglich ist. Das Regenwasser und das Oberflächenwasser werden über einen Absetzschacht an die bestehende Regenwasserleitung übergeben. Das Schmutzwasser wird im Baugebiet gesammelt und über ein Pumpwerk zum Kanal in der Utmühlstraße durch eine Druckleitung DN 80 weitergeleitet.

- 1.2.5 Geltungsbereich



Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan „Wohnen an der Sulz“ umfasst folgende Grundstücke:

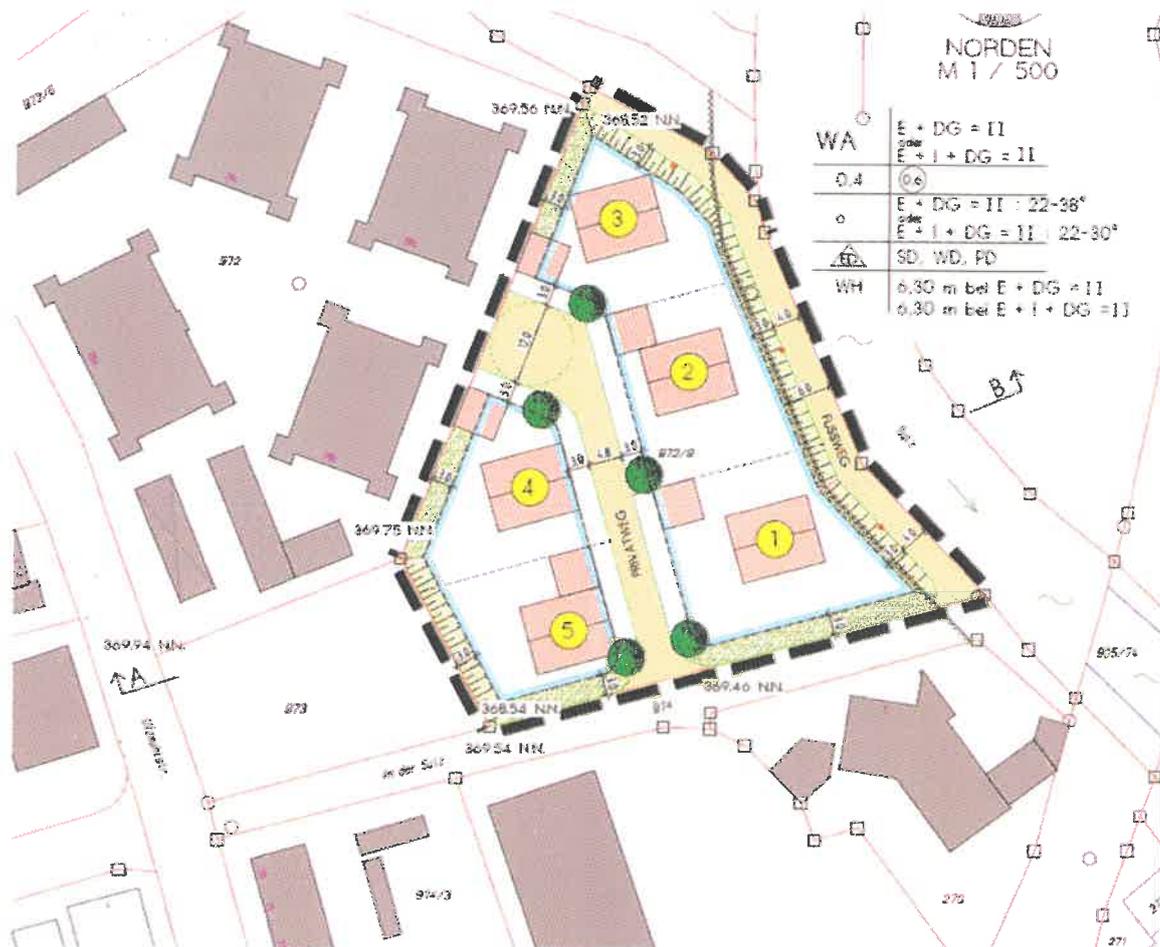
Flur Nr. 972/9 der Gemarkung Beilngries.

