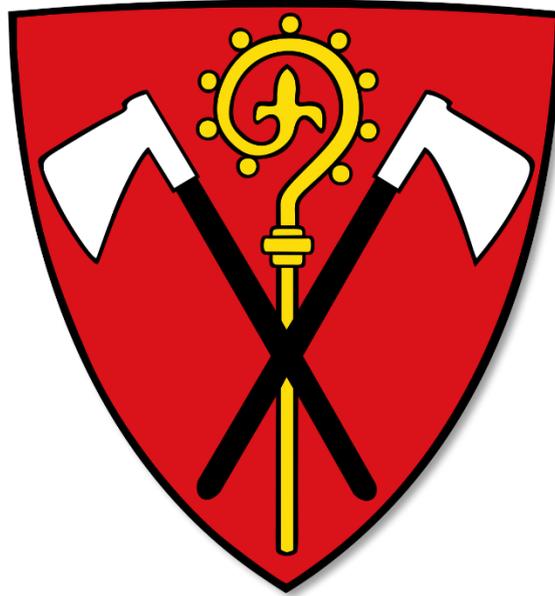


---

# **Stadt Beilngries**



## Bebauungs- und Grünordnungsplan

### **Nr. 76.1 „Kirchsteig“ in Oberndorf 1. Änderung**

Begründung & Umweltbericht  
i. d. F. vom 10.12.2020

---



# Inhaltsverzeichnis

## Teil A, Begründung

<b>1. Planungsanlass und Planungserfordernis .....</b>	<b>5</b>
1.1. 1. Änderung des Bebauungsplanes .....	5
<b>2. Begründung des Bedarfs .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>7</b>
<b>4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes .....</b>	<b>7</b>
4.1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes .....	7
4.2. Topographie / Nutzung .....	7
4.3. Baugrund und Bodenverhältnisse .....	7
4.4. Oberflächenwasser .....	8
<b>5. Bodenordnende Maßnahmen .....</b>	<b>8</b>
<b>6. Erläuterung der Änderungen .....</b>	<b>8</b>
<b>7. Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>8</b>
<b>8. Art und Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>8</b>
8.1. Art der baulichen Nutzung .....	8
8.2. Maß der baulichen Nutzung .....	9
8.2.1. Grund- und Geschossflächenzahl .....	9
8.2.2. Anzahl der Vollgeschosse .....	10
8.2.3. Begrenzung der Wandhöhen .....	10
<b>9. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen .....</b>	<b>11</b>
9.1. Bauweise .....	11
<b>10. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....</b>	<b>11</b>
10.1. Dachgestaltung .....	11
10.2. Fassaden und Materialien .....	13
<b>11. Stellplätze, Garagen und Carports .....</b>	<b>13</b>
<b>12. Einfriedungen .....</b>	<b>14</b>
<b>13. Immissionsschutz .....</b>	<b>14</b>
<b>14. Erschließung .....</b>	<b>15</b>
14.1. Verkehrserschließung .....	16
14.2. Ver- und Entsorgung .....	16
14.2.1. Wasser- und Energieversorgung .....	16
14.2.2. Kanal .....	16
14.2.3. Abfallbeseitigung .....	18
14.2.4. Fernmeldeanlagen (Telefon- und Datenleitungen) .....	18



<b>15. Grünordnung</b> .....	<b>18</b>
15.1. Gestaltungsmaßnahmen.....	18
15.2. Prüfung der Eingriffsvermeidung .....	20
15.3. Eingriffsminimierung.....	20
15.4. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB .....	20
15.5. Artenschutz .....	23
<b>16. Altlasten</b> .....	<b>24</b>
<b>17. Denkmalschutz</b> .....	<b>24</b>
<b>Teil B, Umweltbericht</b> .....	<b>26</b>
<b>18. Einleitung</b> .....	<b>26</b>
18.1. Anlass und Aufgabe .....	26
18.2. Inhalt und Ziele des Plans .....	26
18.3. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	26
<b>19. Vorgehen bei der Umweltprüfung</b> .....	<b>26</b>
19.1. Untersuchungsraum .....	26
19.2. Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden .....	26
19.3. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	28
<b>20. Planungsvorgaben und Fachgesetze</b> .....	<b>29</b>
<b>21. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung</b> <b>29</b>	
21.1. Mensch .....	29
21.2. Tiere und Pflanzen, Biodiversität .....	31
21.3. Boden.....	32
21.4. Wasser .....	32
21.5. Klima/Luft .....	33
21.6. Landschaft .....	34
21.7. Fläche.....	35
21.8. Kultur- und Sachgüter .....	35
21.9. Wechselwirkungen.....	35
21.10. Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete ..	35
<b>22. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB</b> .....	<b>36</b>
<b>23. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen</b> .....	<b>36</b>
<b>24. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen</b> .....	<b>37</b>
<b>25. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	<b>37</b>
<b>26. Monitoring</b> .....	<b>38</b>



<b>27. Zusammenfassung .....</b>	<b>38</b>
27.1. Allgemeines.....	38
27.2. Auswirkungen des Vorhabens .....	38
<b>Teil C, Anhang .....</b>	<b>39</b>
<b>28. Geruchsgutachten .....</b>	<b>39</b>



## **Teil A, Begründung**

### **1. Planungsanlass und Planungserfordernis**

Am südlichen Ortsrand von Oberndorf sollen für die ortsansässige Bevölkerung ca. 1,2 ha Wohnbauflächen geschaffen werden. Der Ortsteil Oberndorf ist landwirtschaftlich geprägt. In der Nachbarschaft des geplanten Wohngebietes befinden sich verschiedene landwirtschaftliche Betriebe, die Viehhaltung betreiben.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, einerseits Wohnbauflächen zu schaffen, um insbesondere den jungen Leuten, die Möglichkeit zu geben sich im Heimatort Wohneigentum zu schaffen, andererseits sollen die landwirtschaftlichen Betriebe in Ihrem Fortbestand nicht behindert werden.

#### **1.1. 1. Änderung des Bebauungsplanes**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 76 „Kirchsteig“ in Oberndorf und soll die widersprechende Darstellung der Höhenskizzen auf dem Planblatt zur textlichen Festsetzung in Bezug auf die max. Höhe des Erdgeschossfußbodens über dem anstehenden Gelände klarstellen. In diesem Zug soll diese textliche Festsetzung überarbeitet werden, um einen praktikableren Umgang für die Bearbeitung der Bauanträge zu erwirken und eine unbeabsichtigte Härte bei der Umsetzung der ursprünglichen Planungsziele zu vermeiden. Ebenso soll eine Anpassung der Dachdeckungsmaterialien erfolgen.

### **2. Begründung des Bedarfs**

Die Stadt Beilngries ist bestrebt, die Innenentwicklung voranzutreiben. In den letzten Jahren konnten bereits zahlreiche Baulücken geschlossen werden. In Oberndorf gibt es zurzeit kein Grundstück, die eine klassische Baulücke oder zumindest ein geringfügig bebautes Grundstück im Innenbereich darstellen.

Im gesamten Gemeindegebiet gibt es 324 Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 36,0 ha (Stand Januar 2019). Diese Fläche ist wie nachfolgend den einzelnen Gemarkungen zuzuordnen:

Amtmannsdorf:	4 Grundstücke mit insgesamt 0,71 ha.
Arnbuch:	5 Grundstücke mit insgesamt 0,79 ha.
Aschbuch:	21 Grundstücke mit insgesamt 2,63 ha.
Beilngries:	129 Grundstücke mit insgesamt 9,79 ha.
Biberbach:	7 Grundstücke mit insgesamt 0,56 ha.
Eglofsdorf:	6 Grundstücke mit insgesamt 0,72 ha.
Grampersdorf:	23 Grundstücke mit insgesamt 4,38 ha.
Hirschberg:	11 Grundstücke mit insgesamt 1,33 ha.
Irfersdorf:	35 Grundstücke mit insgesamt 3,04 ha.
Kevenhüll:	19 Grundstücke mit insgesamt 1,95 ha.



Kottingwörth:	22 Grundstücke mit insgesamt 2,44 ha.
Litterzhofen:	6 Grundstücke mit insgesamt 1,09 ha.
Neuzell:	3 Grundstücke mit insgesamt 0,27 ha.
Paulushofen:	16 Grundstücke mit insgesamt 1,54 ha.
Wiesenhofen:	5 Grundstücke mit insgesamt 0,66 ha.
Wolfsbuch:	20 Grundstücke mit insgesamt 4,10 ha.

