

Stadt Beilngries
Landkreis Eichstätt

Bebauungsplan Nr. 75 "Wohnen am ehemaligen Volksfestplatz"
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung



Rechtsgültige Fassung vom 21.07.2021

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

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

Hauptstraße 24
92339 Beilngries

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

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

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

Bearbeitung: **Adrian Merdes**
Stadtplaner ByAK

Nicolas Schmelter
B.Sc. Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur

Jeroen Erhardt
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Planstand Rechtsgültige Fassung vom 21.07.2021

Nürnberg, 21.07.2021
TB | MARKERT

Beilngries, 21.07.2021
Stadt Beilngries

Dipl.-Ing. Adrian Merdes

Bürgermeister Helmut Schloderer

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziele und Zwecke	4
A.3	Verfahren	4
A.4	Ausgangssituation	6
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	6
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	7
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	10
A.5.1	Übergeordnete Planungen	10
A.5.2	Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan	14
A.5.3	Naturschutzrecht	16
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	16
A.5.5	Wasserhaushalt	20
A.5.6	Immissionsschutz	21
A.5.7	Denkmalschutz	21
A.5.8	Technische Infrastruktur	22
A.6	Planinhalt	25
A.6.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	25
A.6.2	Räumlicher Geltungsbereich	26
A.6.3	Art der baulichen Nutzung	27
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung	27
A.6.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	28
A.6.6	Grünordnung	29
A.6.7	Gestaltungsvorschriften	32
A.6.8	Immissionsschutz	32
A.6.9	Erschließung, Ver- und Entsorgung	33
A.6.10	Flächenbilanz	34
A.7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	35
A.7.1	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	35
B	Rechtsgrundlagen	37
C	Verzeichnis der Anlagen	37

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

In der Stadt Beilngries besteht anhaltender Bedarf nach Wohnungen und Wohnbauland. Aufgrund der topographischen Situation des Hauptortes im Talbereich von Sulz und Altmühl und der geringen Anzahl verfügbarer Bauplätze steigt der Siedlungsdruck. Um der anhaltenden Nachfrage nachkommen zu können, beabsichtigt die Stadt Beilngries die Aufstellung eines Bebauungsplans am ehemaligen Volksfestplatz. Der ehemalige Volksfestplatz wird parallel durch den Bebauungsplan 103 „Sondergebiet an der Seefigur“ verlegt. Er war für heutige Standards zu klein geworden und es bestanden Konflikte hinsichtlich des Immissionsschutzes der umliegenden Wohnbebauung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird an dieser Stelle erforderlich, da die Fläche nicht nach §34 beurteilt werden kann und die Stadt Beilngries eine städtebaulich geordnete Entwicklung anstrebt. Hierzu wurde im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 75 „Wohnen am ehemaligen Volksfestplatz“ eine städtebauliche Konzeption erstellt.

A.2 Ziele und Zwecke

Wesentliches Ziel der Planung ist es eine mehrgeschossige Wohnbebauung zu ermöglichen, die als städtebaulich geeigneter Übergang zwischen den verschiedenen angrenzenden Nutzungen fungiert. Dadurch soll der bestehenden Nachfrage nach Wohnungen und Wohnbauland nachgekommen werden. Um den Siedlungsdruck der Stadt Beilngries möglichst effektiv zu senken und den heutigen Ansprüchen an die Innenentwicklung gerecht zu werden ist eine angemessene Verdichtung des Plangebiets vorgesehen. Dabei soll durch geeignete Festsetzungen gewährleistet werden, dass sich das Plangebiet in das Ortsbild einfügt.

A.3 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 08.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 "Wohnen am ehemaligen Volksfestplatz" in Beilngries beschlossen. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Innenentwicklung. Er wird daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Der Umgriff des Geltungsbereichs beträgt ca. 10.800 m². Daraus resultiert eine zulässige Grundfläche, die deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten gem. Abs. 2 Nr. 1 für den vorliegenden Bebauungsplan folgende Verfahrenserleichterungen:

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann grundsätzlich auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Für den vorliegenden Bebauungsplan führt die Stadt Beilngries eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe der Arten verfügbarer umweltbezogener

Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a Abs. 2 gelten für das beschleunigte Verfahren zudem folgende Maßgaben:

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) abweicht auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der FNP wird bei dem vorliegenden Bebauungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ogleich von der Umweltprüfung bzw. dem Umweltbericht für vorliegenden Bebauungsplan abgesehen werden kann, sind die Umweltbelange bei der Planung bzw. deren Auswirkungen zu berücksichtigen, insbesondere gilt dies auch für die Belange des Artenschutzes. In Kapitel „Auswirkungen der Planung“ werden entsprechend durch die Planung betroffene Umweltbelange erörtert.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Die Stadt Beilngries befindet sich im Nordosten des oberbayerischen Landkreises Eichstätt und ist nach der gleichnamigen Stadt Eichstätt die größte Kommune des Landkreises. Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich von Beilngries, in etwa 300m Entfernung von der Altstadt. Im Norden wird es durch die Sandstraße, im Osten und Süden durch Wohnbebauung entlang der Sand- bzw. Seestraße und im Westen durch das angrenzende Gymnasium/Grundschule Beilngries abgegrenzt.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit der Flst.-Nrn. 1234 und 1235/1 der Gemarkung Beilngries. Das Grundstück befindet sich im Besitz der Stadt Beilngries.



Abbildung 1: Lageplan Plangebiet in Beilngries¹

¹ Plangrundlage: Digitales Orthofoto, Bay. Vermessungsverwaltung, 2020

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.4.2.1 Nutzungen

Das Plangebiet ist von verschiedenen Nutzungen und Bebauungsformen umgeben.

Im Norden, Osten und Süden angrenzend an das Plangebiet befindet sich Wohnbebauung. Im Zuge des einfachen Bebauungsplans Nr. 88 Süd „Innenentwicklung Beilngries“ wurden zu der umliegenden Wohnbebauung ausführliche Daten bezüglich der Geschossigkeit, Firsthöhe sowie der GRZ und GFZ aufgenommen. Diese werden im Folgenden wiedergegeben.

Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Mischgebiet. Angrenzend an den ehemaligen Volksfestplatz sind sechs Mehrfamilienhäuser (Sandstraße 22 a-c, Lerchenstraße 1/ 1a) und zwei Doppelhäuser (Sandstraße 24/ 24a, 26/ 26a) vorhanden. Beide Wohnformen besitzen drei Vollgeschosse, wovon eines als Dachgeschoss ausgeprägt ist. Bei den Dachformen handelt es sich um Satteldächer mit Ost-West Ausrichtung. Die Firsthöhe der Doppelhäuser beträgt 10 m – 11 m, die der Mehrfamilienhäuser 11 m – 12 m. Die GRZ der Mehrfamilienhäuser beträgt 0,39, die GFZ 0,99.²

Östlich und Südlich des Plangebiets befinden sich Allgemeine Wohngebiete.