- 1.2.6 Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch den Anschluss an das bestehende Ortversorgungsnetz der Stadt Beilngries sichergestellt.
- 1.2.7 Das Gebiet des Bebauungsplanes „Wohnen an der Sulz“ wird im Trennsystem entwässert. Das Abwasser wird in der Erschließungsanlage gesammelt und über eine Pumpanlage dem bestehenden Kanalsystem in der Uzmühlstraße zugeführt.
- 1.2.8 Eine wirksame Müllbeseitigung ist in der Stadt Beilngries vorhanden.
- 1.2.9 Da das Grundstück bisher landwirtschaftlich genutzt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass Altlasten nicht vorliegen. Sollten trotzdem Altlasten gefunden werden, werden diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt erkundet, abgegrenzt und entsorgt.
- 1.2.10 Der in Beilngries vorhandene Friedhof ist für das gesamte Bebauungsareal ausreichend.
- 1.2.11 Kirchliche und sonstige kulturelle Einrichtungen erfahren durch das neue Wohngebiet keinerlei Veränderungen. Die Schulen in Beilngries sind in der Lage, den Mehrbedarf ohne Probleme aufzunehmen.

1.3 Vorhandene Festsetzungen

Vorliegende Bauleitplanung ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Beilngries als Wohnbaufläche (WA) ausgewiesen. Lediglich eine kleine Fläche im nordöstlichen Teil ist noch nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanes und wird bei der nächsten Änderung mit aufgenommen.

1.4 Städtebauliche Daten



Entwurf des Bebauungsplanes

Die Nutzung erfolgt als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA)

Auf dem 4.113 m² großen Brutto-Wohnbauland werden insgesamt 5 Parzellen geschaffen.

Auf den 5 Parzellen können somit 7 Wohnungseinheiten entstehen.

Bei einer in Neubaugebieten realistischen durchschnittlichen Belegungsdichte der Wohnungen mit 2,5 Einwohnern je Wohnungseinheit ergibt sich für die Stadt Beilngries ein möglicher Einwohnerzuwachs von ca. 17 Einwohnern.

Bei dieser von der Infrastruktur her gesehenen sinnvollen Siedlungseinheit im unmittelbaren Anschluss an den Altstadtbereich von Beilngries wurde folgendes beachtet.

- 1.4.1 Unaufdringliche und optimale Einbindung ins Gelände, Einbeziehung der vorhandenen Straßen und Wege, Eingrünung des Gebietes, Berücksichtigung der Anschlüsse bestehender Fußwegbereich, Anlegung eines Fußweges entlang der Sulz, Berücksichtigung der Möglichkeit zur Gewässerunterhaltung durch Berücksichtigung eines Uferstreifens von 6 m Breite (gerechnet ab Böschungsoberkante).
- 1.4.2 Gute wirtschaftliche Anbindung des Nahverkehrs an den überörtlichen Verkehr unter Beachtung zukünftiger Parkungsverhältnisse, sparsamer Umgang mit Erschließungsflächen, Berücksichtigung der wasserrechtlichen Vorgaben.

2.0 Grundstücksverhältnisse

Das Grundstück Flur Nr. 972/9 der Gemarkung Beilngries befindet sich im Besitz der J. B. Prinstner GmbH & Co KG Beilngries.

3.0 Erschließungskosten

Die Baugebietserschließungskosten werden nach endgültiger Klärung der Erschließung durch das Ingenieurbüro Kruppa, Möckenlohe ermittelt.

II: Umweltbericht nach § 2 Abs.4 und § 2a Satz 2, Nr. 2 BauGB

1.0 Einleitung

1.a Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes „Wohnen an der Sulz“ der Stadt Beilngries

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen an der Sulz“ umfasst das Grundstück Flur Nr. 972/9 der Stadt Beilngries.

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich der „Wohnpark Utmühle“ mit Gebäuden für „betreutes Wohnen“. Das westlich des Plangebietes gelegene Grundstück wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt.