Nach der letzten Anfrage der Stadt Beilngries bei den jeweiligen Eigentümern, gab es leider keinerlei Rückmeldung von veräußerungsbereiten Eigentümern der Grundstücke. Des Weiteren ist zu erwähnen, dass die Baugebiete welche in jüngster Vergangenheit geplant und ausgeführt wurden ebenso keine Baugrundstücke mehr der Stadt als Wohnbauland zu Verfügung stehen. Derzeit liegen der Stadt Beilngries 454 konkrete Anfragen vor. Selbst wenn alle genannten Baulandreserven dem Markt zur Verfügung stehen würden, könnte die Nachfrage von ansiedlungswilligen Familien nicht befriedigt werden.

Allein für den Ortsteil Oberndorf liegen 16 Anfragen vor, so dass der Bedarf durch die vorliegende Planung allein nicht gedeckt werden kann.

Die Verkaufsbereitschaft bei den Innenentwicklungspotenzialen ist sehr gering. Aufgrund privater Bevorratung liegt die grundsätzliche Verkaufsbereitschaft i.d.R. bei max. 25% bis 30 %. Hiervon scheidet jedoch ein wesentlicher Teil aufgrund überzogener Preisvorstellungen für die Vermarktbarkeit aus. Die Erfahrung zeigt, dass günstigenfalls 10 %- 15% der Innenentwicklungspotenziale durch eine Innenentwicklungsoffensive der Gemeinde mobilisiert werden können. Der Rest verbleibt in der privaten Bevorratung.

Daher ist die Planung erforderlich, um dem gegenwärtigen Siedlungsdruck ein entsprechendes Angebot gegenüberstellen zu können.

Der Ortsteil Oberndorf ist durch die lockeren, dörflichen Strukturen geprägt, innerörtlich stehen jedoch keine Bauflächen mehr zur Verfügung. Daher soll nun eine moderate Siedlungserweiterung am südlichen Ortsrand realisiert werden, um insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung die Möglichkeit zu geben sich im Heimatort Wohneigentum zu schaffen. Im Vorliegenden Fall dient der wesentliche Teil der Bauplätze dazu, den ortsansässigen Kindern die Möglichkeit zu geben, sich am Heimatort Wohneigentum zu bilden. Hierdurch soll der Überalterung entgegengewirkt werden und der Fortzug aus den Ortsteilen verhindert werden.

Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes sind keine Erweiterungen der gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Kindergärten zu erwarten. Die Maßnahme dient vielmehr dazu, diese langfristig auslasten zu können.



### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Hierbei wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 als auch auf die Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB verzichtet. Der Umweltbericht wird demnach unverändert und rein nachrichtlich übernommen.

Durch die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Verfahren zum ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 76 „Kirchsteig“ in Oberndorf kann die 1. Änderung vollumfänglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

#### **4.1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Oberndorf, unterhalb des Oberndorfer Bühl. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 1628; 1629 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 1630 und 1631. Alle genannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Kevenhüll. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,2 ha.

#### **4.2. Topographie / Nutzung**

Das Gelände steigt leicht nach Süden an. Das Areal ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Teil des Plangebietes steht eine Maschinenhalle.

Im Westteil des Plangebietes finden sich keinerlei Gehölze. Im Süden der Flurnummer 1628 sowie im Osten der Flurnummer 1629 finden sich einzelne größere Gehölze. Das Flurstück 1628 wird zurzeit als Spielplatz genutzt.

#### **4.3. Baugrund und Bodenverhältnisse**

Über Baugrund und Bodenverhältnisse liegen noch keine gesicherten Erkenntnisse vor, der Baugrund auf den Nachbargrundstücken hat sich bisher jedoch als unproblematisch erwiesen.

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Südlichen Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Malms, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden.

Die Verkarstung des Untergrunds führte zur Entstehung zahlreicher Dolinen. Die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume ist nicht auszuschließen.



#### **4.4. Oberflächenwasser**

Es wird ausdrücklich auf evtl. wildabfließendes Hangwasser hingewiesen. Bei der Ausführungsplanung ist dies zu berücksichtigen und ein entsprechender Fachplaner heranzuziehen. Keller sind auf das wildabfließende Hangwasser hin zu bemessen und dies ist bei sämtlichen Kelleröffnungen zu berücksichtigen.

#### **5. Bodenordnende Maßnahmen**

Es ist beabsichtigt, die Grundstücksgrenzen nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens an die neue Situation anzupassen. Dabei kann es zu Grenzänderungen kommen.

#### **6. Erläuterung der Änderungen**

Die textliche Festsetzung, welche die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens derzeit auf max. 30 cm über dem talseits anstehenden Gelände reguliert soll überarbeitet werden, um einen praktikableren Umgang zu schaffen und die Widersprüche zu den im Plan dargestellten Höhenskizzen klar zu stellen. Konkret wurden hier für jede Bauparzelle durch Planeintrag festgesetzte Höhenbezugspunkt (BZP) als NHN Höhenangabe festgelegt. Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf diese um max. 1,0 m überschreiten.

Zudem werden als Dachdeckungsmaterialien für Flachdächer zusätzlich Foliendächer und bekieste und begrünte Dächer mit aufgenommen.

#### **7. Städtebauliches Konzept**

Aus Rücksicht auf die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung wird der nördliche Teil des Plangebietes als Dorfgebiet festgesetzt, um einen Puffer zwischen der immissionsträchtigen Landwirtschaft und der schutzwürdigen Wohnbebauung zu schaffen.

Um die Auswirkung auf das Landschaftsbild zu minimieren wird entlang der südlichen und östlichen Grenze des Plangebiets ein 3,0 m breiter Heckenstreifen festgesetzt um das Baugebiet einzugrünen.

Da das Baugebiet insbesondere für junge Familien gedacht ist, ist in Ostteil des Plangebietes am Ortsrand ein Spielplatz vorgesehen.

#### **8. Art und Maß der baulichen Nutzung**

##### **8.1. Art der baulichen Nutzung**

Für den westlichen und südlichen Teil des Plangebietes gilt: „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO. Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind unzulässig.

Die Bauflächen sollen insbesondere ortsansässigen jungen Familien die Möglichkeit bieten sich am Heimatort Wohneigentum zu schaffen.

Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen und Gartenbaubetrieben betrifft nur ein untergeordnetes Spektrum aus



dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO. Derartige Nutzungen entsprechen nicht dem städtebaulichen Zielen für die Weiterentwicklung des Ortsteiles.

Für den nordöstlichen Teil und gemäß der Abgrenzung im Plan gilt:

Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO, Viehhaltung, Anlagen zur Sammlung und Lagerung von Mist und Gülle sowie zur Lagerung von Silage und ähnlichen geruchsintensiven Stoffen sind unzulässig.

Mit dem Gebietstypus des Dorfgebietes wird dem Charakter der umgebenden Bebauung mit der bereits vorhandenen Nutzung Rechnung getragen. Durch den Ausschluss der Viehhaltung und Anlagen zur Sammlung und Lagerung von Mist und Gülle sowie zur Lagerung von Silage und ähnlichen geruchsintensiven Stoffen, sollen mögliche Konflikte durch Geruchsemissionen vermieden werden. Die Abgrenzung des Dorfgebietes ergibt aus dem Geruchsgutachten des Büro Hook & Partner, indem die die Auswirkung der Geruchsbelastung aus den umgebenden landwirtschaftlichen Betrieben auf die zukünftigen Bauflächen untersucht wurde.

Aufgrund der Nähe zum Immissionsort Schweinehaltung Schmidt kommt es an der Nordgrenze (MD II) zu höheren Geruchsbelastungen so dass ein Wohnnutzung in direkter Nachbarschaft zum Betrieb Schmidt hier nur ausnahmsweise zulässig ist.

Da der östliche Teil des dörflichen Mischgebietes bereits überwiegend landwirtschaftlich genutzt ist, steht, vor dem Hintergrund der Nutzungsmischung, einer Wohnnutzung nichts entgegen.

Der Ausschluss von Tankstellen Vergnügungstätten betrifft nur ein untergeordnetes Spektrum des Nutzungskataloges. Derartige Nutzungen entsprechen nicht dem städtebaulichen Zielen für die Weiterentwicklung des Ortsteiles.