Im Osten liegen direkt angrenzend zwei zweigeschossige Einfamilienhäuser. Eine Flurstückreihe weiter Richtung Osten nimmt die Dichte der Bebauung von Norden nach Süden ab und reicht über drei Mehrfamilienhäuser (Sandstraße 19 a-c), vier Reihenhäuser (Sandstraße 19 d-g) und ein Doppelhaus (Seestraße 10 a+b) bis zu einem Einfamilienhaus (Seestraße 10). Dabei sind die Gebäude mit drei Vollgeschossen ausgestattet, wovon eines ein Dachgeschoss ist. Die GRZ des Grundstücks, auf dem die angesprochenen Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser gelegen sind, beträgt 0,48, die GFZ 0,94. Bei den Dachformen der Wohnbebauung im Osten handelt es sich überwiegend um Satteldächer mit unterschiedlichen Ausrichtungen, lediglich ein Walmdach ist vorhanden.³

Im Süden des Plangebiets befinden sich Einfamilienhäuser (Seestraße 9-13, Schwabenstraße 2) mit einer Gebäudehöhe von zwei bis drei Vollgeschossen. Im Südosten befinden sich zudem zwei Mehrfamilienhäuser (Seestraße 7a+b) mit drei Vollgeschossen, wovon eines ein Dachgeschoss ist. Eines der beiden Mehrfamilienhäuser bildet mit einer Firsthöhe von 12,9m den höchsten Baukörper der Wohnbebauung in der Umgebung. Die GRZ auf dem Grundstück der Mehrfamilienhäuser beträgt 0,29, die GFZ 0,76. Bei den Dachformen handelt es sich um Satteldächer mit Ost-West Ausrichtung.⁴

Anzumerken ist, dass die Stadt Beilngries im Rahmen des einfachen Bebauungsplans Nr. 88 Süd „Innenentwicklung Beilngries“ einige der Gebäude in einzelnen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung als Ausreißer und dementsprechend nicht als städtebaulich prägend,

² Vgl. Begründung/Anlagen zum Bebauungsplan Nr. 88 Süd „Innenentwicklung Beilngries“ (Rechtsgültige Fassung 29.08.2019)

³ ebenda

⁴ ebenda

erkannt hat. Um welche Festsetzungen und Gebäude es sich handelt ist in Kapitel A.5.2 aufgeführt.

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich ein Gewerbegebiet. Die nördlich bereits bestehende Wohnbebauung liegt räumlich näher zum Gewerbegebiet, so dass die Planung kein Heranrücken von Wohnnutzung zu Gewerbe darstellt. Auch zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten werden somit durch die Planung nicht eingeschränkt.

Im Osten befindet sich das Schulzentrum (Gymnasium und Grundschule) Beilngries. Daher ist das Plangebiet optimal an Bildungseinrichtungen angeschlossen. Die Fläche der Schulen ist im FNP als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen (siehe A.5.1.3). Das Gymnasium hat ein Flachdach und besitzt entlang der Sandstraße eine Gebäudehöhe von ca. 12 m.

Das Plangebiet selbst ist derzeit im FNP ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Bislang wurde es als Volksfestplatz genutzt.

A.4.2.2 Verkehrserschließung

Im Süden des Plangebiets verläuft die Seestraße, die im weiteren Verlauf in Richtung Nordosten bis zur Sandstraße verläuft.

Die nördlich des Plangebiets liegende Sandstraße verläuft in Richtung Osten in das Zentrum von Beilngries und dort über die Ringstraße bis zur etwa 500m entfernten Bundesstraße 299. In Richtung Westen gelangt man über sie bis zur Staatsstraße 2230. Diese führt zum nächsten Anschluss an die Autobahn(A9) über die Anschlussstelle „Altmühltal“, die etwa 11km entfernt vom Plangebiet liegt. Generell lässt sich das Plangebiet stadtauswärts über die Sandstraße in Richtung Westen verlassen, ohne eine verkehrliche Mehrbelastung des Zentrums der Stadt Beilngries zu verursachen.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt im Osten über eine Verlängerung der nordwestlich gelegen Amselstraße, orthogonal zur Sand- und Seestraße.

Momentan befindet sich auf dem Gelände der Omnibusbahnhof von Beilngries. Dieser wird zusammen mit dem Volksfestplatz im Zuge des Bebauungsplans 103 „Sondergebiet an der Seefigur“ verlegt. Westlich des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle „Beilngries Gymnasium“.

Ein Großteil des Plangebietes wird aktuell als Stellplatz – insbesondere für die Schule - genutzt. Die erforderlichen bzw. nachzuweisenden Stellplätze für das Gymnasium und die Grundschule werden im Bereich des neuen Volksfestplatzes geschaffen. Die im Bebauungsplan vorgesehene Parkplatzfläche dient als zusätzliches Angebot und insbesondere als Besucherstellplatz für die umliegende Wohnbebauung. Da die Stellplätze verlagert werden, soll auch der Shuttleservice von/zur Bühlerhalle auf den neuen Parkplatz umgeleitet werden, hierzu erfolgt eine entsprechende Beantragung.

A.4.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Die Umgebung ist durch unterschiedliche Größen der Baukörper geprägt. Im Westen liegen durch das Gymnasium und das Gewerbegebiet große Baukörper vor. Im Norden, Osten, und Süden durch die verschiedenen Wohnformen mittlere und kleine Baukörper.

Das Gelände des Plangebiets ist flach und fällt von Norden nach Süden über eine Strecke von etwa 160 m weniger als einen halben Meter ab.

A.4.2.4 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Die Fläche ist zu großen Teilen versiegelt. Unversiegelte Flächen, weisen der ehemaligen Funktion als Volksfestplatz geschuldet, nur in sehr geringer Form Vegetation auf. Es ist jeweils ein Baum im Nordosten, sowie im Nordwesten der Fläche vorhanden.

A.4.2.5 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampf mitteln bekannt.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP)

Das Stadtgebiet von Beilngries befindet sich nördlich des Verdichtungsraums Ingolstadt. Es liegt entsprechend der Darstellung zur Verwaltungsgliederung (Strukturkarte Oberbayern (2018)) im allgemeinen ländlichen Raum. Beilngries selbst wird im LEP als Mittelzentrum ausgewiesen.

