

**Umweltbericht
mit
Ausgleichsbilanz
zum
Bebauungsplan
Nr. 18
„Beim Kappenbauerweg“
Stadt Beilngries**

Verfasser

**Michael Schmidt
Landschaftsarchitekt
Museumstr. 1
91555 Feuchtwangen**

1 AUFGABENSTELLUNG / BESTANDSBESCHREIBUNG

1.1 PLANUNGSANLASS

Auf dem Planungsgebiet soll ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) ausgewiesen werden. Das betroffene Bebauungsplangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Das westlichste Grundstück mit der Fl.-Nr. 64 soll in 2 mögliche neue Bauparzellen aufgeteilt werden können. Hier ist geplant, das ehemalige Kleinbauernhofanwesen abzurechen und eine neue Wohnbebauung zu errichten.

Im restlichen Geltungsbereich sind keine Bauvorhaben geplant.

WA gem.
§ 4 BauNVO

Fläche
weitgehend
bebaut

Vorh. Anwesen
abbrechen

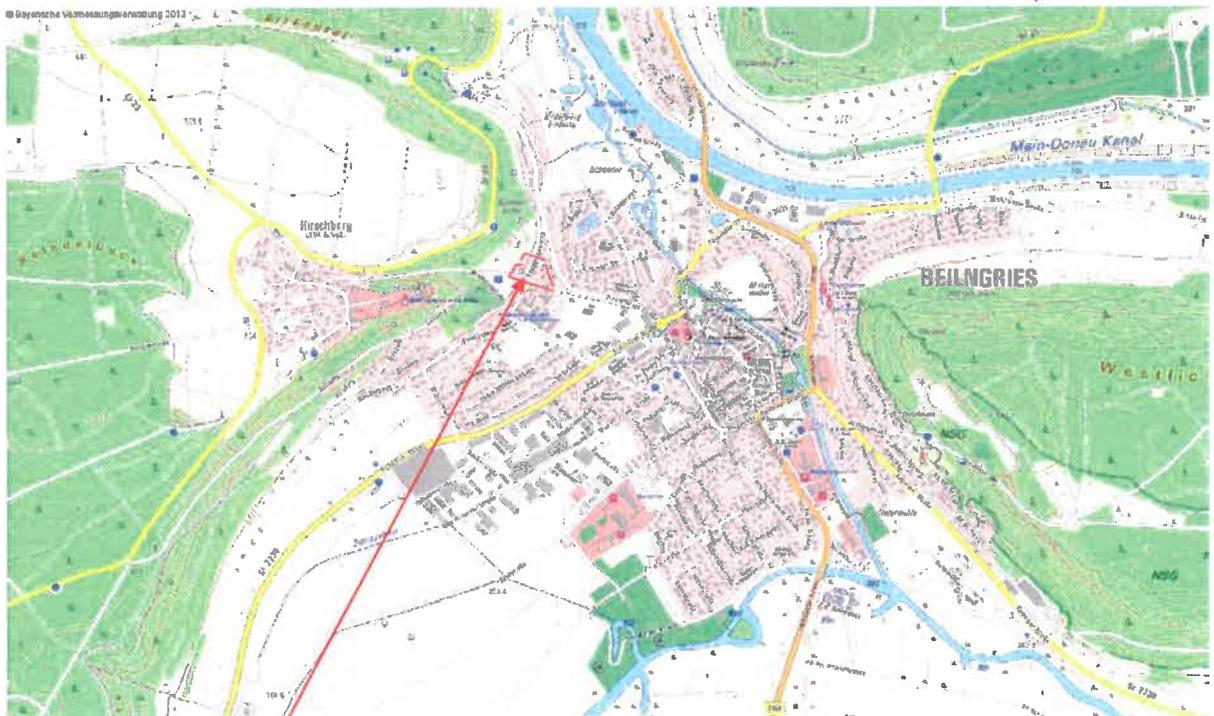
1.2 LAGE

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Beilngries als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die Grundstücke sind weitgehend bebaut. Die Erschließungen sind gesichert.

Das geplante Bebauungsplangebiet grenzt westlich nahe an die Hirschberger Straße an. Wird westlich und östlich von der Kappenbauer-Hangkante gerahmt. Südlich schließt sich eine landwirtschaftliche Nutzung samt Gebäuden an.

Wohnfläche i..
Norden von
Beilngries



Lage B-Plan „Beim Kappenbauerweg“

1.3 FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan setzt für den gesamten Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Die maximal zulässige GRZ (Grundflächenzahl) wird gemäß BauNVO (Baunutzungsverordnung) auf 0,45, die GFZ (Geschossflächenzahl) auf 0,7 festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Die Wandhöhe wird talseitig auf 9,5 m, hangseitig auf 6,5 m beschränkt.