## **8.2. Maß der baulichen Nutzung**

### **8.2.1. Grund- und Geschossflächenzahl**

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Mit der festgesetzten GRZ von 0,6 wird die Obergrenze § 17 BauNVO ausgeschöpft. Hierdurch soll die Inanspruchnahme von weiteren Flächen im Außenbereich durch landwirtschaftliche Gebäude minimiert werden.

Für die Wohnbauflächen wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Hierdurch soll der Charakter einer ländlich lockeren Bebauung mit großen Gartenanteilen erreicht werden.

Gemäß § 19 Abs. BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, überschritten werden.



Die festgesetzte GFZ bleibt sowohl im Dorfgebiet als auch im allgemeinen Wohngebiet deutlich hinter den Obergrenzen des § 17 BauNVO zurück. Durch die Begrenzung soll das Entstehen ortsuntypischer Baumassen vermieden werden.

### 8.2.2. Anzahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich sind nur Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen zulässig. Wohnräume im darüber liegenden Dachgeschoss sind zulässig, soweit durch die Nutzung kein Vollgeschoß entsteht.

### 8.2.3. Begrenzung der Wandhöhen

Gegenüberstellung – Festsetzungen B-Plan Nr. 76 und der 1. Änderung: (Änderung in rot markiert)

B-Plan Nr. 76	B-Plan Nr. 76.1 (1.Änderung)
<p>Sowohl bei landwirtschaftlichen Gebäuden als insbesondere auch bei „modernen“ Wohnhausformen mit Pultdächern oder sehr flachen Dachneigungen können große Fassadenflächen entstehen, die sich nachteilig auf das orts- und Landschaftsbild auswirken. Die maximale traufseitige Wandhöhe (Wht) wird daher bei Wohngebäuden mit</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Sattel- oder Walmdächern bis 34° auf max. 6,25 m,</li><li>– Satteldächern von 35° bis 45° auf max. 4,00 m,</li><li>– Pultdächern auf max. 7,50 m begrenzt.</li></ul> <p>Für landwirtschaftliche Gebäude beträgt die maximale traufseitige Wandhöhe (Wht) 4,50 m. Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschoßfußboden bis zur gedachten Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf dabei max. 30 cm über dem talseits anstehenden Gelände liegen.</p>	<p>Sowohl bei landwirtschaftlichen Gebäuden als insbesondere auch bei „modernen“ Wohnhausformen mit Pultdächern oder sehr flachen Dachneigungen können große Fassadenflächen entstehen, die sich nachteilig auf das orts- und Landschaftsbild auswirken. Die maximale traufseitige Wandhöhe (WH Tr.) wird daher bei Wohngebäuden mit</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Sattel- oder Walmdächern bis 34° auf max. 6,25 m,</li><li>– Satteldächern von 35° bis 45° auf max. 4,00 m,</li><li>– Pultdächern auf max. 7,50 m begrenzt.</li></ul> <p>Für landwirtschaftliche Gebäude beträgt die maximale traufseitige Wandhöhe (WH Tr.) 4,50 m. Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschoßfußboden bis zur gedachten Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Oberkante des fertigen Fußbodens von Hauptgebäuden im Erdgeschoss darf dabei max. 1,00 m über dem in jedem Baufeld per Planeintrag festgesetzten Höhenbezugspunkt (BZP) liegen.</p>

Da die ursprüngliche Festsetzung zu den Systemskizzen in der Planzeichnung Widersprüche aufweist soll durch die Überarbeitung mit den festgelegten Höhenbezugspunkten eine Klarstellung erfolgen und durch die Festlegung mit NHN Höhenangaben ein praktikabler Umgang der



Festsetzung für Bauwerber erwirkt werden. Des Weiteren soll eine technisch sinnvolle Bebauung der Parzellen 6, 7 und 9 erleichtert und eine unbeabsichtigte Härte bei der Umsetzung der ursprünglichen Ziele vermieden werden.

## 9. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen

### 9.1. Bauweise

Es gilt eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m würden sich negativ auf das Ortsbild auswirken.

## 10. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Bandbreite der gestalterischen Festsetzungen wird im vorliegenden Fall durch die Zweckgebundenheit des Gebäudes beschränkt. Negative Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild sollen durch die getroffenen Festsetzungen jedoch vermieden werden.

### 10.1. Dachgestaltung

Gegenüberstellung – Festsetzungen B-Plan Nr. 76 und der 1. Änderung: (Änderung in rot markiert)

B-Plan Nr. 76	B-Plan Nr. 76.1 (1.Änderung)
<p>Gestalterische Fehlentwicklungen bei Dachformen und –Eindeckungen wirken sich in besonderem Maße negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Die Vorgaben zur Dachgestaltung stellen daher einen Kompromiss zwischen den regionaltypischen Gestaltungselementen wie dem „Jura-Haus“ und „modernen“ Bauformen wie Pultdächern oder Zeltdächern des „Toskana-Typ“.</p> <p>Die Dächer sind auszuführen als:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 15° bis 45° oder als</li><li>– Pultdach mit einer Neigung von 5° bis 25.° Bei versetzten Pultdächern darf der Versatz max. 1,0 m betragen.</li><li>– Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Flachdächer zulässig.</li></ul> <p>Die maximale Firsthöhe (FH) beträgt bei</p>	<p>Gestalterische Fehlentwicklungen bei Dachformen und –Eindeckungen wirken sich in besonderem Maße negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Die Vorgaben zur Dachgestaltung stellen daher einen Kompromiss zwischen den regionaltypischen Gestaltungselementen wie dem „Jura-Haus“ und „modernen“ Bauformen wie Pultdächern oder Zeltdächern des „Toskana-Typ“.</p> <p>Die Dächer sind auszuführen als:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 15° bis 45° oder als</li><li>– Pultdach mit einer Neigung von 5° bis 25.° Bei versetzten Pultdächern darf der Versatz max. 1,0 m betragen.</li><li>– Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Flachdächer zulässig.</li></ul> <p>Die maximale Firsthöhe (FH) beträgt bei</p>



- Sattel- oder Walmdächern bis 34° max. 8,75 m,
- Satteldächern von 35° bis 45° max. 8,00 m,
- Pultdächern max. 8,50 m.
- Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschoßfußboden bis zum First.

Dachgauben sind nur bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 34° zulässig. Sie sind als Satteldach- und Schleppegauben auszuführen. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 1/3 der Trauflänge einer Dachseite aufweisen. Der Abstand vom Ortgang muss mind. 1,20 betragen. Die Aufbauten dürfen eine max. Einzelbreite von 1,50 nicht überschreiten. Der Abstand untereinander muss mind. 1,20 m betragen.

Größere Dachaufbauten sind nur als Zwerchgiebel mit Satteldach zulässig. Der Anbau darf max. 2,00 m gegenüber der Fassade vorspringen. Der First des Zwerchgiebels muss mindestens 1,00 m unter dem des Haupthauses liegen. Die Breite des Anbaus ist auf max. 1/3 des Haupthauses begrenzt.

Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie einen Mindestabstand zum Ortgang von 1,20 m haben.

Dacheindeckungen sind mit Ziegeln oder Steinen in roten, braunen oder grauen Farbtönen auszuführen. Pultdächer dürfen darüber hinaus mit Titanzinkblechen gedeckt werden. Für Vordächer, Terrassenüberdachungen sowie Dächern zwischen Gebäuden sind Eindeckungen aus Sicherheitsglas zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig, soweit sie in die Dachhaut integriert sind

- Sattel- oder Walmdächern bis 34° max. 8,75 m,
- Satteldächern von 35° bis 45° max. 8,00 m,
- Pultdächern max. 8,50 m.
- Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschoßfußboden bis zum First.

Dachgauben sind nur bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 34° zulässig. Sie sind als Satteldach- und Schleppegauben auszuführen. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 1/3 der Trauflänge einer Dachseite aufweisen. Der Abstand vom Ortgang muss mind. 1,20 betragen. Die Aufbauten dürfen eine max. Einzelbreite von 1,50 nicht überschreiten. Der Abstand untereinander muss mind. 1,20 m betragen.

Größere Dachaufbauten sind nur als Zwerchgiebel mit Satteldach zulässig. Der Anbau darf max. 2,00 m gegenüber der Fassade vorspringen. Der First des Zwerchgiebels muss mindestens 1,00 m unter dem des Haupthauses liegen. Die Breite des Anbaus ist auf max. 1/3 des Haupthauses begrenzt.

Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie einen Mindestabstand zum Ortgang von 1,20 m haben.

Dacheindeckungen sind mit Ziegeln oder Dachsteinen in roten, braunen oder grauen Farbtönen auszuführen. Pultdächer dürfen darüber hinaus mit Titanzinkblechen gedeckt werden. Für Garagen, Vordächer, Terrassenüberdachungen sowie Dächern zwischen Gebäuden sind zusätzlich Eindeckungen aus Sicherheitsglas, Foliendächer sowie bekieste und begrünte Dächer zulässig.



oder parallel zur Dachhaut ausgeführt werden.	Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig, soweit sie in die Dachhaut integriert sind oder parallel zur Dachhaut ausgeführt werden.
---	--

Durch die Aufnahme weiterer Dachdeckungsmaterialien soll die Umsetzung von Flachdächern klar geregelt und eine Möglichkeit für die Umsetzung von begrünten Dächern geschaffen werden.

## 10.2. Fassaden und Materialien

Aus Rücksicht auf die regionale Bautradition sind Blockbohlenhäuser oder Fassadenverkleidungen aus Wellblech unzulässig. Für landwirtschaftliche Hallen sind Verkleidungen aus Trapezblech zulässig. Leuchtende, grelle oder reine Farbtöne sind als Fassadenfarbe unzulässig, da sie sich störend auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

## 11. Stellplätze, Garagen und Carports

Gegenüberstellung – Festsetzungen B-Plan Nr. 76 und der 1. Änderung: (Änderung in rot markiert)

B-Plan Nr. 76	B-Plan Nr. 76.1 (1.Änderung)
<p>Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen, um zu vermeiden, dass der landwirtschaftliche Verkehr durch parkende Autos im öffentlichen Straßenraum behindert wird.</p> <p>Garagen und Carports müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Grundstücksgrenze aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.</p> <p>Stellplätze sind, soweit keine rechtlichen oder fachlichen Gründe dagegensprechen, in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen und vorzugsweise mit einem Belag mit Drainfugen auszuführen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.</p>	<p>Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen, um zu vermeiden, dass der landwirtschaftliche Verkehr durch parkende Autos im öffentlichen Straßenraum behindert wird.</p> <p>Garagen und Carports dürfen innerhalb der Abstandsflächen mit einer Wandhöhe von bis zu 3,0 m, bezogen auf die Höhe der fertigen Straßenoberkante am Mittelpunkt der Schnittlinie der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.</p> <p>Garagen und Carports müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Grundstücksgrenze aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.</p> <p>Stellplätze sind, soweit keine rechtlichen oder fachlichen Gründe dagegensprechen, in wasser- und luftdurchlässigem</p>



	Aufbau herzustellen und vorzugsweise mit einem Belag mit Drainfugen auszuführen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.
--	--

Analog zur Festsetzung der Höhenbezugspunkt für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens soll für Garagen und Carports ebenfalls eine klare Regelung für die Wandhöhen getroffen werden.

## 12. Einfriedungen

Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen 1,2 m, innerhalb von Sichtdreiecken 0,8 m über der Straßenoberkante nicht übersteigen. Die Einfriedungen sind blickoffen mit senkrechter Teilung oder als Hecke zu gestalten.

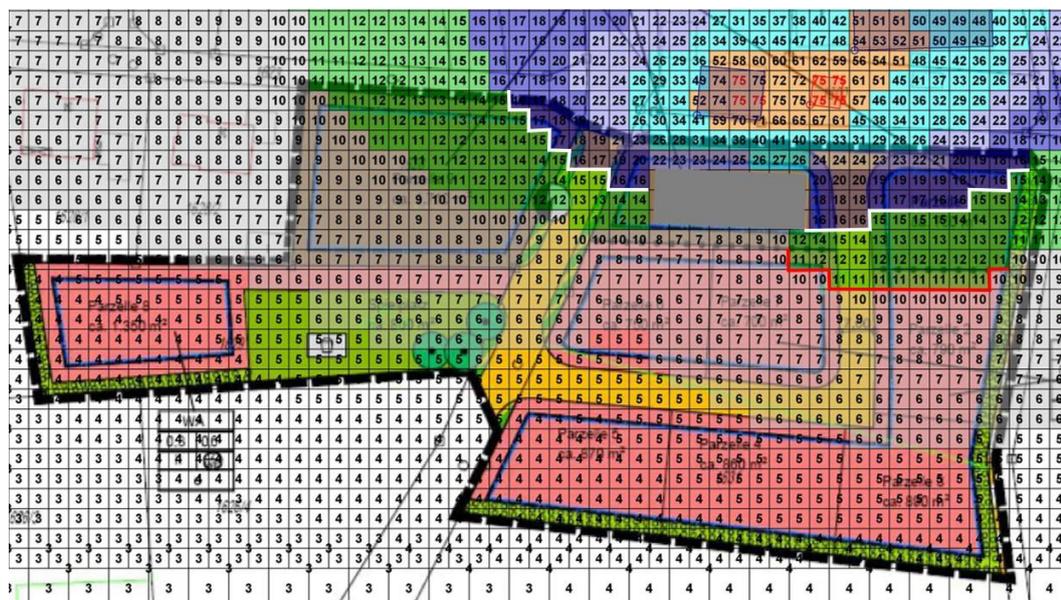
An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m und Hecken zulässig. Auf die Bestimmungen des Nachbarschaftsrechts wird hingewiesen.

## 13. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Kirchsteig" in Oberndorf wurde durch das Sachverständigenbüro Hooek & Partner, Sachverständige, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, ein Sachverständigengutachten vom 06.02.2019 erstellt.

Dazu wurden anhand der Abstandsregelung für Rinderhaltungsbetriebe und einer Ausbreitungsberechnung zur Prognose der Geruchsimmissionen ermittelt, ob zum einen die Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe abgesichert ist und ob zum anderen der Geltungsbereich des Bebauungsplans der vorgesehenen Nutzung zugeführt werden kann, ohne die Belange des Immissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Nach Rücksprache mit dem betroffenen Landwirt ist eine Erweiterung des Betriebes an der jetzigen Stelle aus Platzgründen nicht möglich.

Die Geruchshäufigkeit ist folgender Tabelle zu entnehmen (das vollständige Gutachten findet sich im Anhang):



Geruchsstundenhäufigkeit im geplanten Baugebiet, Quelle: Hoock & Partner

Folgende Festsetzungen wurden getroffen, um unzumutbare Beeinträchtigungen auszuschließen:

An Fassaden mit schutzwürdigen Räumen im Dorfgebiet die im Bereich über 15% Geruchsstundenhäufigkeit liegen sind Räume mit einer automatischen Belüftung zu versehen, sodass Luft aus weniger belasteten Bereichen angesaugt werden kann. (z.B. Südseite)

An Fassaden mit schutzwürdigen Räumen im Wohngebiet die im Bereich über 10% Geruchsstundenhäufigkeit liegen sind Räume mit einer automatischen Belüftung zu versehen, sodass Luft aus weniger belasteten Bereichen angesaugt werden kann.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass unter Befolgung der textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen sind, um die Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und der vorgesehenen Nutzung des geplanten Geltungsbereichs abzusichern.

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können dennoch, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm -, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

## 14. Erschließung

Grundsätzlich sind vor Beginn der Bauarbeiten alle betroffenen Leitungsträger rechtzeitig, mind. jedoch 3 Monate vor Beginn der Arbeiten, über die geplanten Maßnahmen zu informieren. Die Baufirmen haben sich vor Beginn der Arbeiten über die genaue Lage der Bestandsleitungen & Anlagen einweisen zu lassen.



## **14.1. Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Areals erfolgt über eine als Mischverkehrsfläche gestaltete Anliegerstraße, die von der Verlängerung der Hauptstraße aus nach Osten abzweigt. Der Straßenraum ist mit einer Breite von 7,00 m ausreichend dimensioniert um auch im Begegnungsfall von Kraftfahrzeugen ausreichend Platz für Fußgänger bereitzuhalten.

Die Haupterschließung hat eine befestigte Mindestbreite von 6,50 m, die breiten Randstreifen ermöglichen jedoch auch dem landwirtschaftlichen Verkehr eine ungehinderte Begegnung.

