

Stadt Beilngries



Bebauungsplan Paulushofen „Kiefernstraße“ Nr. 71

02.02.2016

E-12.12.2014/29.01.2015/30.11.2015/22.01.2016/02.02.2016

Begründung mit Umweltbericht

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (Abs. 8) Baugesetzbuch mit Umweltbericht

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat auf Grundlage von § 2, Abs. 1, § 8, § 9 und § 10 BauGB beschlossen, für das Baugebiet „Kiefernstraße“ im Ortsteil Paulushofen einen Bebauungsplan aufzustellen.

1. Lage und Bestandssituation

1.1 Allgemeines

Der Planbereich befindet sich im Ortskern von Paulushofen, einem Ortsteil der Stadt Beilngries und umfasst eine Fläche von ca. 1,33 ha.

Das Plangebiet liegt in einer bestehenden „Baulücke“ zwischen dem „alten“ Dorfgebiet im Osten und der bestehenden Wohnsiedlung im Nordwesten. Ortsplanerisch rückt somit am derzeitigen südlichen Dorfrand das westliche und das östliche Ortsgebiet etwas näher zusammen.

1.2 Derzeitige Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird derzeit noch landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

1.3 Topographie

Die natürliche Geländeoberfläche liegt bei ca. 510 m ü.NN und fällt nach Südwesten hin auf ca. 504 m ü.NN ab.

Nach Ergebnis des Bodengutachtens des BG Institutes Spotka vom 15.05.2015 stehen im Untergrund nach Abtrag einer ca. 20cm mächtigen Mutterbodenschicht bis zu einer Tiefe von ca. 2,4 – 3,3m Steine und Blöcke mit schluffigen, schwach sandigen Beimengungen an. Darunter ist harter Kalkstein zu erwarten. Grundwasser wurde nicht angetroffen.

1.4 Altlasten

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten aufgrund früherer Nutzungen bestehen nicht. Wider Erwarten vorgefundenen Altlasten sind zu melden und im Einvernehmen mit dem WWA Ingolstadt einzugrenzen und zu sanieren.

1.5 Bodendenkmäler

Das Plangebiet beinhaltet nach derzeitigem Kenntnisstand (Auskunft Geoportal Stand 11.12.2014) kein bekanntes Bodendenkmal. Hinweise auf vorhandene Bodendenkmäler sind derzeit auch nicht bekannt.

1.6 Vegetation / Schutzgebiete

Schutzgebiete nach dem Abschnitt III oder IIIa BayNatSchG oder FFH-Gebiete sind von der Gebietsausweisung nicht betroffen.

1.7 Entwicklungsplanerische Vorgaben

Gemäß den Zielen und Grundsätzen zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Landesentwicklungsprogramm Bayern, kommt einer nachhaltigen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und Wirtschaft besondere Bedeutung zu. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist dabei möglichst zu achten.

Die Zersiedelung der Landschaft soll dabei verhindert und Neubauflächen möglichst in Anbindung an geeignete, bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Weiteres, für die vorliegende Planaufstellung maßgebliches Ziel des Landesentwicklungsprogramms ist es, durch eine nachhaltige gemeindliche Planung, die eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik einschließt, der Nachfrage nach verfügbarem Wohnbauland für die Bevölkerung möglichst Rechnung zu tragen.

Das Plangebiet soll als WA ausgewiesen werden, der Flächennutzungsplan wird von der Stadt Beilngries parallel zum Bebauungsplanverfahren entsprechend angepasst.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Stadt Beilngries ist es, da im Zentralort kaum Baulandreserven ausgewiesen werden können, auch in den Ortsteilen eine Siedlungsentwicklung sowohl für die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Bewohner als auch für eine angemessene Zuwanderung zu ermöglichen. Für die Sicherung eines intakten Baulandmarktes ist es dabei wichtig, dass der Nachfrage ein angemessenes Angebot an Bauland gegenübersteht. Angestrebt wird auch, neben dem Hauptort, die Ortsteile als Lebensraum zu bewahren und einer Abwanderung und Landflucht durch Bereitstellung von attraktivem Wohnbauland entgegen zu wirken.

Verfügbare Baulandreserven stehen in Paulushofen derzeit nicht zur Verfügung, so dass im Rahmen einer organischen Siedlungsentwicklung die Ausweisung von Neubauflächen geboten ist.