Luftbild der Baugebietsflächen



Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Beilngries



Bestandsplan mit Höhengschichtlinien



Übersicht

1.b Angaben zum Standort:

Das überplante Grundstück Flur Nr. 972/9 der Gemarkung Beilngries liegt östlich und nördlich der bereits bestehenden Wohnbauflächen zwischen der Utzmühlstraße und dem Verlauf der renaturierten Sulz.

1.c Art des Vorhabens und Festsetzungen:

Das Bebauungsplangebiet soll angrenzend an die bestehende Wohnbebauung zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) für eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entwickelt werden. Für das WA-Gebiet wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 eine 2-geschossige offene Bauweise festgesetzt, in der in den jeweiligen Baufenstern Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Auf die Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung reagiert der Bebauungsplan mit gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich Dachform und Dachdeckung. Das Plangebiet wird über die Straße „An der Sulz“ an die Utzmühlstraße angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendehammer.

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme und Bewertung

2.a.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktionen (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung.

Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die nördlich und westlich angrenzenden Wohnbauflächen unmittelbar betroffen. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner vormaligen intensiven Nutzung als Grünland kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzenden Wohnnutzungen dar. Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines nicht mehr offenen Landschaftsbildes von geringer Bedeutung. Aufgrund der Ausgangssituation weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch keine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Bewertung:

Das Bebauungsplangebiet wird von keinerlei Immissionen aus Straßenverkehr belastet. Deshalb sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen zu berücksichtigen.

Die ruhige Lage am Ortsrand im Anschluss an die Sulz stellt keine Umweltauswirkung auf den Menschen dar.

Abfallentsorgung:

Die häuslichen Abfälle werden durch die Bewohner getrennt in Containern für Wertstoffe gesammelt und Restmüll gesammelt durch Abfallentsorgungsbetriebe des Landkreises abgeholt und zur weiteren Verwertung aufbereitet bzw. der Müllverbrennungsanlage zugeführt.

Bewertung:

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind in den Baugebieten nicht zu erwarten, so dass hierdurch keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

2.a. 2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und gegebenenfalls wieder herzustellen.

Das Plangebiet wurde bisher als Grünland ohne ausgeprägte Wildkrautvegetation genutzt. Es ist größtenteils durch den Menschen und durch die Bewirtschaftung beeinflusst. Teilweise verstehen vereinzelt Bäume auf dem Baugrundstück. In der nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung ist die Vegetation der Hausgärten in ihrer typischen Differenziertheit entsprechend der unterschiedlichen Aneignung der Gärten ausgeprägt. Die Vegetation ist hier schwach entwickelt, da die Wohnbebauung mit den dazugehörigen Freiflächen mittlerweile eine lange Nutzungsdauer aufweist.

Das Plangebiet weist über die in Grünlandflächen vorzufindenden Lebenswelten hinaus keinen hohen Anteil an Kleinstrukturen und Bedeutung für den Biotopschutz sowie den Lebensraum für die Tierwelt auf und ist auch durch die intensive grünwirtschaftliche Bodennutzung belastet. Durch die Bewirtschaftung der Grünflächen sind Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen als gering einzustufen.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Insbesondere ist aufgrund der vorhandenen Eingrünung der Sulz evtl. auch ein Eingriff in geschützte Arten und Lebensräume zu befürchten. Inwieweit hier differenzierte Aussagen in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgen müssen, gilt es im weiteren Verfahren zu klären

Bewertung:

Im Plangebiet selbst führen aufgrund der Nutzung als Grünland nur geringe Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren zu unerheblichen und nicht nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Allein die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Gärten und Grünflächen in einem absehbaren Zeitraum entstehen werden. Mit der Baugebietsentwicklung zeichnet sich eine erhebliche Veränderung, aber auch die Chance zur Aufwertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere ab. Außerdem kann die Fläche künftig nicht mehr als Müllablagerungsort für die umliegende Wohnbebauung herangezogen werden.



2.a.3 Schutzgut Luft und Klima

Im Falle der Bebauung von ortsnahen Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage am nordöstlichen Ortsrand von Beilngries. Es bildet einen Übergang zwischen dem dann anschließenden offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima „kleinerer Ortsrandlagen“. Im Untersuchungsraum sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten.