## **14.2. Ver- und Entsorgung**

### **14.2.1. Wasser- und Energieversorgung**

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Die Belange des ausreichenden Brandschutzes sind bei der Konzeption Leitungsnetzes zu beachten.

Zur Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten.

Zu beachten sind die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrsweisen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

### **14.2.2. Kanal**

Nachdem die Erschließung des Ortsteils Oberndorf bereits im Trennsystem erfolgte und an die direkt vorhandenen Kanäle die anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen angeschlossen werden müssen, erfolgt die Erschließung des Neubaugebietes Kirchsteig ebenfalls im Trennsystem.

#### Schmutzwasser

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Entwässerung der anfallenden Schmutzwassermengen aus den geplanten Wohngebäuden unterteilt sich die Erschließung des Neubaugebietes in einen westlichen sowie östlichen Teil.

Nach Vorgaben der Stadt ist nicht zwingend eine Tiefenlage einzuplanen, die eine Entwässerung von tiefliegenden Entwässerungsbereichen (Keller) im Freispiegelabfluss gewährleistet. Die Tiefenlage richtet sich damit nach den zu erwartenden Kreuzungsstellen der neuen Erschließungssparten bzw. der Kreuzungen mit den bestehenden Anlagenteilen.

Zur Entwässerung der westlich liegenden Bauparzelle 8 ist ein öffentlicher Schmutzwasser-Kanal DN 250 in der bestehenden, befestigten



Ortsstraße zu erstellen. Der Erschließungskanal wird bei Schacht OB001KS100 an den Bestand angebunden und mit einer Tiefenlage von ca. 2,05 m eingeplant.

Für den östlichen Erschließungsbereich wird der Schmutzwasser -Kanal DN 250 unter Berücksichtigung des Niederschlagswasserkanals und der Wasserleitung mittig der Straße angeordnet. Die geplante Tiefenlage liegt bei ca. 2,6 m bis 2,8 m unter geplanter GOK. Der Anschluss an den bestehenden Schmutzwasser -Kanal (DN 250) erfolgt in der bestehenden Dorfstraße mittels eines neuen Absturzschachtes (inkl. Hinterlauf) bei Schacht S05.

Die Schmutzwasser -Hausanschlussleitungen werden in (DN 150, min I > 1 % ausgeführt und bis in die privaten Bauflächen geführt. Ca. 1 m hinter der Grundstücksgrenze wird ein Revisionschacht DN 1000 erstellt. Die Lage der Hausanschlussleitungen wurden im Zuge der Entwurfsplanung mit eingeplant und wunschgemäß - soweit möglich - an geplanten Schächten des neuen öffentlichen SW-Kanals angebunden.

#### Oberflächenwasser

Die Ableitung der anfallenden Regenwassermengen ist ebenfalls in zwei Teilbereiche, analog zum geplanten Schmutzwasserkanal, vorgesehen.

Teilbereich West:

Für die anfallenden Niederschlagswässer der Bauparzelle 8 und der Privatstraße erfolgt eine direkte Anbindung mittels eines neuen Schachtbauwerks an die bestehende Grabenverrohrung (DN 400). Zur möglichen Anbindung der Niederschlagswässer wird eine Anschlussleitung DN 150 PP (SN 10, I > 1 %) in das private Grundstück eingeführt.

Teilbereich Ost:

Für die Ableitung der anfallenden Regenwassermengen aus dem westlichen Erschließungsbereich wird in der Achse 1 ein Regenwasserkanal DN 300 bis zur nördlichen Einfahrt in das Neubaugebiet geführt. Ein Anschluss an den bestehenden Regenwasserkanal erfolgt bei Schacht mittels eines neuen Schachtbauwerks Absturzschacht mit Hinterlauf).

Im Bereich der Stellplätze soll das Oberflächenwasser flächig über Drainfugen versickert werden.

Es wird ausdrücklich auf evtl. wildabfließendes Hangwasser hingewiesen. Bei der Ausführungsplanung ist dies zu berücksichtigen und ein entsprechender Fachplaner heranzuziehen. Keller sind auf das wildabfließende Hangwasser hin zu bemessen und dies ist bei sämtlichen Kelleröffnungen zu berücksichtigen.

Entlang der Parzellen 1-5 ist zur im Bereich der privaten Grünfläche, zur freien Landschaft hin, eine Kombination aus Wall und Graben anzulegen, um möglicherweise auftretende Hangwasser abzufangen und abzuleiten. Zur dauerhaften Sicherung dieser Entwässerungseinrichtung ist im Plan ein Leitungsrecht eigetragen, welches im Grundbuch dinglich gesichert wird.



### **14.2.3. Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird durch regionale Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

### **14.2.4. Fernmeldeanlagen (Telefon- und Datenleitungen)**

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikations- und Datennetz erforderlich. Die Leitungen der Fernmeldeanlagen sind unterirdisch zu verlegen. Hierzu sollen im Zuge der Erschließungsplanung ausreichende Trassen vorgesehen werden.

## **15. Grünordnung**

### **15.1. Gestaltungsmaßnahmen**

Zur grünordnerischen Gestaltung des Straßenraums sind die Flächen für Straßenbegleitgrün naturnah zu gestalten, durch abschnittsweise Pflanzung von standortheimischen Gehölzen (Artauswahl siehe Pflanzliste) zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.

Um die Durchgrünung des Baugebietes in Ortsrandlage zu gewährleisten sind generelle Pflanzgebote für Privatgrundstücke vorgesehen. Somit wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplante Grundstücksflächen gärtnerisch mit Strauch- und Baumpflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind. Pro Baugrundstück ist hierbei mind. ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Für Gehölzpflanzungen sind überwiegend standortheimische Gehölze (mind. 50 %, Artauswahl siehe Pflanzlisten) zu verwenden. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung des Grundstücks mit Nadelgehölzhecken ist aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit unzulässig. Zur Aufwertung der Baukörper sind Fassaden- und Wandbegrünungen allg. zulässig.

Zur Minimierung der Versiegelung sind Beläge, insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc., vorwiegend in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen, sofern es mit dem Nutzungszweck vereinbar ist.

Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz ist gärtnerisch zu gestalten und mit überwiegend standortheimische Gehölze (mind. 50 %, Artauswahl siehe Pflanzliste) zu begrünen. Bei Pflanzungen ist auf eine kindgerechte Artenauswahl zu achten, wobei keine lockenden Fruchtgehölze (Bspw. Pfaffenhütchen) bzw. Dornensträucher verwendet werden sollten.

Zur Eingrünung des Baugebietes in Ortsrandlage wird zudem ein Pflanzgebot für eine 2 bis 3-reihige Strauchhecke aus überwiegend standortheimischen Gehölzen (mind. 50 %, Artauswahl siehe Pflanzliste) bzw. als Alternative die Pflanzung von hochstämmigen Laub- bzw. Obstgehölzen entlang des zukünftigen Ortsrandes festgesetzt. Aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit sind hierbei Zier- und Nadelgehölze unzulässig.



Für alle Pflanzungen sind ausschließlich autochthone (aus bodenständigem Saatgut gezogene) Laub- und Straucharten zu verwenden. Die Verwendung von Gehölzen mit auffälligen Laubfärbungen sowie hängenden, säulenförmigen, kugelförmigen oder pyramidalen Wuchsformen ist unzulässig. Bei Einzelbaumpflanzungen ist der Pflanzabstand der Bäume so zu wählen, dass sich jeder Baum entsprechend seinem Habitus (Wuchs- bzw. Kronenform) optimal entwickeln kann.

Die Anlage der geplanten Freiflächen sowie die festgesetzten Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind für das jeweilige Grundstück spätestens in der nach Beendigung der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen

Folgende Artenauswahl wird für die festgesetzten Pflanzungen empfohlen:

#### Pflanzliste

##### Großbäume (Mind. Qualität: Hochstamm 3xv StU 16-18)

Acer campestre	(Feldahorn)
Acer platanoides	(Spitzahorn)
Betula pendula	(Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Salix caprea	(Salweide)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
Tilia cordata	(Winterlinde)

Obstbäume in Sorten

##### Sträucher (Mind. Qualität: Str. 60-100)

Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus laevigata	(Weißdorn)
Euonymus europaea	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rhamnus cathartica	(Kreuzdorn)
Rosa canina	(Hundsrose)



Salix caprea (Salweide)

Sambucus nigra (Holunder)

## 15.2. Prüfung der Eingriffsvermeidung

Die Ausweisung des Baugebietes dient der Erweiterung des Siedlungskörpers und bezieht bestehende Verkehrsfläche sowie bereits bebaute Fläche mit ein. Es steht kein geeigneter Standort im Ortsteil Oberndorf zur Verfügung, an dem der mit der Planung verfolgte Zweck mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur und Landschaft zu erreichen wäre.