Um die Zersiedelung der Landschaft zu verhindern sollen Neubauflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten angeordnet werden. Unter diesem Hintergrund eignet sich das Plangebiet auch unter diesen Umweltsichtspunkten zur Ausweisung von Bauflächen weil durch die Angliederung an bestehende Siedlungsbereiche vorhandene Infrastruktureinrichtungen besser ausgenutzt und die Erschließungsaufwendungen gering gehalten werden. Zudem bietet sich das Plangebiet auch deshalb in hervorragender Weise an, weil es ohne Beeinträchtigung vorhandener Wohngebiete verkehrlich optimal an das vorhandene Straßennetz angebunden ist.

Mit der Bebauung des Gebietes kann auch eine städtebaulich sinnvolle, zumindest tendenzielle Baulückenschließung erzielt werden.

Durch die Lage des Baugebietes und die bereits vorhandene Infrastruktur ist eine Erschließung gesichert und mit relativ geringem Aufwand an die vorgesehene Neubebauung anzupassen.

Der Bebauungsplan dient somit der Vorbereitung einer notwendigen baulichen Nutzung und hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich Festsetzungen für die angestrebte städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet außerdem die Grundlage für den Vollzug der weiteren Maßnahmen wie die Erschließung und Bebauung des Gebietes. Er soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig soll aber auch ein hohes Maß an einer, der dörflichen Struktur entsprechenden Nutzungsvielfalt und Gestaltungsspielraum offen gehalten werden.

Um die zur Umsetzung dieser planerischen Ziele notwendigen Festsetzungen treffen zu können und die städtebauliche Entwicklung gemäß den Forderungen des § 1 BauGB zu lenken, wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Die dazu nötige Infrastruktur ist in ausreichender Form vorhanden. Sowohl der örtliche Kindergarten in Paulushofen als auch die Schulen in Beilngries haben noch ausreichend zusätzliche Kapazitäten. Energieversorgung, Wasserversorgung wie auch Abwasserentsorgung weisen ebenfalls ausreichende Kapazitäten auf.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Das Bruttobauland im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist folgende Flächenverteilung auf:

Nutzungsart:	bisher:	künftig:
Verkehrsfläche	ca. 310 qm	ca. 2.272 qm
Öffentliche Grünfläche	0 qm	0 qm
Allgemeines Wohngebiet	0 qm	ca. 11.024 qm
Landwirtschaftliche Nutzfläche	ca. 12.986 qm	0 qm
Gesamtfläche	ca. 13.296 qm	ca. 13.296 qm

3.2 Art der baulichen Nutzung

Zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes und in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen.

Um Störungen im Wohngebiet und Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft zu vermeiden, wurde die ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben und von Tankstellen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan ist aus Gründen des Immissionsschutzes (siehe Pkt. 3.11) in die Umsetzungsabschnitte A und B aufgeteilt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird aber nicht generell auf die in der BauNVO höchstzulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen festgesetzt. Damit wird über das rechtliche Minimum hinaus derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der als Voraussetzung für die Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und für seine Durchgrünung notwendig ist. Gleichwohl ist eine entsprechende wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet.

Um Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden und eine möglichst verträgliche Einfügung zu erreichen wurde die Höhenentwicklung der Bebauung auf 2 Vollgeschosse und durch maximal zulässige Wandhöhen begrenzt.

Die überbaubaren Flächen ergeben sich neben der Grundflächenzahl auch aus den festgesetzten Baugrenzen. Sie sind ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu realisieren, sollen aber auch der Entwicklung einer räumlichen Ordnung dienen. Eine Beeinträchtigung durch zu dichtes Aneinanderrücken benachbarter Bauten ist durch die Anordnung der Abstandsflächenvorschriften der BayBO ausgeschlossen.

Da die oben genannten und erläuterten Festsetzungen allein nicht ausreichen, um maßstabsprenkende Baukörper auszuschließen, ist zusätzlich die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf höchstens zwei beschränkt. Diese Begrenzung erfolgt aus städtebaulichen und baugestalterischen Gründen, um sog. „unechte Einzelhäuser“ mit einer größeren Anzahl an Wohneinheiten, entsprechend großem Bauvolumen sowie relativ hohem Ziel- und Quellverkehrsaufkommen, für das die Verkehrsanlagen nicht bemessen sind, zu vermeiden.

3.4 Gestaltungsvorschriften

Die im Rahmen von Örtlichen Bauvorschriften erlassenen Gestaltungsvorschriften wurden im Sinne eines „schlanken“ Bebauungsplanes auf das absolut unumgängliche Minimum beschränkt. Damit sollen Einschränkungen für die künftigen Bauherren möglichst vermieden und ein hohes Maß an individuellem Gestaltungsspielraum für einzelne Baumaßnahmen offen gehalten werden.