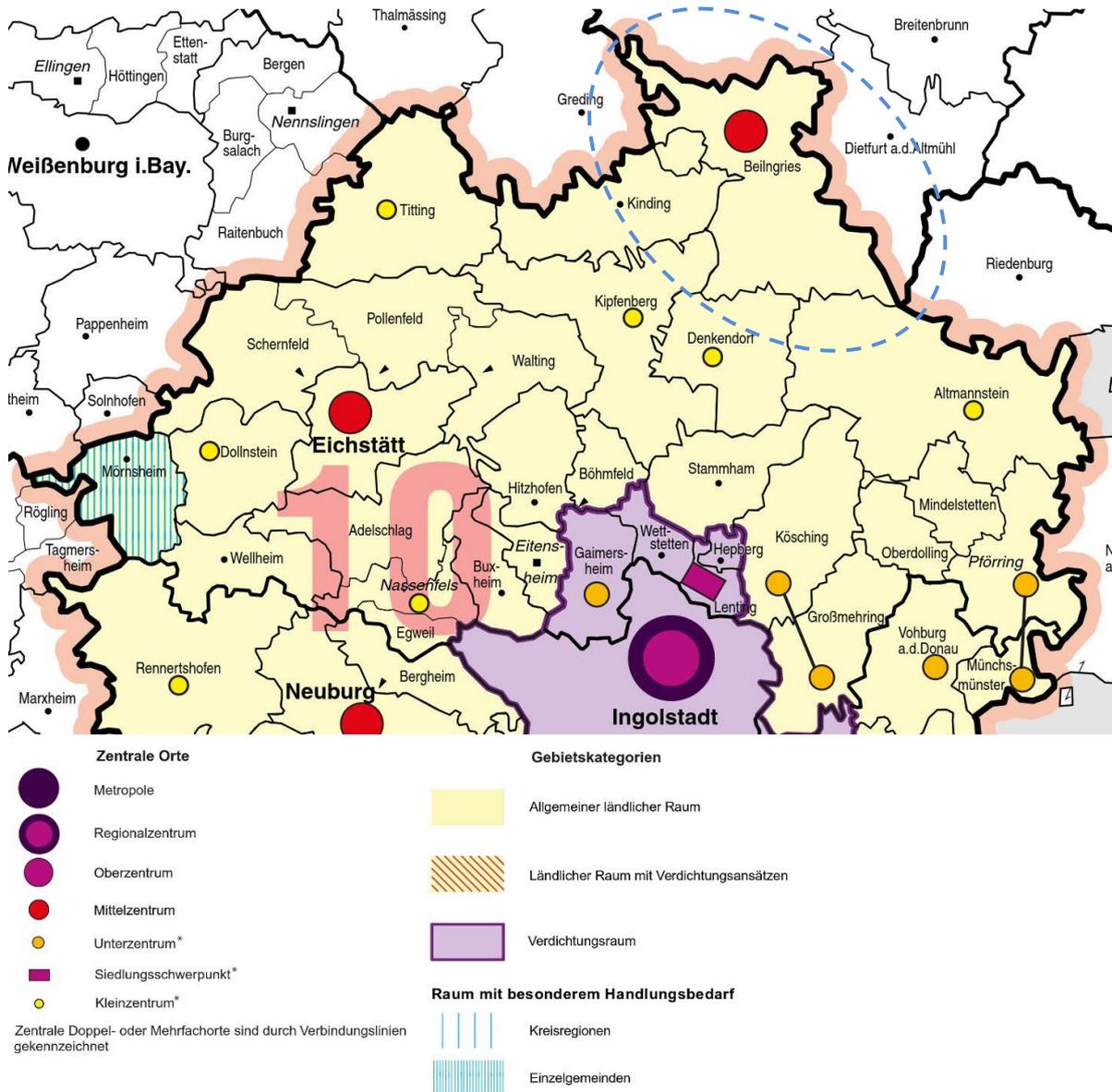


Abbildung 2: Verwaltungsgliederung Regierungsbezirk Oberbayern (Stand: 01.01.2015)
Kartographie: Regierung von Oberbayern, SG 24.1 (Stand: März 2018)

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (LEP 1.1.1, Ziel). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1, Grundsatz).
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (LEP 1.1.2, Ziel). Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (LEP 1.1.2, Grundsatz).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 1.1.3, Grundsatz).
- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (LEP 1.2.1, Grundsatz). Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten (LEP 1.2.1, Ziel).
- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (LEP 1.2.6, Grundsatz).

2. Raumstruktur

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden (LEP 2.2.5, Grundsatz).

3. Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1, Grundsatz).

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2, Ziel).
- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3, Grundsatz). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...] (LEP 3.3 Ziel).

A.5.1.2 Regionalplan Ingolstadt (10)

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung einschlägig:

- Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass
 - sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird.
Dabei sind die dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen;
 - die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten, die natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen auch für kommende Generationen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden, der Landschaftsverbrauch verringert und
 - das Kulturerbe bewahrt wird.
- Die Region ist in ihrer Eigenständigkeit gegenüber benachbarten verdichteten Räumen zu stärken, ohne die Zusammenarbeit zu vernachlässigen (Leitbild A I, Grundsatz).
- Es ist anzustreben, dass sich die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln (A III, 1 Grundsatz).
- Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen zum Schutze der Menschen sowie der Tier- und Pflanzenwelt in allen Teilräumen der Region nachhaltig gesichert und erforderlichenfalls wiederhergestellt werden. Bei der Entwicklung der Region Ingolstadt soll der unterschiedlichen Belastbarkeit der einzelnen Teilräume Rechnung getragen werden (Leitbild der Landschaftsentwicklung B I, 1 Grundsatz).
- Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden (B I, 2.1 Grundsatz).
- Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen (B III, 1.1 Grundsatz).
- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen (B III, 1.1.1 Grundsatz).

A.5.2 Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich direkt angrenzend an den einfachen Bebauungsplan Nr. 88 Nord und Süd „Innenentwicklung Beilngries“. Dieser war 2019 für einen Großteil des Beilngrieser Kernortes aufgestellt worden, um eine geordnete Entwicklung zu ermöglichen und ungünstige Auswirkungen auf die soziale/technische Infrastruktur und das Ortsbild durch eine sukzessive Anhebung der Zulässigkeitsmaßstäbe für das Maß der baulichen Nutzung zu vermeiden. Erforderlich wurde dies durch den Siedlungsdruck auf die Bestandslagen, der sich wie bereits erwähnt aus der topographischen Situation und der geringen Anzahl verfügbarer Bauplätze ergibt. Die Stadt Beilngries wollte durch die Maßnahme des einfachen Bebauungsplans grundsätzlich Nachverdichtung zulassen, dabei aber Rücksicht auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung nehmen.

Der einfache Bebauungsplan trifft für die umliegende Wohnbebauung im Norden, Osten und Süden des Plangebiets mehrere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

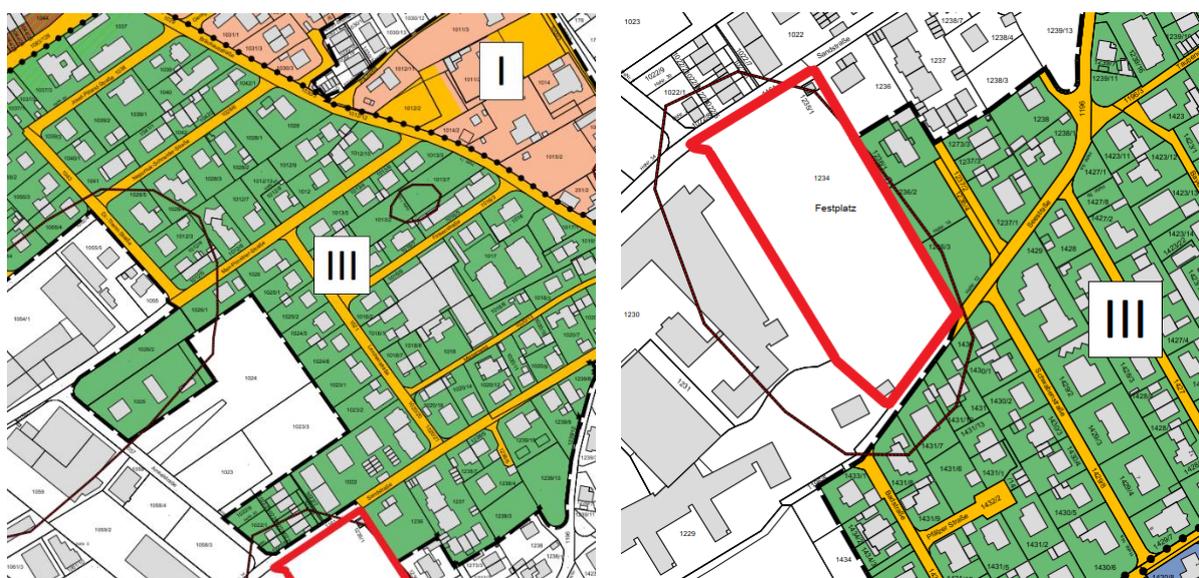


Abbildung 4 einfachen Bebauungsplan Nr. 88 Nord(links) und Süd(rechts) „Innenentwicklung Beilngries“

Die Nutzungsdichte wird durch die Festsetzung einer Mindestbaugrundstücksgröße je Wohnung in Wohngebäuden in Abhängigkeit von der jeweiligen Wohnungsgröße festgelegt. Die Stadt Beilngries hat dabei eine Einteilung in 4 Wohnungsgrößen getroffen. Die größten Wohnungen (über 100 m²) sind dabei nicht limitiert worden, sodass bei Erreichen der Mindestbaugrundstücksgröße von 250 m² die Bebaubarkeit der Grundstücke hinsichtlich der zulässigen Wohnfläche nicht abschließend begrenzt ist, obgleich eine Steuerung der Zahl zulässiger Wohnungen erfolgt. Durch diese Festsetzung gelten folgende Mindestbaugrundstücksgrößen je Wohnung in Wohngebäuden:

Mindestbaugrundstücksgröße (in m ²)	Wohnungsgröße (Wohnfläche in m ²)
80 m ²	</= 40 m ²
120 m ²	über 40 m ² bis </= 70 m ²
160 m ²	über 70 m ² bis </= 100m ²
250 m ²	über 100 m ²

In direkter Umgebung des Plangebiets gibt es zwei Abweichungen von den oben genannten Festsetzungen, die die Stadt Beilngries als echte Ausreißer, also nicht als städtebaulich charakteristisch und prägend für die Umgebung erkennt. Dementsprechend stellen sie keinen geeigneten Bezug für die Beurteilung zukünftiger Bebauung dar. Bei ihnen handelt es sich um die bereits im Kapitel erwähnten Gebäude mit den Hausnummern

- Sandstraße 19 a-g
- Seestraße 7a/b

Weiterhin gilt laut den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans für das umliegende Plangebiet eine Errichtung von maximal 3 Vollgeschossen und eine Grundflächenzahl, die 40 vom Hundert beträgt (GRZ 0,4). Bei der Errichtung von 3 Vollgeschossen wird ein darüber liegender Kniestock als unzulässig festgesetzt.