## 15.3. Eingriffsminimierung

Neben der Eingriffsminimierung durch entsprechende Standortwahl erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Planung u.a. durch folgende Maßnahmen:

- Minimierung von Versiegelung
- Erhaltung von Gehölzen

## 15.4. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

**Die Maßnahmen zum Eingriffsausgleich wurden bereits im ursprünglichen Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 76 „Kirchsteig“ in Oberndorf behandelt und festgesetzt. Da sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes keinerlei Änderungen ergeben, die den Eingriffsausgleich verändern, kann auf eine weitere Festsetzung einer Ausgleichsmaßnahme verzichtet werden. Die Punkte 14.4. und 14.5. wurden nachrichtlich aus der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Kirchsteig“ übernommen.**

Durch die vorliegende Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Leitfaden StMLU).

Die Bestandserfassung der Biotop- und Nutzungstypen im Geltungsbereich mit Ermittlung und Bewertung der Eingriffsfläche findet sich als Karte im Anhang. Die Bedeutung des Geltungsbereiches für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird dabei für die nachfolgenden Schutzgüter in drei Kategorien (gering, mittel und hoch) bewertet.



## **Bewertung der Eingriffsflächen**

<b>Schutzgüter</b>	<b>Einstufung lt. Leitfaden StMLU</b>	<b>Kategorie</b>
Arten und Lebensräume	Überwiegend intensiv genutzte Ackerfläche sowie private Grün- und Gartenflächen (Strukturarm) im Anschluss an Verkehrsfläche; vereinzelte Laubgehölze mittleren Alters	I oben
Boden	Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm); keine seltenen Böden; geringe Naturnähe durch intensive Nutzung; kein besonderes Entwicklungspotential	I
Wasser	keine Oberflächengewässer vorhanden; mittlerer Grundwasserflurabstand zu erwarten; geringes Retentionsvermögen	I
Klima / Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung im Anschluss an bestehende Misch-/Wohnbebauung	I
Landschaftsbild	Ortsrandlage mit wenigen prägenden Strukturen (Laubgehölze), angrenzend an vorhandene Bebauung; weiteres Umfeld von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägt	I
Gesamtbewertung		<b>Kategorie I</b> geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

### **Ermittlung Eingriffsschwere und Ausgleichsfaktor**

Die nachfolgende Bewertung unterteilt die Eingriffsbereiche aufgrund unterschiedlicher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrade ausgehend von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) in die Eingriffstypen A und B.

Bei der Wahl der Eingriffsschwere ist zu bedenken, dass für die aktuell intensiv genutzte Ackerfläche durch die geplante Wohnbebauung eine geringe Versiegelung mit teilweise ökologischer Aufwertung (festgesetzte Pflanzgebote) zu erwarten ist.

#### **Damit ergeben sich folgende Faktoren:**

Eingriffsfläche Typ A (2.833 qm)

hohe Eingriffsintensität mit GRZ 6,0

Kategorie I: → Spanne Faktor 0,3 - 0,6

Gewählter Ausgleichsfaktor: 0,5



Eingriffsfläche Typ B (6.455 qm)

niedrige bis mittlere Eingriffsintensität mit GRZ 3,0

Kategorie I: → Spanne Faktor 0,2 - 0,5

Gewählter Ausgleichsfaktor: 0,4

### **Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf**

Die Flächenanteile der bereits bestehenden Bebauung (landwirtschaftliches Gebäude) bzw. Versiegelung (Verkehrsflächen) sowie festgesetzte Pflanzflächen zur Minimierung des Eingriffsumfangs im Randbereich des Geltungsbereiches bleiben im Sinne der Eingriffsregelung unberücksichtigt, da auf diesen Flächen keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung erfolgt. Die Versiegelten Flächen dienen weiterhin der Bebauung bzw. bleiben voraussichtlich Versiegelt und die Pflanzflächen liegen auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Eingriffsfläche für das allg. Wohngebiet und dörfliche Mischgebiet beträgt somit insgesamt 9.288 qm, die in die jeweilige Eingriffsintensität Typ A und B aufgeteilt wird.

Eingriff	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Typ A	2.833 qm	0,5	1.417 qm
Typ B	6.455 qm	0,4	2.582 qm
<b>Summe</b>			<b>3.999 qm</b>

Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. **3.999 qm**.

### **Zugeordnete Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches**

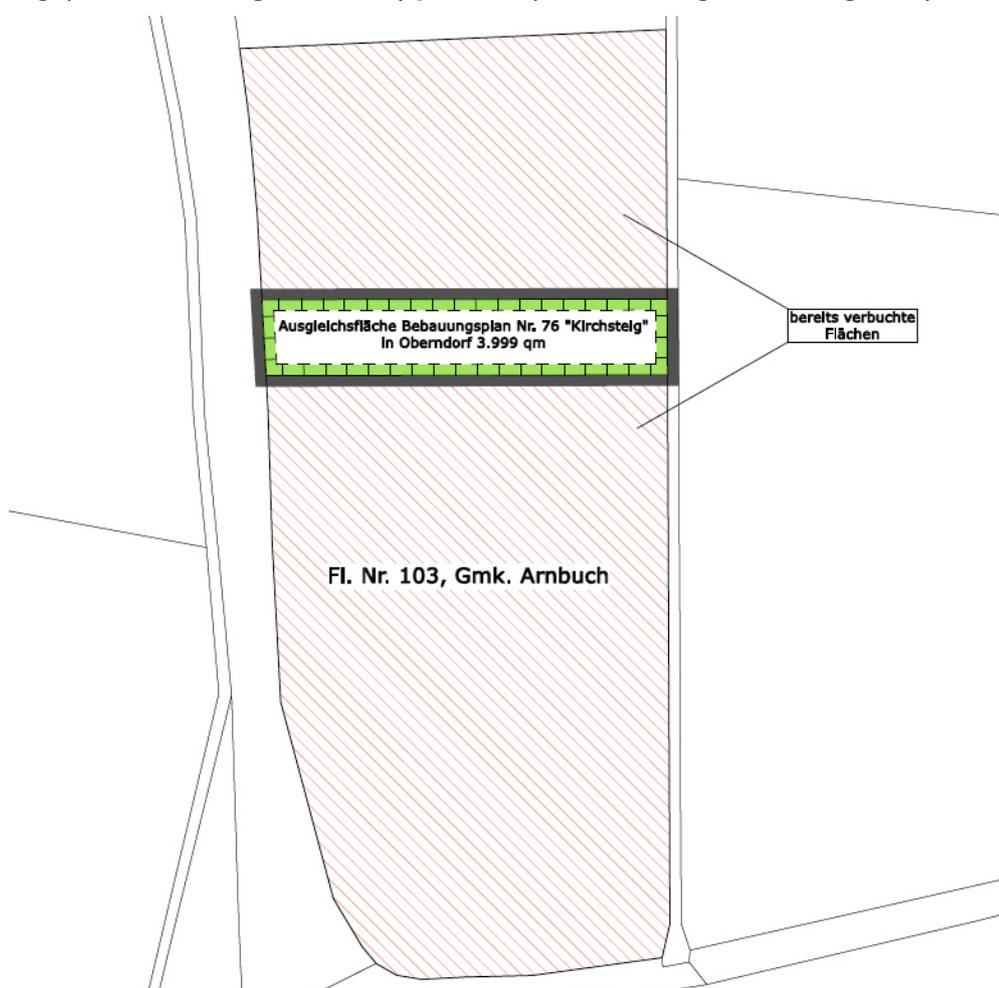
Teilfläche Fl. Nr. 103, Gemarkung Arnbuch

Dem Eingriff durch die Bebauung wird eine Fläche von 3.999 qm auf der Fl. Nr. 103, Gemarkung. Arnbuch als Ausgleichsfläche zugeordnet. Die Flächen befinden sich im Eigentum und im Ökokonto der Stadt Beilngries. Eine dingliche Sicherung ist daher nicht notwendig. Die zugeordnete Ausgleichsfläche und alle bisher zugeordneten Teilbereiche der Ausgleichsfläche sind im Anhang „Ausgleichsplanung Fl. Nr. 103, Gemarkung. Arnbuch“ dargestellt.