In diesem Sinne wurden hinsichtlich der Baukörpergestaltung lediglich Festsetzungen zu den, das Gesamtbild wesentlich prägende Elementen wie Dachform und Baukörperproportion getroffen.

Ergänzt werden diese Festsetzungen nur noch durch gestalterische Anforderungen, die für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung sind, wie die Höhenlage der Gebäude, die Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufes und die Lage und Höhe von Zäunen.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet ist durch seine Lage unmittelbar an einer vorhandenen, nördlich gelegenen, innerörtliche Straße an das innerörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine, dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen angepasste, Ringstraße. Zur Vermeidung nicht notwendiger Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind im Zuge der Entwurfsbearbeitung zum Bebauungsplan die für die Erschließung der Baugrundstücke notwendigen Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß reduziert worden. Gleichwohl sind aber die notwendigen Straßenquerschnitte zur Unterbringung der Leitungen und Sparten der einzelnen Versorgungsträger berücksichtigt.

Die in der Planzeichnung ersichtliche Wegeverbindung zur Forststraße im Süden, ist ein Privatweg, der durch entsprechende dingliche Sicherung von Leitungsrechten der Ver- und Entsorgung dient. Ein Wegerecht existiert jedoch nicht.

3.6 Versorgungsanlagen

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen örtlichen zentralen Anlagen des Wasserzweckverbandes Wolfsbuch-Paulushofen. Über das Wasserversorgungsnetz kann auch der Brandschutz sichergestellt werden.

Die Stromversorgung erfolgt durch das Energieunternehmen „BayernWerk AG“ und ist sichergestellt.

Das Telekommunikationsnetz wird von der Deutschen Telekom AG oder alternativ einen anderen Anbieter zur Verfügung gestellt.

3.7 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser kann durch eine Erweiterung des vorhandenen Kanalsystems, über vorhandene Druckleitungssysteme zur öffentlichen Kläranlage Beilngries abgeleitet werden. Transportleitungen und Kläranlage haben dafür noch ausreichend Kapazität.

Im Hinblick auf einen naturnahen Umgang mit Regenwasser und um der Reduzierung der Grundwasserneubildung durch die bauliche Nutzung entgegenzuwirken, soll das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Regenwasser zurückgehalten, nach Möglichkeit in Zisternen gesammelt, für die Gartenbewässerung verwendet, bzw. soweit es der Untergrund zulässt, dezentral versickert werden. Dabei sind die einschlägigen Vorschriften und Merkblätter zu beachten. Oberflächenwasserabfluss, darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke beschleunigt oder verlagert werden.

Nicht zu versickerndes Oberflächenwasser wird einer neu zu errichtenden, zentralen Regenwasserbehandlungs- und Sickeranlage zugeleitet.

Bei Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle im Landratsamt Eichstätt zu beteiligen.

3.8 Archäologische Denkmalpflege

Auch wenn keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler vorliegen, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 (1-2) DSchG unterliegen.

3.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sollen die Belange des Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen als wichtige Ziele verbunden werden. Dabei steht je nach Planungsfall das vereinfachte Vorgehen oder das differenzierte Regelverfahren nach dem Leitfaden des Bayer. Staatsministeriums zur Verfügung.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen sollen dem ÖKO-Konto der Stadt Beilngries entnommen werden.

3.10 Grünordnung

Das Baugebiet soll am westlichen Rand eingegrünt werden. Der Bereich der Ortsrandeingrünung ist bis auf die Garage der Parzelle 1 von Bebauung freigehalten werden.

3.11 Immissionsschutz

Auf der an die Parzellen 11 und 12 angrenzenden Fläche Flnr. 99/4 existiert ein Fahrsilo welches von einem ortsansässigen Landwirt betrieben wird. Auf Grund der zu erwartenden Geruchsimmission wurde das Institut *Hoock Farny Ingenieure* von der Stadt Beilngries mit der Anfertigung eines Gutachtens beauftragt (Das Gutachten ist der Begründung als *Anlage 2* beigefügt).

Stufenweise Umsetzung des Bebauungsplanes

Zur Umsetzung der Empfehlung des Gutachtens werden die Parzellen 11 und 12 = Abschnitt B des Bebauungsplanes, solange das auf der daran östlich angrenzenden Fläche Flnr. 99/4 vorhandene landwirtschaftliche Fahrсило betrieben wird, nicht für eine bauliche Nutzung freigegeben. Bis zur Einstellung des Silobetriebes sind die Parzellen 11 und 12 als Grünfläche zu unterhalten.