Die Firsthöhe von Gebäuden darf eine Höhe von 12 m bezogen auf die fertige Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der Schnittlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden, zur Erschließung (Zufahrt) genutzten Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Diesbezüglich wurde im direkten Umfeld des Plangebiets die Seestraße 7a mit einer Firsthöhe von 12,9 m als Ausreißer gewertet.

Eine weitere Festsetzung aus dem einfachen Bebauungsplan für die Umgebung ist die Bauweise und Bautiefe. Es ist eine abweichende (offene) Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen. Die Länge der Gebäude darf 25 m nicht überschreiten. Auch hier gilt die Seestraße 7a/b wieder als Ausreißer. ⁶

⁶ Vgl. Bebauungsplan Nr. 88 Süd „Innenentwicklung Beilngries“ (Rechtsgültige Fassung 29.08.2019)

A.5.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich, wie das gesamte Stadtgebiet von Beilngries, im Naturpark Altmühltal (ID: NP-00016). Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Eichstätt stuft das Altmühltal als bayernweit bedeutsame Biotopverbundachse ein.

„Von großer Bedeutung für den Biotopverbund entlang des Altmühltals sind lichte Bereiche mit Magerrasenunterwuchs, felsige Standorte und Waldrandbereiche mit Säumen und Magerrasen.“ (Zitat aus dem ABSP).

Solche Biotoptypen sind vom Planungsvorhaben nicht betroffen; daher kommt es nicht zu einer Isolierung von Kernlebensräumen oder zu einer Unterbrechung von Wanderbeziehungen zwischen Teilhabitaten des Biotopverbundes.

Die unmittelbare und die mittelbare Umgebung des Plangebiets liegen außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturdenkmal, Ramsar, FFH- und SPA- Gebiete).

Die nächstgelegenen naturschutzrechtlich relevante Gebiete befinden sich:

- 500 m südlich bzw. südöstlich: Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“ (LSG-00565.01)
- 500 m südöstlich: FFH-Gebiet „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“ (DE7132371)
- 500 m südöstlich: Flachlandbiotop „Gewässerbegleitgehölze entlang der Altmühl im Bereich von Beilngries (6934-0060)

Die Planung sollte keine direkten oder indirekten Auswirkungen auf die genannten Schutzgebiete nach sich ziehen.

A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

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

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

A.5.4.1 Rechtliche Grundlagen

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (im Folgenden kurz saP genannt) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“ (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG).

A.5.4.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Lebensraum Grünland, Gewässer
- Bestandsaufnahmen am 20.8.2020, 12:00 Uhr

A.5.4.3 Wirkungen des Vorhabens

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

A.5.4.3.1 Baubedingte Wirkprozesse

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

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

A.5.4.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

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

- Flächenverlust und -veränderungen von Lebensräumen
- Barrierewirkungen

A.5.4.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

Durch Benachbarungs- und Immissionswirkungen bedingte Störungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen durch Verkehr).

A.5.4.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

A.5.4.4.1 Verbotstatbestände

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im

Stadt Beilngries

Bebauungsplan Nr. 75 "Wohnen am ehemaligen Volksfestplatz", Rechtsgültige Fassung vom 21.07.2021
Begründung

Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)

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

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

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

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

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

Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)

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

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

A.5.4.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung

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

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August (Baufeldräumung 1. Oktober bis spätestens 28./29. Februar). Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von 1. Oktober bis spätestens 28./29. Februar.

- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Verwendung von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung mit einem warm-weißen Lichtspektrum (≤ 3.000 K Farbtemperatur).

A.5.4.4.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Es sind keine artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) umzusetzen.

A.5.4.5 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

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

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

A.5.4.5.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten

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

Diese sog. Abschichtung und der Ausschluss nicht relevanter Arten wird auf der Grundlage der o.g. Datengrundlagen vorgenommen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber dem Planungsvorhaben – hier v.a. gegenüber der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme zu.

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

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

Bevorzugte Habitate von Fledermäusen sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässern. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart Dach-

stühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Das Planungsgebiet ist aufgrund der vorherrschenden anthropogenen Überformung (hoher Grad an Versiegelung) als Jagdraum ungeeignet. Es befinden sich außerdem keine geeigneten Strukturen für Quartiere im Plangebiet.

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

Das Untersuchungsgebiet bietet trotz des starken Versiegelungsgrades grundsätzlich Lebensraum für verschiedene sog „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink, Grünfink, Kohlmeise, Zilpzalp, Rabenkrähen u.a. Diese Arten weisen eine geringe projektspezifische Wirkungsempfindlichkeit auf, so dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Sie wurden als eingriffsunempfindlich abgeschichtet, weil die Arten weit verbreitet sind und auf Grund ihrer Lebensraumsprüche eine große ökologische Plastizität aufweisen und ferner diese Arten zwar möglicherweise im Wirkraum als Nahrungsgäste oder Brutvögel vorkommen könnten, die Fläche allerdings durch die Bauleitplanung ihre Funktion nicht gänzlich verliert, bzw. die Arten in ihren Lebensraumsprüchen so unspezifisch sind, dass sie im Umfeld des Wirkraumes noch genügend Ersatzlebensraum finden.

Das Vorkommen von Vogelarten der Gehölzbeständen kann aufgrund des Mangels an Gehölzstrukturen in der Umgebung ausgeschlossen werden, da für diese Arten geeignete Lebensstätten im Plangebiet fehlen. Eine direkte Betroffenheit von Gehölzbrütern wie Neuntöter oder Dorngrasmücke ist damit mit großer Sicherheit auszuschließen.

Brutvögel der niedrigen Vegetationsstrukturen (Brombeergebüsch, Staudenbereiche, Grasbulle) wie z.B. die Goldammer, finden auf den Grundstücken keine geeigneten Brutplätze bzw. sind ständigen Störungen durch Bewegungsunruhe und Verkehr ausgesetzt.

Das Vorkommen von Vogelarten der offenen und halboffenen Kulturlandschaft (z.B. Feldlerche, Feldschwirl, Goldammer, Wiesenschafstelze, Rebhuhn, Wachtel, Baumpieper) ist innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der bestehenden hohen Verkehrsbelastung, der starken Versiegelung und der innerörtlichen Lage auszuschließen.

A.5.4.6 Zusammenfassung

Aufgrund der innerörtlichen Lage (anthropogene Vorbelastung) und der starken Versiegelung hat die Prüfung ergeben, dass durch das geplante Vorhaben keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden. Es müssen keine Maßnahmen zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion vorgesehen werden.

A.5.5 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten.

A.5.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist umgeben von Wohnbebauung und dem Schulzentrum. Vom Schulzentrum sowie den umliegenden Erschließungsstraßen können Immissionen auf das Plangebiet eingehen. Zusätzlich befindet sich Gewerbliche Nutzung etwas weiter nordwestlich des Plangebietes. Entsprechend der Bestandsanalyse zur Nutzung erfolgt mit der Planung kein zusätzliches Heranrücken von Wohnnutzung an Gewerbe. Aufgrund der umliegenden Nutzung mit Schwerpunkt Wohnen, erachtet die Stadt eine Wohnnutzung auch für das Plangebiet als verträglich.