Souttereingeschoss mit max. 2 Obergeschossen und Dachabschluss

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Für die Parzellen 1 und 2 werden Pultdächer bis 10° festgesetzt, für die Parzellen 3 – 7 Satteldächer bis 50°.

Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind als max. 1,60 m hohe Zäune zulässig.

Die zur Anpflanzung und Erhaltung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10 % bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzten Gehölze ist unzulässig.

Je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist die Pflanzung eines Baumes innerhalb des Grundstücks vorzunehmen. Es sind standortheimische Gehölze zu verwenden, die der Gehölzliste zu entnehmen sind. (siehe Artenauswahlliste)

Bei Neubauten ist ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen.

Darin sind folgende Aussagen erforderlich: beabsichtigte Erschließung, vorhandenen Bäume, begrünte Grundstücksflächen, Standort, der vorgesehenen Stellplatzordnung, Versiegelungsumfang und –material, Grundstücksentwässerung, Lage und Stammumfang (1 m Höhe) der Gehölze.

Dem Gestaltungsplan muss mindestens ein Geländeschnitt beiliegen, in dem die Lage der Gebäude, evtl. Aufschüttungen und Abgrabungen in Aufmaß und Höhe erkennbar sind.

Allgemeines
Wohngebiet
(WA)
Max. GRZ 0,45
Max. GFZ 0,7

Einzel-
Doppelhäuser
Wandhöhe max.
9,5 m

Max. ST + II

Offene Bauweise

Parzelle 1 2
Pultdächer
Parzelle 3 – 7
Satteldächer

Nadelgehölze
begrenzt

Je 200 m²
einen Baum
pflanzen

Freiflächen-
gestaltungsplan
bei Neubauten

Ungegliederte Fassaden müssen pro 5 m Länge mit einer Kletterpflanze bepflanzt werden (gültig für die Bauparzellen 1 und 2).

Wandbegrünung

Beim Pflanzen von Bäumen im Bereich von Kabeltrassen ist die DIN 1998 bzgl. Techn. Schutzvorkehrungen oder Abständen einzuhalten

Artenauswahlliste:

Für Gehölzpflanzungen sollten überwiegend standorttypische, einheimische Gehölzarten zur Verwendung kommen. Unter Berücksichtigung der potentiell-natürlichen Vegetation werden folgende Empfehlungen gegeben:

Bäume:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Juglans regia	- Wainuss
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde
Sorbus aucuparia var. Edulis	- Essbare Vogelbeere
Betula Pendula	- Birke
Obstbaumhochstämme	

Baukörperbegrünung:

Hedera helix	- Efeu
Clematis spec.	- Waldreben
Parthenocissus tricuspidata	- Wilder Wein
Wisteria sinensis	- Blauregen

Artenausschlußliste

Für Gehölzpflanzungen sind folgende Gehölzarten verboten.

Abies in Arten	Tannen
Chamaecyparis in Arten	Scheinzypressen
Juniperus in Arten	Wacholder
Picea in Arten	Fichten
Thuja in Arten	Lebensbaum

1.4 STANDORT / BESCHREIBUNG DER UMWELT

Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand von Beilngries an dem Osthang des Hirschberges in einer Höhenlage von ca. 400 müNN.

Im Norden und Westen grenzen Wiesenflächen an: Der „Kappenbauerweg“ bildet die Grenze nach Süden und Osten. Dort schließen Siedlungsflächen an.

Ostexponierter
Hang am
Ortsrand

Stadt Beilngries Bebauungsplan Nr. 18 „Beim Kappenbauerweg“
- Umweltbericht

Der Geltungsbereich wird derzeit als Siedlungsbereich mit einzeln stehenden Wohngebäuden und einer ehem. landw. Hofstelle genutzt. Insgesamt sind vorläufig 7 Bauparzellen (davon 2 neue und 5 bestehende) geplant bzw. betroffen.
Die unbebauten Flächen sind gärtnerisch gestaltete, private Hausgärten und Hofflächen.

Die im Westen, nördlich des ansteigenden Weges angrenzende Hecke ist in der Bay. Biotopkartierung kartiert (Biotop Nr: 6934-0051-004). Für die Hecke besteht kein Schutzstatus nach Art. 18 BayNatSchG. In die Hecke wird nicht eingegriffen.
Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine weiteren Nutzungs- und Schutzkriterien nach Naturschutzgesetz.