Grundsätzlich liegt es in der Eigenart dörflich geprägter Wohnstrukturen und Ansiedlungen, dass sich am jeweiligen Ortsrand unmittelbar landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Kulturland, in welches die Orte zentral eingebettet sind. Die Verlegung des Ortsrandes durch entstehendes Bauland ändert nichts an der direkten Nutzungsabgrenzung. Da die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe insgesamt rückläufig ist, erhöht sich auch seit langem die Zahl der nicht direkt von der Landwirtschaft abhängigen Einwohner in den einzelnen Dörfern. Ländliche Orte mit überwiegender Wohnnutzung sind somit bereits Realität. Es bleibt jedoch unabdingbar, dass eine direkte Angrenzung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen an neu entstehenden, reinen Wohnraum Konfliktpotential in sich birgt. Eine diesbezügliche Aufklärung der Bauinteressenten von Seiten der Stadt Beilngries ist daher sicher zu stellen.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

Um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange zu erleichtern, wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB).

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Der gewachsene Siedlungsbereich des Ortsteiles Paulushofen der Stadt Beilngries weist zwischen dem „alten“ Dorfgebiet im Osten und der bestehenden Wohnsiedlung im Nordwesten eine „Baulücke“ auf. Ortsplanerisch wird somit begonnen, am derzeitigen südlichen Dorfrand das westliche und das östliche Ortsgebiet etwas näher zusammenzurücken. Durch die Planaufstellung sollen innerhalb einer Plangebietsfläche von ca. 1,3 ha neue Wohnbauflächen für eine organische Siedlungsentwicklung geschaffen werden.

Allgemeines Ziel der Planung ist es, die landesplanerisch zulässige Siedlungsentwicklung zu ermöglichen und damit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden.

4.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.

Es findet mit Verwirklichung der Planung, -angestrebter Lückenschluss östliches und westliches Dorf-, eine grundsätzlich angestrebte Innenraumverdichtung statt und dadurch eine Landschaftszersiedelung vermieden. Da der innerörtliche Lückenschluss erst in einem weiteren, in der nahen Zukunft liegenden, Planungsschritt vollzogen werden soll, wird hier auf eine Ortsrandeingrünung verzichtet.

4.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

Im Mai 2015 wurde vom Institut für Vegetationskunde und Landschaftsökologie GbR im Auftrag der Stadt Beilngries spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Das Ergebnis ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Die Beurteilung der übrigen Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mäßige und hohe Erheblichkeit.

4.2.1 Schutzgut Boden und Wasser

Von der Überplanung betroffen sind bisher intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünflächen und zwei kleine Gartengrundstücke.

Böden mit vorrangiger Schutz-, Filter und Pufferfunktion stehen demnach nicht an. Der Untergrund besteht in den oberen Schichten aus bindigen Böden, die eine Versickerung erschweren. Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Baubedingt werden Bereiche der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen verändert und dauerhaft versiegelt. Dadurch wird die Grundwasserneubildung erschwert. Durch Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere eine weitgehende, soweit mögliche Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes, aber auch eine flächensparende Ausbaubreite der Erschließungsstraßen und eine vergleichsweise gering festgesetzte Grundflächenzahl von 0,30 werden diese Auswirkungen erheblich reduziert.

Es sind aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden und Wasser nur Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

4.2.2 Schutzgut Klima

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Mit der offenen Südhangbebauung, kommt es zu keiner Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten, so dass kein spürbarer Einfluss auf das örtliche Klima zu erwarten ist. Die überplante Fläche hat auch bisher keine maßgebliche Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima sind nicht zu erwarten.

4.2.3 Schutzgut Mensch (Erholung)

Die Plangebietsfläche selbst hat, wegen der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Auf das Schutzgut Mensch ergeben sich im Hinblick auf die Erholung aus der Realisierung der Planung keine Auswirkungen.

4.2.4 Schutzgut Mensch (Lärm)

Eine Vorbelastung des Gebietes durch Verkehrslärm ist nicht gegeben. Durch die vorhandene Bebauung im Norden, Osten und Süden, und der vorherrschenden Hauptwindrichtung West, ist das Plangebiet weitgehend von der in ca. 500m Abstand vorbeiführenden St. 2229 abgeschirmt.