A.5.7 Denkmalschutz

Das gesamte Gebiet befindet sich auf dem Bodendenkmal „Gräberfeld der Hallstattzeit“ (D-1-6934-0117). Das Bodendenkmal ist in seiner Ausdehnung nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

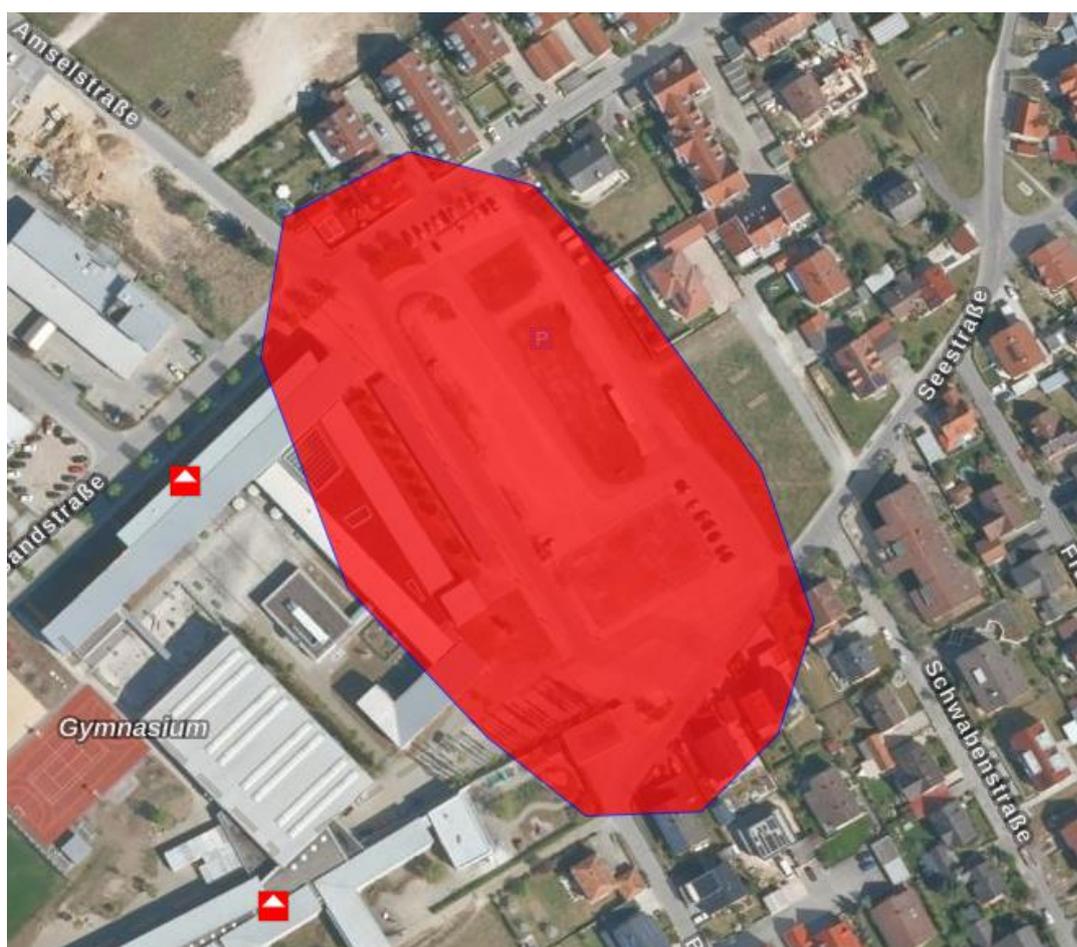


Abbildung 5: Bodendenkmal im Umgriff des Plangebietes⁷

Die Ausdehnung des Bodendenkmals betrifft nahezu das gesamte Plangebiet, daher kann eine Freihaltung innerhalb des Umgriffs nicht erfolgen. Da es sich um eine bedeutende

⁷ Plangrundlage: Bayernatlas, Bay. Vermessungsverwaltung, 2020

Potentialfläche für die Innenentwicklung handelt, kommt für die Stadt Beilngries auch die Nullvariante bzw. eine Realisierung im Außenbereich nicht in Frage.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Als Ersatzmaßnahme ist eine Archäologische Begleitung gem. Art. 7 DSchG vor Baubeginn mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen und durchzuführen.

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

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

Von der Denkmalschutzbehörde ergehen zusätzlich folgende Hinweise: „Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie). (...)

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung [https://www.blfd.k,avem.de/mam/information und service/fachanwender/dokuvorgaben april 2020.pdf](https://www.blfd.k,avem.de/mam/information%20und%20service/fachanwender/dokuvorgaben%20april%202020.pdf) sowie [https://www.blfd.bayern.de/mam/information und service/fachanwender/dokuvorgaben april 2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information%20und%20service/fachanwender/dokuvorgaben%20april%202020.pdf), der Punkt 1.12 Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.“⁸

A.5.8 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich mit bestehender Infrastruktur, daher befinden sich auf der Fläche unterschiedlichen Leitungen. Darüber hinaus kann das Gebiet im Rahmen der Erschließungsplanung an Leitungsnetze angeschlossen werden. Die Träger der technischen Infrastruktur haben im Rahmen des Bauleitplanverfahrens folgende Vorgaben

⁸ Vgl. Schreiben Bay. Landesamt für Denkmalpflege vom 10.03.2021

geäußert, die im Rahmen der Bebauung und Erschließung zu berücksichtigen sind (Die vollständigen Stellungnahmen einschl. Lagepläne liegen der Verwaltung vor):

Bayernwerk Netz GmbH: „(...) Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen: Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. (...)

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

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

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

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

(...) Die Erschließung mit Erdgas erfolgt unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Kundenakzeptanz. (...) Die Gesamtwirtschaftlichkeit der Maßnahme inkl. der notwendigen Anbindung an das vorhandene Gasnetz muss gegeben sein.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag>.

Im Planungsbereich befinden sich außerdem Straßenbeleuchtungsanlagen, welche versetzt/zurückgebaut werden müssten. (...)“⁹

Vodafone Kabel Deutschland GmbH: „Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. (...)“

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.“¹⁰

⁹ Schreiben Bayernwerk Netz GmbH vom 11.03.2021

¹⁰ Schreiben Kabel Deutschland GmbH vom 17.03.2021

A.6 Planinhalt

A.6.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 75 „Wohnen am ehemaligen Volksfestplatz“ wurde eine städtebauliche Konzeption erstellt. Wesentliches Ziel dieser war es einen geeigneten Übergang zwischen den verschiedenen Größen und Höhen der Baukörper sowie eine angemessene Verdichtung des Plangebiets zu schaffen. Die städtebauliche Konzeption sieht dazu eine Staffelung der Baukörper vor, die sich an der Höhe der umliegenden Gebäude orientiert. Im Westen an das Gymnasium Beilngries ist daher ein viergeschossige Bebauung vorgesehen. Im Osten und Süden zu den bestehenden Wohngebieten ist eine dreigeschossige Bebauung geplant. Wie sich dies städtebaulich einfügt und wie das Plangebiet so eine geeignete Lösung für den Übergang der unterschiedlichen umliegenden Nutzungen findet ist in den folgenden Abbildungen ersichtlich.