Die Erfassung und Bewertung von bestehender Natur und Landschaft zeigt im Gebiet eine stark anthropogen beeinflusste Landschaft (Garten-, Acker- und Wiesenfläche). Bauminselfeldgehölze, Hecken etc. werden nicht nachteilig beeinflusst und bleiben in ihrem Bestand erhalten.
Gemäß dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitung wird die Fläche als Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild eingestuft.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt.
Die Verkehrserschließung des Planungsgebietes erfolgt über den „Kappenbauerweg“.
Für die Parzellen 1 – 2 können zusätzliche Erschließungskosten entstehen.

Für Beilngries entstehen durch die Planung keine Mehrbelastungen durch zusätzliche Emissionen.

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes ist gesichert.

Siedlungsfläche mit Wohnbebauung

Kartierte Hecke bleibt erhalten

Keine weiteren Nutzungsschutzkriterien

Geringe Bedeutung für den Naturhaushalt mittlere Bedeutung für Landschaftsbild

Im FNP dargestellt Verkehrsgünstig angebunden keine zusätzlichen Emissionen

Ver- und Entsorgung ist gesichert



Geltungsbereich

1.5 ABHANDLUNG ZUR „SPEZIELLEN ARTENSCHUTZRELEVANTEN PRÜFUNG“ – SAP

Im Planungsgebiet soll die ehemalige landw. Hofstelle auf Flurstk. 64 abgebrochen und durch eine neue Bebauung ersetzt werden. Die leer stehenden Gebäude werden möglicherweise von Fledermäusen als Winterquartiere oder Wochenstuben genutzt. Die Gebäude wurden auf Fledermausruhestätten untersucht. Untersuchungsbericht von Dipl. Ing. Michael Brem im Anhang.

In den restlichen Grundstücken kann aufgrund der Wohnbebauung und der intensiv genutzten Privatgärten das Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH – Richtlinie und besonders geschützter Arten der Bundesartenschutzverordnung ausgeschlossen werden. Die Arten des Anhangs IV der FFH – Richtlinie wurden auf den Erhaltungszustand der lokalen Population und die Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geprüft. Insbesondere eine zusätzliche negative Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Population und die Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten kann in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

Das Projekt ist demnach aus Sicht des speziellen Artenschutzrechts (§ 44 Abs. 1. BNatSchG) zulässig.

Fledermausvorkommen in ehem. Hofstelle wurden geprüft.

Bericht im Anhang

Planungsgebiet aus naturschutzfachlicher Sicht bereits erheblich gestört.

Negative Auswirkung auf geschützte Arten kann ausgeschlossen werden
Projekt aus Sicht des speziellen Artenschutzrechts zulässig

1.6 ERHEBLICH NACHTEILIGE UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die gesamten Grundstücke im Geltungsbereich sind bereits bebaut. Durch den geplanten Bebauungsplan sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu erwarten:

- Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Klima, Luft
- Landschaft
- Biologische Vielfalt
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten
- Mensch
- Sach- und Kulturgüter
- Wechselbeziehungen

Schutzgut Tiere

Um negative Auswirkungen auf Tiere zu vermeiden, wurden die Gebäude der ehem. landw. Hofstelle auf Flurstk. 64 auf Fledermausruhestätten untersucht.

Im restlichen Geltungsbereich sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf Tiere zu erwarten:

Schutzgut Klima:

Durch die Bebauung werden Frischluftschneisen oder ein Kaltluftentstehungsgebiet nicht maßgeblich beeinträchtigt.

1.7 DENKMALSCHUTZ

Im Planungsgebiet und oder in dessen Nähe befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Baudenkmäler:

D-1-76-114-41, Grenzstein Fürstentum Eichstätt, Kalksteinfeiler in Obeliskform, bez. 1818,

D-1-76-114-40, Dreifaltigkeitstabelle mit Ausstattung, bez. 1705.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art 4-6 DSchG.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Keine
zusätzlichen
negativen
Auswirkungen
auf Schutzgüter

Baudenkmäler
im Gebiet

Bay.Landesamt
Denkmalpflege
bei Planungen
beteiligen

2 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON EINGRIFFEN

2.1 BODENVERSIEGELUNG

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind bereits seit Jahren bebaut. Es gibt derzeit keine bauleitplanerische Begrenzung der Versiegelung. Im geplanten Bebauungsplan wird zusätzliche Bebauung durch die GRZ 0,4 begrenzt.

Um die geplanten Parzellen 1 und 2 neu zu bebauen, müssen die Gebäude der ehem. Hofstelle abgebrochen werden.