Die Fläche wird bereits durch Beweidung extensiviert und ist weiterhin (möglichst durch Beweidung) extensiv zu Pflegen (Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgte bereits). Auf den Einsatz von Bioziden ist auf der Ausgleichsfläche zu verzichten. Die zugeordnete Ausgleichsfläche ist durch die Stadt Beilngries dem Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Außenstelle Nordbayern) zu melden.



Lageplan und Auszug Flurkarte (Quelle: Bay. Vermessungsverwaltung – BayernAtlas)



## 15.5. Artenschutz

Für den Baugebungsplan wurden die Belange des Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung durchgeführt.

Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Wirkraum des Vorhabens nicht vor. Der Geltungsbereich wird aktuell überwiegend intensiv



landwirtschaftlich genutzt. Gehölzbestände bestehen nur in Teilbereichen entlang der bestehenden Verkehrsflächen bzw. im Bereich des bestehenden Spielplatzes.

Aufgrund der in Teilbereichen bereits vorhandenen Bebauung, der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Großteil des Geltungsbereichs und der angrenzenden Wohnbebauung (Spaziergänger mit Hunden und bestehender Spielplatz) besitzt der Geltungsbereich eine geringe Wertigkeit als Brutplatz für offenland- bzw. gehölzbewohnende Vogel- und Fledermausarten. Allenfalls ist durch die bestehende Vorbelastung mit störungstoleranten Vogelarten zu rechnen, für die eine ausschlaggebende Mehrbelastung durch das geplante Baugebiet auszuschließen ist. Vielmehr ist durch die geplante Wohnbebauung in Verbindung mit festgesetzten Pflanzgeboten eine ökologische Aufwertung der intensiv genutzten Flächen zu erwarten.

Im Geltungsbereich finden sich weder wasserführenden Gräben, noch offene Gewässer, noch thermophil beeinflusste Magerstrukturen. Das Vorkommen wertgebender Amphibien oder Reptilien ist somit nicht zu erwarten. Sonstige saP-relevante Tier- und Pflanzenarten können durch die bestehende Flächennutzung im Geltungsbereich ebenfalls ausgeschlossen werden.

Aufgrund des zu erwartenden Artenspektrums durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, die vorhandene Bebauung im Randbereich des Geltungsbereiches sowie die angrenzende Vorbelastung sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie durch das geplante Baugebiet auszuschließen.

## **16. Altlasten**

Altlasten sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

## **17. Denkmalschutz**

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand finden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Vorsorglich wird jedoch auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) 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. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der*



---

*Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmal-  
schutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung  
der Arbeiten gestattet.*

aufgestellt:

Beilngries, den 11.09.2019

---

Helmut Schloderer, 1. Bürgermeister



## **Teil B, Umweltbericht**

### **18. Einleitung**

**Der Umweltbericht wurde bereits im ursprünglichen Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 76 „Kirchsteig“ in Oberndorf behandelt. Die Punkte 17. bis 26. wurden nachrichtlich aus dem Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 76 „Kirchsteig“ übernommen.**

#### **18.1. Anlass und Aufgabe**

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung), ergänzt am 20.07.2017.

#### **18.2. Inhalt und Ziele des Plans**

Die Gemeinde Beilngries plant die Ausweisung eines Allg. Wohngebietes sowie eines dörflichen Mischgebietes im Ortsteil Oberndorf. Hierzu ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Details siehe Teil A, Begründung.

#### **18.3. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Es steht kein geeigneter Standort zur Verfügung, an dem das geplante Baugebiet mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur und Landschaft zu erreichen wäre, da bestehende Verkehrsflächen und Bebauung im Geltungsbereich mit einbezogen wurden.

### **19. Vorgehen bei der Umweltprüfung**

#### **19.1. Untersuchungsraum**

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Emissionen, Auswirkungen auf Biotopverbund etc.).

#### **19.2. Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden**

Geprüft werden gem. BauGB

##### **§ 1 Abs. 6 Nr. 7:**

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,



- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

#### **§ 1 a:**

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen (vgl. Bestandsplan im Anhang) und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung).

Als Grundlage für die Umweltprüfung wurden die Belange des speziellen Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung abgehandelt (siehe Begründung).

Zudem wurden für das geplante Baugebiet ein Immissionsschutztechnisches Gutachten durch das Sachverständigenbüro Hoock & Partner Sachverständige (Landshut) zur Beurteilung der möglichen Geruchsmissionen erstellt (Stand 06.02.2019).

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes



im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter werden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose. Ergänzend und zusammenfassend werden die Auswirkungen hinsichtlich der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 e-i BauGB dargelegt.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- a) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- b) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- c) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- d) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- e) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- f) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- g) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- h) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Auswirkungen werden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

### **19.3. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.



## 20. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)

Das Naturschutzgesetz wird durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Baugesetzbuch wird durch sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden aufgrund von mehreren Grünflächen im Geltungsbereich und der Minimierung von Versiegelung berücksichtigt.

## 21. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

### 21.1. Mensch

#### Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden. Zur Bewertung werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung /	Wohnfunktion
Empfindlichkeit	Funktion für Naherholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant.

Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

#### Wohnfunktion

Der Geltungsbereich schließt nördlich an bestehende Wohn- bzw. Mischbebauung (landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung) an und wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Um Erweiterungsmöglichkeiten für die landwirtschaftlichen Betrieben sicher zu stellen dient das dörfliche Mischgebiet als Puffer zwischen bestehenden Betrieben und geplanter Wohnbebauung. Aufgrund der Nähe zum Immissionsort Schweinehaltung Schmidt ist in Teilbereichen des Geltungsbereiches jedoch mit höheren Geruchsbelastungen zu rechnen.

Von der geplanten Wohnbebauung gehen regelmäßig keine erheblichen Konflikte gegenüber anderen (Wohn)Nutzungen aus, ein Nebeneinander der geplanten Nutzungen ist regelmäßig konfliktfrei möglich.



Der Geltungsbereich hat aufgrund der aktuellen Nutzung insgesamt geringe Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Gegenüber Immissionen besteht für die angrenzende Mischbebauung eine geringe, für das westlich gelegene Wohngebiet jedoch eine hohe Empfindlichkeit.

#### Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnaher Freifläche allgemeine Funktionen für die Naherholung. Erholungseinrichtungen sind in Form von Kinderspielgeräten und Sitzmöglichkeiten im westlichen Teilbereich vorhanden. Vorbelastungen bestehen in Teilbereichen nur in Form der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt mittlere Bedeutung für die Naherholung.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

#### Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Ausweisung eines Wohn- und Mischgebietes ist mit einer geringen Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Durch die geringe Parzellen-Anzahl und die Erschließung über die östliche Gemeindeverbindungsstraße ist eine erhebliche Beeinträchtigung jedoch auszuschließen.

Die Nähe zum Immissionsort Schweinehaltung Schmidt führt jedoch zu einer erhöhten Geruchsbelastung im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches. Aufgrund dessen wurde die anzunehmende Belastung durch ein Geruchsgutachten des Sachverständigen-Büros Hook-Farny-Ingenieure (Landshut) ermittelt und bewertet. Die Abgrenzung des Dorfgebietes resultiert aus diesen Bewertungen. Aufgrund der Nutzungsabgrenzung (dörfliches Mischgebiet zu Wohngebiet) und unter Einhaltung der Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes sind erhebliche Beeinträchtigungen auf den Geltungsbereich auszuschließen.

#### Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Wohn- und Mischgebietes werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Flächen der Naherholung (Spielplatz mit Grünflächen) überplant. Durch Ausweisung öffentlicher Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz im Süden des Geltungsbereiches werden jedoch erneut siedlungsnaher Erholungsbereiche geschaffen und die freie Landschaft ist aufgrund der ländlichen Lage weiterhin im Umfeld des Ortsteiles Oberndorf rasch erreichbar.

***Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:  
Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit***



## 21.2. Tiere und Pflanzen, Biodiversität

### Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Der Geltungsbereich schließt direkt an bestehende Wohn- sowie Mischbebauung an, wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist in Teilbereichen bereist mit Gebäuden der Landwirtschaft bebaut. Gehölzbestände sind nur im Bereich des bestehenden Spielplatzes sowie entlang der Verkehrsflächen vorhanden.