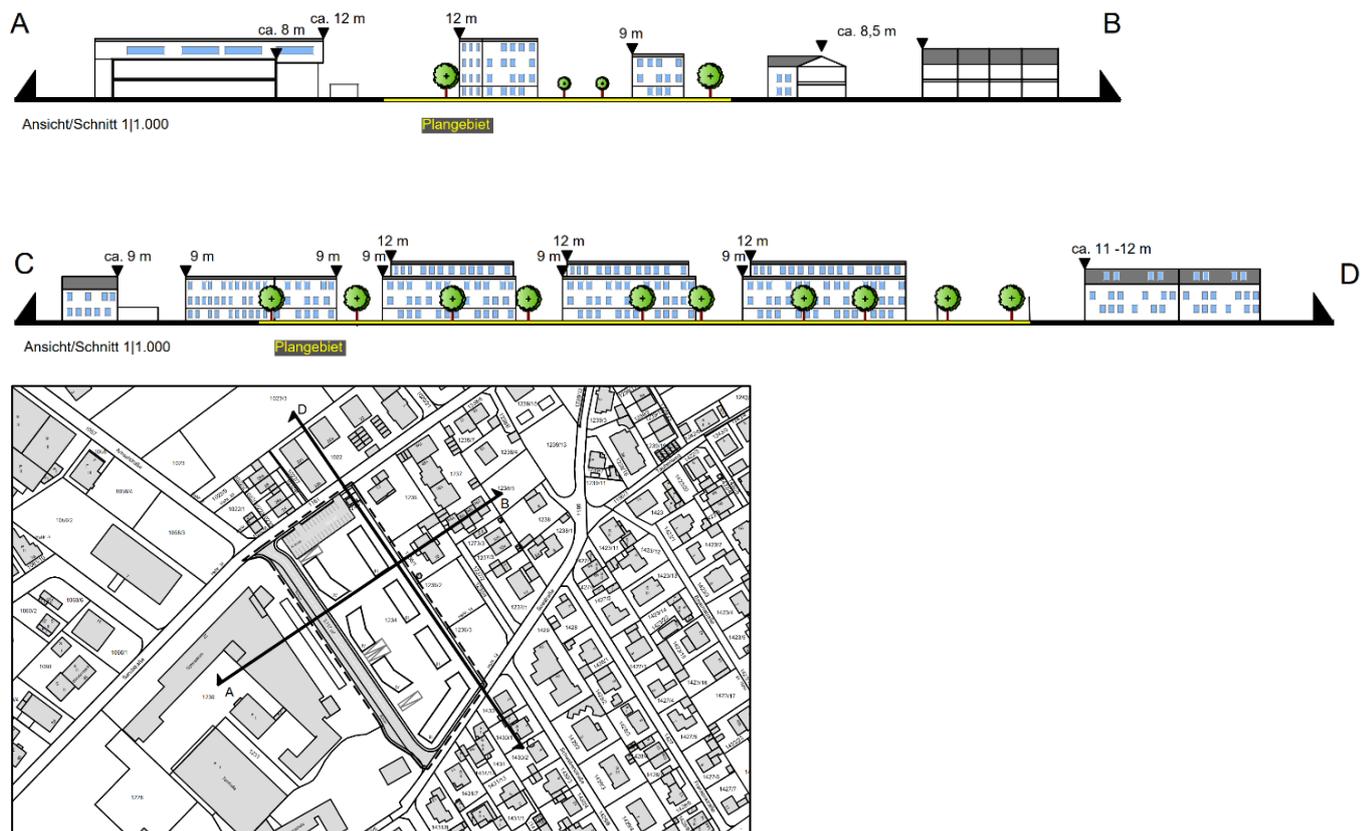


Abbildung 6 Verkleinerte Darstellung Schnitte der Konzeption "Wohnen am ehem. Volksfestplatz" (unmaßstäblich)¹¹

Die Gebäude sind in der städtebaulichen Konzeption in lockerer Blockstruktur angeordnet, sodass es im inneren des Plangebiets einen ruhigen Bereich mit privaten Gärten und gemeinschaftlichen Freiflächen gibt. Es sollen Nutzungsmöglichkeiten für Mehrfamilienhäuser, Seniorenwohnen und auch ergänzende Nutzungen für Allgemeine Wohngebiete geschaffen werden.

¹¹ Kartengrundlage: Geobasisdaten, Bay. Vermessungsverwaltung, 2020



Abbildung 7: Städtebauliche Konzeption "Wohnen am ehem. Volksfestplatz"¹²

Die Erschließung erfolgt in der städtebaulichen Konzeption über die Schaffung von neuer Infrastruktur in Form einer neuen Straße, die im Westen entlang des Plangebiets verläuft. An dieser ist der Verbleib der Bushaltestelle Beilngries Gymnasium vorgesehen. Darüber ist das Plangebiet optimal an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden. An der Haltestelle soll in der Konzeption eine eigene Busspur ermöglicht werden. Insgesamt kommt die neue Straße damit auf eine Breite von 11,75 m.

Die Stellplätze der einzelnen Baugrundstücke sind in der Konzeption in Tiefgaragen vorgesehen, die von der neuen Straße im Westen erschlossen werden. Im Norden des Plangebiets soll eine oberirdische Stellplatzfläche für Besucher, Anwohner und Bedienstete des Schulzentrums geschaffen werden. Damit erfolgt auch ein (Teil-)Ersatz der wegfallenden Parkplatzflächen auf dem jetzigen Volksfestplatz.

Für die Baukörper auf der Ostseite des Plangebietes ist die Erschließung als gemeinsames Baufeld mit der westlich gelegenen Bebauung vorgesehen. Es werden Abstände zu den Grundstücksgrenzen im Osten eingehalten, auch um die Befahrbarkeit des Gebietes mit Fahrzeugen der Rettungsdienste zu gewährleisten.

A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1234 und 1235/1 der Gemarkung Beilngries. Insgesamt beträgt die Größe des Gebiets rund 10.820 m².

¹² Plangrundlage: Digitales Orthofoto, Bay. Vermessungsverwaltung, 2020

A.6.3 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Charakters eines hauptsächlich durch Wohnen geprägten Gebietes, wird im Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Sämtliche innerhalb des Plangebiets geplanten Gebäude dienen dem Wohnen.

Die in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen - werden als unzulässig festgesetzt, da die mit diesen Nutzungen einhergehenden Publikums- und Lieferverkehre dem bestehenden Charakter als Wohngebiet entgegenstehen würden.

A.6.4 Maß der baulichen Nutzung

Den Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung liegen die Maßgaben der städtebaulichen Konzeption zugrunde, die der Stadtrat als verträglich für das vorliegende Plangebiet erachtet. Dabei wird eine höhere bzw. umfassendere Bebauung als in den umliegenden Flächen ermöglicht. Städtebaulich wird auf die vorangegangenen Erläuterungen zur Konzeption verwiesen. Im Hinblick auf die Dichte und Anzahl möglicher Wohnungen kann die Verträglichkeit durch die Verkehrsanbindung (Dimensionierung der Erschließungsanlagen, überörtliche Anbindung), die geplanten Stellplatzflächen und die vorhandene soziale Infrastruktur (Bildungseinrichtungen) gewährleistet werden. Im Übrigen orientieren sich die Festsetzungen zum Maß auch an den Vorgaben im umliegend geltenden einfachen Bebauungsplan.

Mindestbaugrundstücksgröße, Zahl der Wohnungen

Festgesetzt wird ein Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke je Wohnung in Wohngebäuden. Es gelten folgende Mindestbaugrundstücksgrößen und Wohnungsgrößen:

Mindestbaugrundstücksgröße (in m²)	Wohnungsgröße (Wohnfläche in m²)
40 m ²	</= 40 m ²
60 m ²	über 40 m ² bis </= 70 m ²
80 m ²	über 70 m ² bis </= 100m ²
125 m ²	über 100 m ²

Die Festsetzungen zur Mindestbaugrundstücksgröße gelten entsprechend für gewerblich genutzte Einheiten und für Räume freier Berufe.

Die Festgesetzte Mindestgrundstücksgröße entspricht damit 50% der erforderlichen Fläche, die in den umliegenden Flächen (Bereich III) des einfachen Bebauungsplanes Nr. 88 SÜD erforderlich sind.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl beträgt entsprechend der Obergrenzen der BauNVO für Allgemeine Wohngebiet 0,4. Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die zulässige Grundfläche um mehr als 50% überschritten werden darf. Dies gilt für Tiefgaragen, sofern die Überdeckung mindestens 0,5 m beträgt (höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von

insgesamt 0,8). Dadurch werden Tiefgaragen begünstigt, die nicht städtebaulich zu Tage treten und begrünt bzw. bepflanzt werden können.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe und Geschossigkeit ist aus der städtebaulichen Konzeption abgeleitet.

Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen wird im Allgemeinen Wohngebiet per Planeintrag in die Baufenster festgesetzt (3 bzw. 4 Vollgeschosse).