Bewertung:

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung, sowie Verkehrsimmissionen und Heizanlagen sind aufgrund seiner geringen Größe und der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

2.a.4 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt derzeit ca. 1 m tiefer als die umgebende Erschließungssituation. Es fällt zur Sulz hin nach Osten ab.

Das Plangebiet ist ein sensibler Bereich im Umfeld von Beilngries und für das Landschaftsbild von keiner besonderen Bedeutung. Durch seine Lage am Ortsrand von Beilngries zwischen der Sulz und den anschließenden Wohnbauflächen bildet die

Gestaltung des Baugebietes und seine naturräumliche Einbindung für das Landschaftsbild und die Einbindung in den vorhandenen Siedlungsbereich der Stadt Beilngries eine Chance durch Ausprägung eines Bereiches zwischen bereits bestehender Bebauung und Stadtzentrum.

Bewertung:

Im Regionalplan und Landesentwicklungsplan wird die Gliederung und die Belegung des Landschaftsbildes empfohlen. Es ist daher besonderer Wert auf die Gestaltung des Überganges zwischen künftiger Ortsrandlage und der anschließenden nicht bebauten Flächen zu legen. Durch die Lage des Baugebietes im Naturpark Altmühltal und der unmittelbaren Nähe zur Sulz ist bei der Beurteilung von Entwicklungsmaßnahmen der Landschaft hohes Gewicht zuzumessen.

Auch wenn das optische Landschaftsbild in seiner Bedeutung als Puffer und Übergang zur bereits siedlungstechnisch genutzten Umgebung gegenwärtig als sehr hochwertig einzustufen ist, ergibt sich durch die Anlage des neuen Baugebietes die Möglichkeit, den Siedlungsrand durch entsprechend grünordnerische und gestalterische Maßnahmen im Sinne der Aussagen der übergeordneten Rahmenpläne zu verbessern.

2.a.5 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Plangebiet selbst wurde bisher mehr oder weniger intensiv für Grünland genutzt und ist mit einzelnen Bäumen bestanden.

Auf den Grünflächen sind die Naturböden durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen bis in den Untergrund stark geprägt und weisen ein gestörtes Bodenprofil und gestörte Bodeneigenschaften auf.

Aufgrund der ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland und der damit verbundenen hohen Durchlässigkeit des Bodens besteht allerdings eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge z.B. der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung.

Bewertung:

Aufgrund der Überformung des Bodens durch intensive grünlandwirtschaftliche Nutzung liegt im Bebauungsplangebiet „Wohnen an der Sulz“ eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Baugebiet erhebliche Umweltauswirkungen und eine flächenhafte Kompensationserfordernis ab. Mit entsprechenden Festsetzungen ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren.

Durch die vorgesehene Bebauung wird ein Anteil von 35 – 40 % Bodenversiegelung angenommen.

Zur Verbesserung der Oberflächenwasserretention innerhalb des Baugebietes wird das Regenwasser in Zisternen gesammelt. Durch diese Zisternen soll der Oberflächenwassereintrag in den Untergrund ermöglicht und das überschüssige Wasser entweder breitflächig versickert oder der Regenwasserkanalisation zugeführt.

Da aufgrund des sehr hochstehenden Grundwasserstandes eine Versickerung im Untergrund nur bedingt möglich ist, wird der Anschluss an das Regenwassersystem der Stadt Beilngries eingeplant. Das Regenwassersystem hat einen Anschluss mit Einleitung in die Sulz.

2.a.6 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs.5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der räumlichen Vorbedingungen als gering einzustufen. Das Grundstück Flur Nr. 972/9 der Gemarkung Beilngries grenzt an die Sulz (Gewässer II.Ordnung). Das Gelände liegt derzeit tiefer als die bereits umgebenden aufgefüllten Flächen. Bedingt durch die Höhenlage des jetzigen Geländes und dem Bemessungshochwasserstand der Sulz sind die Bauvorhaben hochwasserangepasst zu errichten.

Deshalb wird das gesamte Grundstück aufgefüllt, alle Kelleröffnungen und die Fußbodenoberkante soll über 369.40 N.N. errichtet werden.