Grundstücke
weitgehend
bebaut
GRZ 0,4

2.2 LANDSCHAFTSBILD

Durch die exponierte Hanglage ist der Geltungsbereich von weitem einsehbar. Die Festsetzungen des B-Planes entsprechen der bestehenden Bebauung. Zusätzliche, für das Landschaftsbild relevante Bebauung ist nur nach Abbruch bestehender Gebäude möglich.

Eine zusätzliche negative Auswirkung auf das Landschaftsbild kann ausgeschlossen werden.

Geltungsbereich
bereits bebaut



Vorh. Bebauung



Ehem. Hofstelle auf Flurstk. 64

2.3 AUSGLEICH GEM. § 1A BAUGB

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Bayerischem Leitfaden, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.

2.3.1 Bestandsbewertung

Der Bereich des geplanten Wohngebietes ist derzeit überwiegend bebaute Siedlungsfläche. Gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird die Fläche als **Gebiet geringer Bedeutung** (Kategorie I) eingestuft.

Siedlung
Kategorie I

2.3.2 Eingriff durch den Bebauungsplan „Beim Kappenbauerweg“

Im Planungsgebiet soll die ehemalige landw. Hofstelle auf Flurstk. 64 abgebrochen und durch eine neue Bebauung ersetzt werden. Die vorhandenen Gebäude und die befestigten Flächen versiegeln eine Fläche von ca. 910 m². Bei einer Grundstücksfläche von 1 844 m² entspricht die Bebauung einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca 0,5.

Vorh.
Bebauung
entspricht
GRZ 0,5

Durch den Bebauungsplan wird die GRZ auf 0,45 festgesetzt.

Die Festsetzungen der Geschoszahl, Wandhöhen etc. entsprechen der vorhandenen Bebauung.

Ein zusätzlicher Eingriff ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich.

Der restliche Geltungsbereich ist eine weitgehend bebaute Siedlungsfläche mit Einzel- und Doppelhäusern. Die Freiflächen sind private Hausgärten mit befestigten Garagenzufahrten, Terrassen etc.

Durch den geplanten Bebauungsplan findet gegenüber dem geltenden Baurecht kein erheblicher zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt wofür gem. § 1a BauGB ein Ausgleich erforderlich ist.

Kein
zusätzlicher
Eingriff gem.
§ 1a BauGB

3 ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN, AUSWAHLGRÜNDE

Die leer stehende, ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle auf Flurstk. 64 soll abgebrochen und die Fläche durch zwei Bauparzellen wieder bebaut werden.

Der Bebauungsplan soll primär dem ortsnahen Wiedernutzungs- und Nachverdichtungsgedanken positiv entgegenkommen.

Die wichtigsten Infrastruktureinrichtungen sind bereits vorhanden und ermöglichen die beabsichtigte Nutzungsänderung auf Flurstk. 64.

Bessere und sachbezogene Alternativen sind für diese Planungsabsicht nicht gegeben.

Der Planungsbereich umfasst weitgehenden Baubestand. Das Planungsvorhaben unterstützt die Nutzung bereits versiegelter Flächen. Ein zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt wird vermieden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kappenbauerweg“ ist städtebaulich sinnvoll.

4 UVP BEDARF

Da innerhalb des Planungsgebietes der Eingriff gering und der Standort aus naturschutzfachlicher Sicht als gering bedeutend bewertet werden kann ist zum derzeitigen Zeitpunkt eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

keine UVP
erforderlich

5 ZUSAMMENFASSUNG

Die in Beilngries, Bereich Kappenbauer gelegene Bebauungsplanfläche wird in vorläufig 7 Bauparzellen (2 neue und 5 bestehende) aufgeteilt. Unter Beachtung der anvisierten Planungsfestsetzungen für das Gebiet und die Tatsache, dass kein neuer Außenbereich betroffen ist, sind keine nachteiligen Auswirkungen durch diese Bauleitplanungsmaßnahmen zu erwarten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im FNP als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Über die direkt angrenzenden Straßen ist das Planungsgebiet optimal erschlossen. Die Planung entspricht einer flächensparenden Siedlungsstruktur.

Der Flächennutzungsplan muss nicht geändert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist aus naturschutzfachlicher Sicht als unproblematisch zu bewerten.