Die Höhe baulicher Anlagen darf die per Planeintrag in den Baufenstern festgesetzte Oberkante (OK) über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Außerhalb der Baugrenzen für die vorgesehenen Baukörper sind Baugrenzen mit einer abgeleiteten Oberkante von 3m über Gelände festgesetzt, innerhalb derer Tiefgaragen, Rampen und Ähnliches vorgesehen werden können. In der Planzeichnung sind die umliegenden, eingemessenen Kanaldeckel als Bezugshöhenpunkte angegeben.

A.6.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1 m durch untergeordnete Bauteile, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt. Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet (die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten).

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind je Wohngebäude folgende bauliche Anlagen zulässig:

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 3 vom Hundert, jedoch höchstens 50 m², Terrassen bis zu einer Grundfläche von 60 m², Terrassenüberdachungen mit einer Tiefe von bis zu 3 m sowie Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m.

Die Errichtung von Zufahrtsrampen für Tiefgaragen, oberirdische Garagen und Carports ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen mit einer Länge von bis zu 50 m.

A.6.6 Grünordnung

A.6.6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Erhalt - Bäume

Im Nordwesten des Plangebietes sind zwei Bäume dauerhaft zu erhalten, während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und ggf. bei Ausfall zu ersetzen. (Kennzeichnung im Bebauungsplan als „Erhaltung: Bäume“ gekennzeichnet). Die gekennzeichneten Bestandsbäume sind in das Gestaltungsprinzip der öffentlichen Parkfläche zu integrieren.

Baumschutz

Zur Erhaltung der vorhandenen, festgesetzten Bäume ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten.

In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen, um die Gehölze während der Baumaßnahmen zu schützen:

- Kappungen der Baumkronen sind unzulässig.
- Während der Baumaßnahmen ist um den Baum innerhalb des Gewerbegebietes, an der südlichen Grenze des Planungsgebietes, ein fester, mindestens 2,0 m hoher Baumschutzzaun mit einem Abstand von mindestens 1,5 m von der Kronentraufe aufzustellen. Der Kronentraufbereich ist der Bodenbereich, der durch die Krone des Baumes überschattet wird.
- Der Schutzbereich innerhalb des Zaunes ist von jeglichem Lagern von Baumaterialien, Befahren und Abgrabungen etc. freizuhalten. Es dürfen keine Abgrabungen im Kronentraufbereich der Bäume vorgenommen werden.
- Bei Grabungen im Umfeld des Baumes ist auf den Wurzelerhalt zu achten. Gegebenenfalls müssen vor Beginn der Grabungsarbeiten Wurzeln von einer Fachfirma sauber durchtrennt und fachgerecht versorgt werden.
- Zum Schutz der Wurzeln ist ein Wurzelvorhang zu errichten. Dieser ist so auszubilden, dass sämtliche eingebrachte Materialien nach Abschluss der Baumaßnahmen im Boden verbleiben können. Fundamente im Wurzelbereich sind unzulässig.

Durchgrünung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind außerdem je angefangener 400 m² ein Laubbaum oder zwei Sträucher gemäß der Artenliste zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Die Standorte sind frei wählbar. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10 m einzuhalten. Für Sträucher ist ein Reihen- und Pflanzabstand von mind. 1 m einzuhalten. Die innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gepflanzten Gehölze können diesem Pflanzmaß angerechnet werden.

Allgemein

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

Für die Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte, heimische Gehölze der Artenliste aus dem Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“ zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage mineralischer Oberflächengestaltungen (Steingärten, Aufschotterung, Kiesflächen, etc.) sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

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

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

Fassaden- / Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer – auch von Garagen - soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Für die

Dachbegrünung ist ein Substrataufbau von mindestens 10 cm vorzusehen, der mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung anzulegen ist.

Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass Glasflächen von Gebäuden vogelfreundlich hergestellt werden können um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu wird auf den Leitfaden des LfU (Überarbeitung 2019) „Vogelschlag an Glasflächen“ verwiesen. Dieser Leitfaden beinhaltet einfach umzusetzende Möglichkeiten bzw. Lösungen um Vogelschlag vorzubeugen.

A.6.6.2 Artenliste

A) Bäume

I. Zu verwendende Bäume

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen; Stammumfang: 16-18 cm)

Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“

<i>Acer campestre</i> ‚Elsrijk‘	<i>Feldahorn</i> ‚Elsrijk‘
<i>Carpinus betulus</i> ‚Fastigiata‘	<i>Säulen-Hainbuche</i>
<i>Malus</i> in Arten und Sorten	<i>Zierapfel</i>
<i>Sorbus aria</i> ‚Magnifica‘	<i>Großlaubige Mehlbeere</i>

II. Zu verwendende Obstbäume

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt. Mit Ballen Stammumfang: 8-10 cm)

Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“, regional übliche Kultursorten

Apfel Sorten
Birnen Sorten
Walnuss
Zwetschge

B) Sträucher

(Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“

<i>Amelanchier ovalis</i>	<i>Gewöhnliche Felsenbirne</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>
<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>
<i>Frangula alnus</i>	<i>Faulbaum</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche</i>
<i>Lonicera nigra</i>	<i>Schwarze Heckenkirsche</i>
<i>Rosa arvensis</i>	<i>Feldrose</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>

A.6.7 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften sind so gewählt, dass eine Bebauung – insbesondere im Hinblick auf die Dachform -entsprechend der städtebaulichen Konzeption umgesetzt werden kann, aber auch angelehnt an die umgebende Bebauung mit geneigten Dächern.

Dachformen: Für Haupt- und Nebengebäude sind Flachdächer, Pultdächer, Sattel- und Walmdächer einschließlich Zeltdächer sowie Satteldächer, bei denen die Dachflächen in der Vertikalen gegeneinander versetzt angeordnet sind, zulässig.

Dachflächen von Sattel-, Walm- und Zeltdächern sowie versetzten Satteldächern mit einer Dachneigung von 10° bis 38°, Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 25°, jeweils bezogen auf die Horizontale, auszubilden.

Dachaufbauten und Zwerchgiebel:

Auf Sattel-, Walm- und Zeltdächern sowie versetzten Satteldächern sind Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Dachaufbauten zulässig.

Dachaufbauten sind mit einem Sattel- oder Schleppdach auszuführen.

Für Fassadenhauptanstriche sind nur Weißtöne oder helle Farbtöne mit Hellbezugswerten größer als 60 („Pastelltöne“) zulässig.

Tiefgaragenrampen sind seitlich zu schließen und zu überdachen.

Zu Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren werden keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Die Anlagen sind ohne Aufständigung regelmäßig zulässig. Bei Anlagen mit Aufständigung (z.B. auf Flachdächern) ist ein Antrag einzureichen.

Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind für Sattel-, Walm- und Zeltdächern sowie versetzten Satteldächern ausschließlich Dachsteine in Rot-, Anthrazit- und Grautönen zulässig. Für Hauptgebäude mit Flach- und Pultdächern sind zusätzlich begrünte Dächer und Glasdächer zulässig. Für untergeordnete Dächer (Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude) sind die Materialien freigestellt.

Garagen und Carports müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

A.6.8 Immissionsschutz

Grundlegende Konflikte im Hinblick auf den Immissionsschutz sind mit der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Im Bereich der Tiefgaragenrampen und dem geplanten Parkplatz entsteht dennoch Lärm, der auf die geplante Nutzung (Wohnen) selbst einwirkt. An Fassaden, die der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) zugewandt sind sowie an Fenstern im Bereich von Tiefgaragenzufahrten sollen daher Fenster der Schallschutzklasse 3 vorgesehen werden.