In der angrenzenden Erschließungsstraße „An der Sulz“ verläuft ein vorhandener Regenwasserkanal, der das Regenwasser aus dem Plangebiet aufnehmen kann und in die Sulz einleitet.

Das Schmutzwasser wird in einem eigenen Kanalsystem in der Erschließungsstraße gesammelt, einer Pumpstation zugeführt und dem vorhanden Kanal in der Utmühlstraße in Form einer Druckleitung übergeben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besonderen „Empfindlichkeiten“ hinsichtlich z.B. des besonderen Sickervermögens des Bodens oder „Vorbelastungen“ durch möglicherweise vorhandene Quellen des Schadstoffeintrages (Altlasten etc.) gegeben.

Bewertung:

Da im Bebauungsplangebiet die natürlichen Wasserverhältnisse durch die Nutzung als Grünland weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen. Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen, die durch die Sammlung des Regenwassers in Zisternen mit der möglichen Versickerung und des Ableitens über den Regenwasserkanal in die Sulz kompensiert wird.



Karte der Bodendenkmäler

Bewertung:

Durch die Bebauung einer Lücke zwischen bereits bebauten Bereichen wird der Bezug zum Landschaftsraum nicht unterbunden. Mit der Neubebauung in ihrer Nachbarschaft ist eine im Sinne der Umwelteinwirkungen eine unerhebliche Entwertung der bisher zur offenen Landschaft angelagerten Kultur- und Sachgüter verbunden. Bodendenkmäler dürften im Plangebiet nicht zu erwarten sein. Sollten Bodendenkmäler auftauchen sind diese Denkmäler gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

2.a.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes:

Die nach den Vorgaben des Baugebiets betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus

methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogen. Schützgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird.

Aufgrund der derzeitigen intensiven Bewirtschaftung der Böden als Grünland einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitig erheblicher Aufwertung durch private Grünflächen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen trotzdem als nicht unerheblich zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

2.a.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen:

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine allgemeine Wohnbebauung mit der dazugehörigen Erschließung. Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate.

Aufgrund der Bebauung ist eine neue Prägung des Landschaftsbildes und der Kultur- und Sachgüter in der Lage zwischen bereits bebauten Teilen verbunden und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten, da teilweise der strukturreiche Ortsrand mit hoher Qualität für Landschaft und Erholung überplant wird.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Verlust und Neugliederung der Struktur des Erholungsraumes	XXX
Pflanzen und Tiere	Verlust von Teillebensräumen in Wiesenböden und Chance zur Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung des Baugebietes und der neuen Grundstücke	XX
Boden	- Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) - Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	XX
Wasser	- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate - Beschleunigung des Wasserabflusses - Verlust von Oberflächenwasserretention	XX
Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas	X

	durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	
Landschaft	- Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung, - strukturreicher Ortsrand mit hoher Qualität für Landschaftsbild und Erholung	XX
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern in der angrenzenden historischen Ortslage	X
Wechselwirkungen	Verschiebung des Wechselverhältnisses von Bezug Landschaft-Siedlung zu Siedlung-Siedlung	X

X = nicht erheblich, XX = wenig erheblich, XXX = erheblich

2.b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.b 1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter 2a ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituationen und der Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

2.b 2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsentwicklung am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Beilngries würde das Gelände weiterhin intensiv als Grünland bewirtschaftet, die vorhandene Baulücke würde keine Bebauung erfahren. Die relativ hohe Ertragskraft des Bodens liefert die wirtschaftliche Grundlage.

Die Beeinträchtigung aus intensiver Grünlandnutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzenden Wohngebiete bleiben erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten.

Die Entwicklung der Ortslage mit der freien Fläche wird auf eine reine Bestandssicherung beschränkt, die eine zukünftige Auslastung einzelner Infrastruktureinrichtungen wie Straßen und Kanal sowie Schule und Kindergarten in Frage stellt. Dringend in Beilngries erforderliche Baulandflächen auf einer bereits bestehenden Baulücke könnten somit nicht zur Verfügung gestellt werden.