Für die angrenzenden Siedlungsbereiche entstehen aus der Umsetzung der Planung auf Grund des vorhandenen räumlichen Abstandes und der geringen Anzahl an Bauplätzen keine voraussichtlich erheblichen, zusätzlichen Störungen durch Schallimmissionen.

Es ist davon auszugehen, dass für das Schutzgut Mensch/Lärm Auswirkungen von geringer Erheblichkeit bestehen werden.

4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

An dieser Stelle wird vollinhaltlich auf die vom Institut für Vegetationskunde und Landschaftsökologie GbR durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verwiesen. (Das Gutachten ist der Begründung als *Anlage 1* beigelegt.)

Den darin unter *3. 1 Maßnahmen zur Vermeidung* vorgeschlagenen Punkten V1 – V3 wird entsprochen. Desgleichen gilt für die *CEF Maßnahme A1* unter *3.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität*.

Sämtlichen Maßnahmen beziehen sich auf einzuhaltende Baubeginns- bzw. Rodungs- und Baumfällzeiträume bzw. auf Ersatzmaßnahmen falls ein im Plangebiet bezeichneter Höhlenbaum entfernt werden müsste (vgl. auch *Pkt. 6 Gutachterliches Fazit* in der Anlage). Sämtliche Maßnahmen werden eingehalten bzw. können falls erforderlich im Zuge der Umsetzung der Planung eingehalten werden.

Auszug aus saP:

3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, 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:

V0: Ökologische Baubegleitung: Ökologische Begleitung bei der Realisierung und ggfs. nötigen Modifizierung oder Konkretisierung von Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen.

V1: Nach Möglichkeit Schonung des einzigen Höhlenbaums am Südostrand des Geltungsbereiches (vgl. Abbildung 6). Vor der Gehölzrodung im Eingriffsraum wird der (vermutlich einzige) Höhlenbaum deutlich markiert. Besondere Rücksichtnahme auf diesen Baum während der Bauarbeiten. Daneben auch dauerhafte Schonung sonstiger anschließender Gehölzbestände am Südrand des Geltungsbereiches.

V2: Umhängen aller im Eingriffsraum hängenden Nistkästen in von Rodungsmaßnahmen nicht baubedingt betroffene Gehölzbestände der Umgebung noch vor der Brutzeit (im Zeitraum 1.10. - 28.2.).

V3: Durchführung der notwendigen Rodungsarbeiten im Eingriffsraum im Winter zwischen 1.12. und 28.2.. Rodung und Mahd/ Mulchen des Bewuchses im direkten baubedingten Eingriffsraum (auch im Offenland) außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2.. Im Anschluss Kurzhalten der Vegetation im Eingriffsraumes bis Beginn der Bauarbeiten (nötigenfalls frühzeitiges Mähen oder Mulchen bis Baubeginn).

M1: Beginn der Bauarbeiten nach Möglichkeit bereits zeitnah nach Realisierung von V2 und V3 noch vor Beginn der Brutzeit.

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

Folgende CEF-Maßnahme wird im Rahmen der Eingriffsregelung außerhalb der Brutzeit des Jahres umgesetzt (d. h. vor oder nach der Brutzeit), in dem Baubeginn geplant ist:

Zum aktuellen Planungsstand bestehen 2 alternative Maßnahmen (CEF A1a oder CEF A1b). Nur eine davon ist umzusetzen.

CEF A1: *Sofern der Biotopbaum am Südostrand des Geltungsbereiches wider Erwarten baubedingt doch gefällt werden muss (dies darf nur zwischen 1.12. und 28.2. erfolgen), Kompensation dieser Biotopbaum-Inanspruchnahme im selben Zeitraum (oder früher) durch Anbringung von mind. 2 Kleinhöhlen-Nistkästen und eines Fledermaus-Flachkastens in Gehölzbeständen im Geltungsbereich oder dessen nahen Umfeldes. Säuberung der Nistkästen mind. alle 2 Jahre im Winter.*

(Quelle: saP des Institut für Vegetationskunde und Landschaftsökologie GbR vom Mai 2015, siehe auch Anlage 1 zur Begründung)

4.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild wird bestimmt durch eine ländlich geprägte, dörfliche Baustruktur mit einer ein- bis zweigeschossigen Höhenentwicklung.

Durch Begrenzung der Höhenentwicklung, Festsetzung einer maßvollen Baudichte wird versucht, negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden. Vielmehr wird mit der Planung eine verträgliche Lückenschließung angestrebt.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Diese könnten allenfalls als Bodendenkmäler auftreten. In diesem Fall besteht ausreichender Schutz durch die gesetzliche Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz. Ansonsten sind Kultur- und Sachgüter baubedingt nicht betroffen.

Umweltauswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.3.1 Vermeidungsmaßnahmen:

Es sind verschiedene Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die unter den Punkten 4.2.1 bis 4.2.7 genannten Schutzgüter vorgesehen, die in der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bereits angeführt sind.

4.3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Art. 6 Abs. 1 BayNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind dabei gemäß Art. 6a Abs. 1 BayNatSchG grundsätzlich zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen herangezogen:

- | | |
|---|----------------|
| a) Eingriffsfläche:
Eingriffsfläche Teilflächen aus den Fl.Nrn. 99, 99/6, 99/9, 99/10 | ca. 12.986 qm |
| b) Bedeutung der Eingriffsfläche für den Naturhaushalt:
Gebiet geringer Bedeutung (Ackerfläche, intensives Grünland) | Kategorie I |
| c) Eingriffsschwere:
Niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad | Typ B I |
| d) Kompensationsfaktor:
Aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen wird angesetzt: | 0,30 |
| e) Ausgleichsflächenumfang:
ca. 12.986 qm x 0,30 = | ca. 3.895,8 qm |

Der Ausgleich erfolgt durch die Inanspruchnahme von Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto der Stadt Beilingries.

4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet vermutlich weiter intensiv als landwirtschaftliche Fläche genutzt und entsprechend der Zulässigkeit nach § 34 BauGB teilweise auch baulich genutzt werden. Eine ökologische Bereicherung gegenüber dem heutigen Zustand oder gegenüber der geplanten Entwicklung würde nicht stattfinden.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gebietsausweisung dient der gebotenen, organischen Entwicklung des Ortsteiles Paulushofen durch Ausnutzung einer innerdörflich gelegenen, landwirtschaftlichen Nutzfläche. Geeignete Alternativen, den mit der Planung verfolgten Zweck an anderer Stelle, insbesondere aber mit geringeren Beeinträchtigungen für die Umwelt zu erreichen sind nicht gegeben.

4.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Erhebliche Auswirkungen, die in der Zukunft unerwartet eintreten können und einer Überwachung bedürfen, sind derzeit nicht erkennbar.

4.7 Allgemeine Zusammenfassung und Abwägung

Die beabsichtigte Wohngebietsausweisung innerhalb des Ortes Paulushofen berührt kaum umweltschützende Belange. Auswirkungen sind lediglich von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Mit der Ausweisung des Baugebietes wird dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms Bayern im ländlichen Raum ausreichend Siedlungsflächen für eine organische Entwicklung bereit zu stellen Rechnung getragen. Geeignete Alter-

nativstandorte mit geringeren Beeinträchtigungen für die Umwelt stehen unter Berücksichtigung des konkreten Planungszwecks nicht zur Verfügung. Vielmehr wird mit der Ausweisung der Bauflächen in unmittelbarer Anbindung an vorhandene Siedlungsbereiche unter Ausnutzung bestehender Erschließungsanlagen eine Zersiedelung der Landschaft vermindert und der Flächenverbrauch so weit als möglich reduziert.

Nachdem auch keine natur- und landschaftsverträglicheren Alternativen zur Baulandbereitstellung bestehen, hat der Stadtrat Beilngries nach sorgfältiger Abwägung der Ausweisung der Bauflächen gegenüber den umweltschützenden Belangen den Vorzug gegeben. Maßgeblich für diese Entscheidung war dabei insbesondere auch, dass mit dieser organischen Siedlungsentwicklung auch eine städtebaulich sinnvolle und geordnete Baulückenschließung und spätere Ortsrandausbildung geschaffen wird.

5. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Um die geplante bauliche Nutzung, die Erschließung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

6. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Plangebietsfläche befindet sich bereits zum großen Teil im Eigentum der Stadt Beilngries, so dass bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Zur Umsetzung der Planung ist die Sicherung der Erschließung notwendig. Dazu ist der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen, sowie die Ergänzung der Ver- und Entsorgungsanlagen durchzuführen.

Der Stadtrat Beilngries hat am 18.02.2016 die obige Begründung zum Bebauungsplan Nr. 71 „Kiefernstraße“ in Paulushofen beschlossen.

Stadt Beilngries



Anetsberger
1. Bürgermeister

- Anlage 1: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) v. Mai 2015;
Institut für Vegetationskunde und Landschaftsökologie GbR
- Anlage 2: Immissionsgutachten v. 30.04.2015; Institut Hooek Farny Ingenieure