Es findet kein zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild statt, wofür gem. §1a BauGB ein Ausgleich erforderlich ist. Innerhalb des Planungsgebietes ist die zulässige Grundfläche kleiner als 100.000 m². Die Standortwahl ist wegen der bereits vorhandenen Bebauung auch aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes als günstig zu bewerten, und der bisher mögliche Eingriff wird durch Festsetzungen des Bebauungsplanes gemindert. Aus diesen Gründen sind die Planungen als mit der Umwelt verträglich zu bewerten.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Aufgestellt: Feuchtwangen, November 2013,
geändert den 28.03.2014 / Schmidt

6 ANHANG

Bestandsprüfung Fledermausvorkommen im ehem. landw. Anwesen Flurstk. 64
Verfasser: Dipl. Ing. Michael Brem



An

Michael Schmidt
Landschaftsarchitekt
Museumstr. 1
91555 Feuchtwangen

Michael Brem
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

Gerresheimer Straße 6
92224 Amberg

Tel. 0 96 21 - 91 42 65
Mobil 0 151 230 54 933

info@waldlandgarten.com
www.waldlandgarten.com

Bestandsprüfung Fledermausvorkommen im ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen Flurnummer Nr. 64, Gemarkung Hirschberg, Kappenbauerweg, Beilngries

Sehr geehrter Herr Schmidt,

Bei der Begehung am 12.11.2013 von 15.00 bis 17.30 Uhr konnten auf der gesamten Eingriffsfläche keine Fledermäuse nachgewiesen werden. Es wurden die Gebäude, soweit sie zugänglich waren von 15.00 bis 16.30 Uhr begangen und nach Fledermäusen, Kotpuren und möglichen Quartieren abgesucht. Anschließend wurde von 16.30 bis 17.30 Uhr mittels Batdetector die Gebäude und das nähere Umfeld nach fliegenden Fledermäusen abgesucht. Bei beiden Untersuchungen konnten keine Fledermäuse nachgewiesen werden.

Im Stadel unterm Dach konnten aber Kotpuren von einzelnen Fledermäusen gefunden werden und der Stadel weist einige Nischen und Mauerspalten auf in die soweit nicht eingesehen werden konnte und in denen sich auch Fledermäuse aufhalten könnten. Zusätzlich ist in der Eternitverkleidung des Hauses auf der Westseite eine kleine Öffnung. So können sich kleine Fledermausarten wie Rauhaut- oder Zwergfledermäuse durchaus auch unter der Eternitverkleidung aufhalten, zumindest im Sommer oder während der Zugzeiten im Frühjahr und Herbst.

Nach den oben geschilderten Beobachtungen kann ein Winterquartier und eine Wochenstuben von mittleren und großen Fledermauspopulationen ausgeschlossen werden, dass sich einzelne Tiere während des Sommers oder auch im Winter in den Gebäuden befinden kann aber leider nicht vollständig verneint werden.

Bei der Begehung konnte ein Gespräch mit der Nachbarin und Vorbesitzern, Frau Behringer, geführt werden. Sie gibt an dass als der Stall noch mit Pferden bestellt war, zumindest im Sommer, regelmäßig Fledermäuse an den Stallungen beobachten konnte, seit das Anwesen aber vor 3 Jahren aufgelassen wurde, sind hier kaum noch Fledermäuse gesehen worden.

Außerdem gibt Frau Behringer an dass sich westlich und östlich des Anwesens, an den waldbestandenen Hängen, so auch unter dem Schlossberg von Beilngries, alte



Keller befinden. Diese Keller wären als Winterquartier für Fledermäuse besser geeignet als die Gebäude, Kappenbauerweg Nr. 11, so Frau Behringer.

Auf telefonische Nachfrage beim Gebietsbetreuer Fledermäuse für den Landkreis Eichstätt, Herrn Andreas Zahn am 13.11.2013 und nach der Durchsicht der ASK für die Stadt Beilngries, sind die letzten hier nachgewiesenen Fledermausvorkommen im unmittelbaren Bereich um die untersuchten Gebäude so der alte Bierkeller am Schlossberg und die Frauenkirche in Beilngries von 1996.

Die vom Abriss betroffenen Gebäuden sollten in der Zeit von März bis April, abhängig von der Dauer des Winters und dem Beginn der Zugzeit, entfernt werden, so dass wirklich ausgeschlossen werden kann dass auch nur einzelne Tiere, sollten sie hier überwintern, getötet werden und die Fledermäuse ausreichend Zeit haben sich alternative Sommerquartiere zu suchen, so dass auch eine Störung von Lebensräumen absolut minimiert wird.

Wichtige Lebensräume die für den Fortbestand der lokalen Fledermauspopulation entscheidend sind werden mit den geplanten Baumaßnahmen nicht zerstört

So ist aus Sicht des Fledermausschutzes ist eine Störung der Lebensräume, wie die benachbarten Jagdhabitats, nur während der Zugzeit und hier auch nur während der Dauer der Baumaßnahmen gegeben.

Auch eine Erhöhung des Tötungsrisikos ist mit den geplanten Baumaßnahmen dann nicht gegeben.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Brem