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen

Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Siedlungserweiterung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die textliche Bilanzierung im Beitrag zur Eingriffsregelung stellt klar, dass durch ein Bündel von Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zum vorherigen Zustand als Grünlandfläche auszugleichen ist.

Angesichts der dargestellten Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft einerseits und der besonderen Bedeutung des Baugebietes für die bestehende Lücke andererseits wird der vorgesehene Ausgleich im Sinne der Werte „Boden“, „Natur“ und „Landschaft“ in der Abwägung festgelegt.

Die einzelnen Schritte zur Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen vermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Verbesserung und Sicherung der Naherholungsfunktion des angrenzenden Landschaftsraumes
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung
- Berücksichtigung, dass entlang der Sulz zur Gewässerunterhaltung und Gewässerentwicklung ein Uferstreifen von mindestens 6 m Breite (gerechnet ab Böschungsoberkante) von jeglicher Bebauung (auch Zäune) freizuhalten ist.

2.c.2 Schutzgut Mensch

Aufgrund der städtebaulichen Ausgangslage sind Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplangebiet nicht erforderlich.

2.c.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich, der mit dem Bebauungsplan und seiner Realisierung

verbundenen Umweltauswirkungen gem. § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs.1 BNatSchG erfolgen. Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sollte die Planung reagieren mit:

- der Entwicklung einer Rahmenvegetation an allen Seiten des Baugebietes durch Einrichtung von Pflanzstreifen in einer Tiefe von 3,0 m
- der Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Unvermeidbare Belastungen:

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen in Böden des intensiv genutzten Grünlandes durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles Wohnbebauung unvermeidbar.

2.c.4 Schutzgut Boden

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse sollte der Bebauungsplan auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränken, reagieren:

- Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten,
- das von Dachflächen abfließende und aus den Grundstücken sich sammelnde Niederschlagswasser ist soweit möglich, auf den jeweiligen Grundstücken entsprechend dem DWA-Arbeitsblatt M 153 ortsnah zu versickern.

Unvermeidbare Belastungen:

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle der Stadt Beilngries unvermeidbar, da es zum vorgegebenen Standort keine Alternative gibt und aufgrund der bestehenden Erschließungssituationen die Überbauung einer Baulücke sinnvoller ist, als weitere zusätzliche Gebiete auszuweisen.

2.c.5 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung, wie sie in Ziff. 2.c.2 und 2.c.3 dokumentiert sind, reagieren. Außerdem wird versucht, entsprechend Regenwasser in Zisternen zurückzuhalten und zur Gartenbewässerung zu verwenden.

Unvermeidbare Belastungen:

Durch die geringe Bebauungsdichte mit Einzel- und Doppelhäusern bei einer GRZ von 0,40 wird die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers teilweise erhalten.

Der Versiegelungsgrad wird durch Minimierung und Beschränkung von Pflasterflächen weiter reduziert. Die Überbauung und damit Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und Verstärkung der Oberflächenwassersammlung ist an dieser Stelle der Stadt Beilngries unvermeidbar, da Standortalternativen hinreichend geprüft worden sind und es sinnvoller ist, eine Baulücke zu schließen als weitere Baugebiete an anderer Stelle auszuweisen.

2.d. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort:

Seit der Entwicklung des „Wohnpark Utmühle“ am nordwestlichen Rand des Baugebietes in den zurückliegenden Jahren wurde eine geordnete Erschließung für diese Baugrundstücke vorgehalten. Im Flächennutzungsplan wurde bereits dieses Gebiet als Wohnbaufläche vorgesehen.

Für die erforderlich gewordene weitere Baulandbereitstellung stellt diese Baulücke in Vervollständigung der bereits begonnenen Siedlungsentwicklung die bessere Alternative dar, als die in der Siedlungsstruktur kaum eingebundenen landwirtschaftlichen Nutzflächen in anderen Randbereichen der Stadt Beilngries, außerdem bietet er die Chance, eine bestehende Baulücke zu schließen.

Planinhalt:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene städtebauliche Varianten geprüft.