A.6.9 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.9.1 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrliche Erschließung erfolgt über die geplante Erschließungsstraße. Der geplante Parkplatz kann über die Sandstraße angefahren werden

A.6.9.2 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen der Stadt Beilngries sollen durch das geplante Baugebiet keine deutliche Mehrbelastung erfahren, daher ist das Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu versickern. Für die Entwässerung auf dem Baugrundstück stehen neben der Versickerung über Mulden weitere Möglichkeiten (z.B. Zisternen oder Riegolen) zur Verfügung, um eine Entwässerung auch bei begrenzten Platzverhältnissen (z.B. durch Tiefgaragen) zu ermöglichen. Im Hinblick auf die Sickerfähigkeit ergibt sich für das Plangebiet nach Einschätzung der Verwaltung eine ähnliche Situation wie sie bereits im näheren Umfeld im Bereich des Kindergartens zu finden ist. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen erfolgen dementsprechend Sickertests, um die Sickerfähigkeit zu gewährleisten. Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt weist daraufhin, sollten teilweise geringe Grundwasserflurabstände vorhanden sein, so müssten die Versickerungen oberflächennah erfolgen.

Für die Entwässerung des Baugrundstücks wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Beilngries (Entwässerungssatzung – EWS) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen.

A.6.9.3 Stellplätze

Als Stellplatzangebot im öffentlichen Raum und insbesondere als Besucherstellplatz für die umliegende Wohnbebauung ist die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geplant. Weitere Stellplätze im Öffentlichen Raum sind nicht vorgesehen. Ziel der vorliegenden Planung in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Seefigur“ ist es, den Verkehr im Umfeld des Plangebietes zu reduzieren und insbesondere auch Hol- und Bringverkehr des Schulzentrums auf den neuen Parkplatz zu verlagern. Die erforderlichen bzw. nachzuweisenden Stellplätze für das Gymnasium und die Grundschule werden ebenfalls im Bereich des neuen Volksfestplatzes geschaffen. Da die Stellplätze verlagert werden, soll auch der Shuttleservice von/zur Bühlerhalle auf den neuen Parkplatz umgeleitet werden, hierzu erfolgt eine entsprechende Beantragung. Ausführungen hierzu sind in die Begründung aufzunehmen.

Für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze in den Baugrundstücken wird auf die Satzung der Stadt Beilngries über die Zahl, Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStells) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

A.6.10 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	7.711 m ²	71,3%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.129 m ²	19,7%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	898 m ²	8,3%
Flächen für Versorgung	82 m ²	0,7%
Fläche gesamt	10.820 m²	100 %

A.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

A.7.1 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Durch das geplante Allgemeine Wohngebiete, die neu entstehenden Straßen sowie Parkflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden ca. 1,15 ha Rasenflächen und bisher größtenteils versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Für die Wohngebiete wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch die relativ verdichtete Bauweise sowie die Nachverdichtung im Siedlungsraum wird das Prinzip des Flächensparens erfüllt.

Im Zuge der Planrealisierung werden im Wesentlichen bereits stark anthropogen geprägte Bereiche (Asphaltstraßen, Kiesflächen, Rasen, Stellplätze) überformt. Im Plangebiet befinden sich vier Bäume jungen Alters. Zwei dieser Bäume werden durch Festsetzung im Bebauungsplan im Nordwesten erhalten und werden Teil der geplanten Parkplatzeingrünung.

Der Vorhabenbereich ist als Nahrungshabitat für Fledermäuse ungeeignet, Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind nicht vorhanden. Darüber hinaus wird das Plangebiet von weit verbreiteten Spezies (Ubiquisten, Kulturfolgern) als Lebensraum bzw. Jagdgebiet genutzt.

Durch die mangelnde Ausstattung der Fläche mit Gehölzen sowie den hohen Grad an vorherrschender Teil- bzw. Vollversiegelung kann davon ausgegangen werden, dass weit verbreitete Arten (Ubiquisten, Kulturfolgern) das Gebiet zwar nutzen, aber es für keine Art von besonderer Bedeutung ist. Da die ökologische Funktion des Gesamtlebensraumes durch die zukünftigen Grünordnerischen Maßnahmen eher verbessert wird und die eventuell betroffenen Arten im Umfeld gut verbreitet sind, ist eine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht zu erwarten.

Um die Auswirkungen auf die Tierarten zu reduzieren, sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Baufeldräumung und Rodungen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Unvermeidbare Abweichungen davon sind mit der UNB über eine Kontrolle des eventuellen Vorkommens von Brut- bzw. Revierzentren abzustimmen, um die Zerstörung von Nestern mit Eiern oder Jungen zu vermeiden
- für die Außenbeleuchtung an den öffentlichen Straßen sind Lampen mit geringem niederwelligen Strahlungsanteil, mit UV-absorbierenden Abdeckungen und mit vollständig gekapselten Beleuchtungskörpern zu verwenden, um ein Eindringen von Tieren (nachtaktive Insekten) und um Verletzungen jagender Fledermäuse zu verhindern

Zur Verbesserung der Flora und Fauna sind im zukünftigen Wohngebiet je volle 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder zwei Sträucher zu pflanzen. Darüber hinaus sind Flachdächer (auch von Garagen) mit extensiven Dachbegrünungen zu versehen (Siehe textliche Festsetzungen Bebauungsplan). Das Vorhaben führt voraussichtlich zu einer Verbesserung für das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“.

Der Boden setzt sich „fast ausschließlich aus Braunerde, unter Wald podsolig, aus Sand (Flugsand)“ zusammen. Durch die Zunahme an Versiegelungen bei Realisierung der Planung werden die Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozesse eingeschränkt. Die Gefahr der

Erosion steigt zudem aufgrund des vermehrten Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser. Angesichts des bereits vorherrschenden starken Versiegelungsgrads stellt das Vorhaben einen geringen Eingriff in das Schutzgut „Boden“ dar.

Im Vorhabenraum befinden sich keine wassersensiblen Bereiche. Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die geplanten Versiegelungen führen zu einer Reduzierung der Niederschlagsversickerung und der Grundwasserneubildung. Zur Minimierung der Eingriffe in den Wasserhaushalt ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Im Laufe des weiteren Verfahrens werden durch Fachpersonal Versickerungstests durchgeführt um die Versickerung über den belebten Boden zu garantieren. Das Vorhaben führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut „Wasser“.

Die Vegetation innerhalb des Geltungsbereichs ist spärlich ausgestattet und im Plangebiet befinden sich bereits einige teil- bzw. vollversiegelte Flächen. Folglich kann davon ausgegangen werden, dass die Kalt- und Frischluftproduktion vor Ort keine siedlungsklimatische Relevanz besitzt, sondern sich zurzeit eher gegenteilig auswirkt (kleinklimatische Wärmeinsel). Aufgrund des Abhandenseins von vertikalen Strukturen im Geltungsbereich wird die entstehende warme Luft durch den Wind zügig abtransportiert. Die Flächeninanspruchnahme führt infolge der Temperaturerhöhung über versiegelten Flächen zu einer Beeinflussung des Mikroklimas. Durch die entstehenden Gebäude (vertikal Strukturen) wird der Luftaustausch vor Ort verringert. Zudem kommt es durch den vermehrten An- und Abfahrtsverkehr zu einer geringen Erhöhung der Staub-, Lärm- und Luftschadstoffemissionen. Das Vorhaben führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut „Luft und Klima“.

In Anbetracht der spärlichen Vegetationsausstattung der Fläche sowie der aktuellen Nutzung der Fläche als Parkplatz kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung für das örtliche Landschaftsbild zu. Durch die Errichtung von vertikalen Bauwerken gehen innerörtliche Sichtbeziehungen verloren. Somit stellt das Vorhaben einen geringen Eingriff in das Schutzgut „Landschaft“ dar.

Das gesamte Gebiet befindet sich auf dem Bodendenkmal „Gräberfeld der Hallstattzeit“ (D-1-6934-0117). Das Vorhaben sollte mit dem Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden, um ein Konzept für den Umgang mit dem vorhandenen Bodendenkmal abzustimmen.

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereichs können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten. Das Gebiet besitzt keine besondere Funktion im Hinblick auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“. Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“.

Da die Eingriffe durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft zu erwarten.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)

C Verzeichnis der Anlagen

- Städtebauliche Konzeption im Maßstab 1:1.000 (Stand 07.12.2021)