In der Abwägung der Varianten wurde eine Lösung erarbeitet, die eine Durchgrünung und eine ausgeprägte Siedlungszwischenlage berücksichtigt.

Im Interesse der besseren Erschließung und der Wirtschaftlichkeit der Baugebietsentwicklung wird eine reduzierte Durchgrünung in Kombination von Grünflächen mit einer Randeingrünung angestrebt.

3. Zusätzliche Angaben

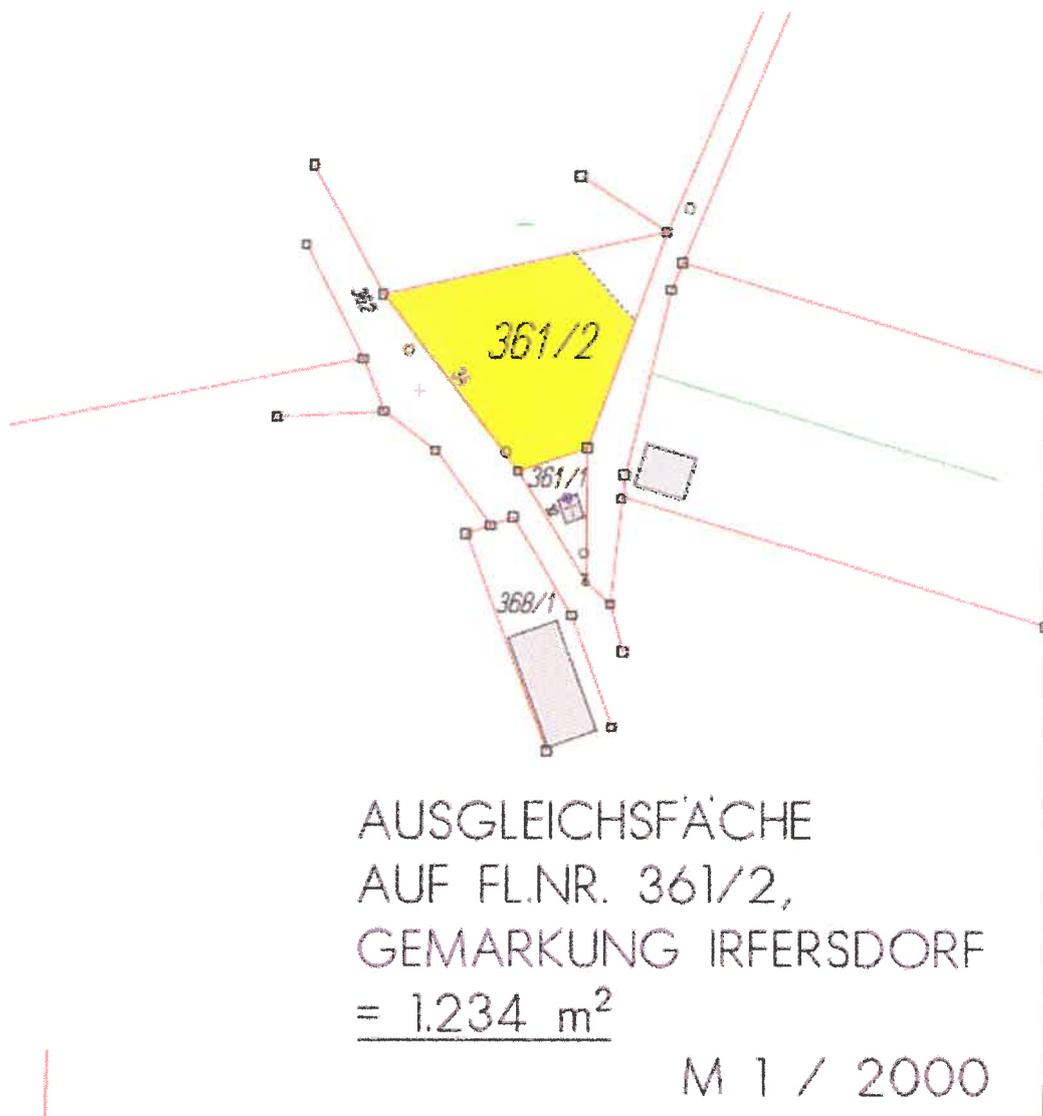
3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt, die 1999 (2.erweiterte Auflage Jan. 2003) vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurde.

Nr.	Einstufung Plangebiet	Größe m ²	Typ A/B	Kategorie I/II	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf m ²
1	Intensiv genutztes Grünland	4113	B	I	0,3	1.234,00
					Gesamt	1.234,00

Die Ermittlung der ökologischen Ausgleichsfläche zeigt, dass insgesamt **1.234,00 m²** auszugleichen sind.

Der Nachweis der Ausgleichsfläche erfolgt auf dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 361/2 der Gemarkung Irfersdorf in enger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.



3.b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Bei dem hier vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine sogenannte Angebotsplanung, bei der sich die vorhandene Nutzung gravierend ändert. Die Auswirkungen auf die Umwelt bei den neu festgesetzten Bauflächen können als gering eingeschätzt werden.

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen und privaten Flächen wird durch die Stadt Beilngries erstmalig 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Bebauungsplangebiet ist eine der zentralen Baulandreserven im der Stadt Beilngries, die mit dem Bebauungsplanverfahren einer Bebauung zugeführt werden sollen. Die vorgesehenen Bauformen entsprechen der Bauweise in der Ortslage und sehen eine offene Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern vor.

Das Plangebiet wird über die angrenzende Straße „An der Sulz“ an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Am nördlichen, westlichen und südlichen Rand des Baugebietes entsteht eine Ortsrandeingrünung als Fortsetzung des bestehenden Grüngürtels, der die Sulz begleitet.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs.4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur- und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

U.a. sind dies:

- Die Festsetzung von Maßnahmen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Die Entwicklung einer Rahmenvegetation am nördlichen, westlichen und südlichen Rand des Baugebietes
- Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern.
- Für die Außenbeleuchtung an der zukünftigen Straße sollen Lampen mit geringem niederwelligen Strahlungsanteil (Natriumdampfhochdrucklampen), mit UV-absorbierenden Abdeckungen und mit vollständig gekapselten Beleuchtungskörpern eingesetzt werden, um ein Eindringen von Tieren (nachtaktive Insekten) und um Verletzungen jagender Fledermäuse zu verhindern

Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Bebauungsplan mittels Durchgrünung des Baugebietes durch private Grünflächen, die Entwicklung einer Rahmenvegetation am nördlichen, westlichen und südlichen Rand des Baugebietes mit Pflanzstreifen in einer Tiefe von 3,0 m, die Festlegung von Flächen zur Anpflanzung von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern auf die erheblichen Umwelteinwirkungen reagiert werden.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktion kann der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf den Baugrundstücken reagieren.

Die Gestaltung des Landschaftsraumes kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nur geringfügig verbessert werden, da eine optische Abgrenzung der bisher vorhandenen Grünflächen eintreten wird. Damit wird die Erholungsfunktion des Planungsraumes insgesamt verschlechtert werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Erklärung zum Umweltbericht:

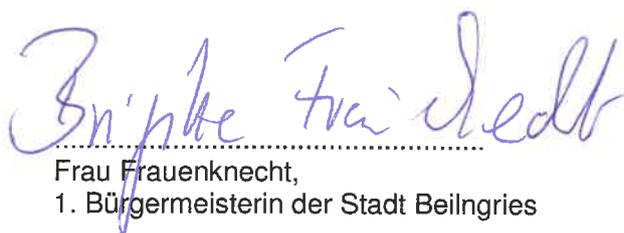
Der Umweltbericht soll im Rahmen der Abwägung bei der Beschlussfassung berücksichtigt werden. Evt. Planänderungen, die zu einer Überarbeitung bzw. Anpassung des Umweltberichtes führen, sind nach dem Scoping-Termin und der Einschaltung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange evt. veranlasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit werden von der Entscheidung unterrichtet.

Eichstätt, 25.09.2009

Beilngries, 12.11.2009



.....
Josef Böhm, Architekt



.....
Frau Frauenknecht,
1. Bürgermeisterin der Stadt Beilngries