Die Belange des Artenschutzes wurden aufgrund der Vorbelastung im Rahmen einer Relevanzabschätzung geprüft. Aufgrund des zu erwartenden Artenspektrums durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, die vorhandene Bebauung im Randbereich des Geltungsbereiches, die angrenzende Vorbelastung (intensive Landwirtschaft) sowie kleinflächige Habitat-Strukturen im Eingriffsbereich sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie durch das geplante Projekt nicht zu erwarten.

Insgesamt hat der Eingriffsbereich des Geltungsbereiches geringe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Baugebiet gehen ca. 0,9 ha von überwiegend landwirtschaftlich genutzter Fläche sowie einzelne Gehölzstandorte verloren. Durch grünordnerische Festsetzungen wird jedoch eine Durchgrünung des Baugebietes und eine teils naturnahe Gestaltung von Grünflächen gewährleistet, wodurch stellenweise eine ökologische Aufwertung der Flächen erfolgt.

Artenschutzrechtliche Belange und Verbotstatbestände sind aufgrund der aktuellen Nutzung und dem anzunehmenden Artenspektrum im Geltungsbereich nicht zu erwarten. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen ist die Rodung von einzelnen Gehölzen jedoch außerhalb der Vogelbrutzeit festgesetzt.

**Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**



### 21.3. Boden

#### **Beschreibung und Bewertung**

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Die überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Böden im Geltungsbereich bestehen laut Übersichtsbodenkarte Bayern (Quelle Landesamt für Umwelt) fast ausschließlich aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm). Diese Böden sind von geringer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotential. Insofern ist die Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit gering. Durch die geplante Nutzung (dörfliches Misch- und Wohngebiet) und die festgesetzte Grundflächenzahl ist mit einer geringen bis mittleren Versiegelung zu rechnen.

#### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten. Vermeidungsmaßnahmen sind die Festsetzung von Begrünungsbindungen und zur Minimierung von Versiegelungen.

Weiterhin sind bei der Bauausführung zahlreiche Vorschriften zum Schutz des Mutterbodens zu beachten (DIN 19731 sowie § 12 Bundesbodenschutzverordnung).

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:**  
**Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit**

### 21.4. Wasser

#### **Beschreibung und Bewertung**

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind nur die Grundwasserhältnisse planungsrelevant. Dauerhafte Oberflächengewässer sind vom Eingriff nicht betroffen.

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschützteitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Über den Grundwasserstand liegen keine detaillierten Informationen vor. Hinweise auf oberflächennahes Grundwasser sind im Geltungsbereich nicht festzustellen. Im Rahmen der Bauausführungen sind hierfür



Untergründerkundungen vorzusehen, um die Höhe des anstehenden Grundwassers zu ermitteln.

Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden, wodurch eine Beeinträchtigung dieser auszuschließen ist.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es im Geltungsbereich zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Zudem ist durch die geplante Nutzung und die festgesetzte Grundflächenzahl mit einer geringen (Wohnbebauung) bis mittleren (Mischbebauung) Versiegelung zu rechnen.

Als Vermeidungsmaßnahmen werden Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung und zur Begrünung nicht überbaubarer oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen getroffen.

***Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:  
Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit***

## **21.5. Klima/Luft**

### **Beschreibung und Bewertung**

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Der Ortsteil Oberndorf in der Gemeinde Beilngries ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die überwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine speziellen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Die Nähe zum Immissionsort Schweinehaltung Schmidt führt jedoch zu einer erhöhten Geruchsbelastung im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches. Aufgrund dessen wurde die anzunehmende Belastung durch ein Geruchsgutachten des Sachverständigen-Büros Hook & Partner Sachverständige (Landshut) ermittelt und bewertet.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die Bebauung der Freiflächen gehen örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen verloren.



Die Frischluftversorgung von Oberndorf ist weiterhin gewährleistet. Aufgrund der geplanten öffentlichen und privaten Grünflächen und festgesetzten Pflanzgebote zur Eingrünung des Geltungsbereiches sind die Auswirkungen nicht erheblich.

Die Abgrenzung des Dorfgebietes resultiert aus den Bewertungen der anzunehmenden Geruchsbelastung. Aufgrund der Nutzungsabgrenzung (dörfliches Mischgebiet zu Wohngebiet) und unter Einhaltung der Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes sind erhebliche Beeinträchtigungen auf den Geltungsbereich auszuschließen.

**Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

## 21.6. Landschaft

### Beschreibung und Bewertung

Landschaft und Landschaftsbild wird nachfolgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Der Geltungsbereich ist aufgrund der überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung weitestgehend frei von besonderen Landschaftsbild prägenden Elementen. Im Bereich des bestehenden Spielplatzes finden sich jedoch lokal prägende Gehölzstrukturen, die durch die vorherrschende Topographie jedoch nicht weiträumig einsehbar sind.

### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude und Verkehrsflächen. Durch entsprechende gestalterische Festsetzungen, insbesondere die Begrünungs- und Pflanzgebote, werden diese Auswirkungen minimiert.

**Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**



## **21.7. Fläche**

### **Beschreibung und Bewertung**

Der Geltungsbereich beinhaltet überwiegend landwirtschaftlich genutzte Freifläche. Teilbereiche sind bereits durch Gebäude der Landwirtschaft sowie durch bestehende Verkehrsflächen überbaut und versiegelt. Durch den ländlichen Charakter des Ortsteiles Oberndorf besteht ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen bebauter und unversiegelter Fläche. Im Bereich landwirtschaftlicher Betriebe besteht jedoch ein erhöhter Versiegelungsgrad.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Die Ausweisung von Wohnbauflächen dient vorrangig der Schaffung von Wohnbauland für ortsansässige Familien und deren Nachwuchs. Das dörfliche Mischgebiet dient dabei als Pufferbereich bzgl. anzunehmender Geruchsbelästigungen durch die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe im Kernort und soll dafür sorgen, dass diese in ihrem Fortbestehen nicht behindert werden.

## **21.8. Kultur- und Sachgüter**

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Nördlich des Geltungsbereiches liegt, in einer Entfernung von ca. 130 m, das Baudenkmal "Ehem. Gasthaus, zweigeschossiger und giebelständiger Flachsatteldachbau mit Kalkplattendeckung, Mitte 19. Jh." (Nr. D-3-73-112-181). Das Baudenkmal ist bereits teilweise von Bebauung umgeben. Aufgrund der Entfernung und den festgesetzten Begrünungsbindungen im Geltungsbereich ist einer bedrängenden oder verunstaltenden Auswirkung auf das Baudenkmal nicht zu erwarten. Sichtbeziehungen werden ebenfalls durch das geplante Wohngebiet nicht erheblich beeinträchtigt.

## **21.9. Wechselwirkungen**

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

## **21.10. Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete**

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind aufgrund der Entfernung von mind. 2.7 km zum nächstgelegenen Gebiet (FFH- und SPA-Gebiet „Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“ DE7132471) ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.



## 22. **Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB**

### **Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde gesichert.

### **Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist möglich.

### **Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB**

Durch die Planung werden ca. 0,8 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen bestehen im Ortsteil Oberndorf nicht.

### **Darstellung von Landschaftsplänen**

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Beilngries stellt für den Geltungsbereich Fläche der Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

### **Erfordernisse des Klimaschutzes**

Die zu erwartenden Gebäudestellungen sichern eine optimale passive Sonnenenergienutzung und begünstigt die Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik oder Warmwasserbereitung.

## 23. **Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen**

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

### **Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten**

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 19 ausführlich dargelegt.

### **Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 19 ausführlich dargelegt.



### **Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Die Auswirkungen werden durch Einschränkung und Festsetzungen des Wohn- sowie dörflichen Mischgebietes insoweit gemindert, dass die einschlägigen Vorgaben und Auflagen des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. der Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden. Diesbezüglich wurden auch Festsetzungen des Immissionsschutzes bzgl. möglicher Geruchsbelästigung festgesetzt.

### **Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

### **Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Das Plangebiet befindet sich nach der Karte der Georisiken des Bay. Landesamts für Umwelt in einem Bereich, in dem vermehrt mit Georisiken in Form von Dolinen zu rechnen ist. Hochwasserrisiken sind aufgrund der Lage des Geltungsbereiches nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Nach derzeitigen Stand sind im weiteren Umfeld des Vorhabens keine weiteren Plangebiete vorgesehen, daher ist eine Kumulierung von Auswirkungen nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Besondere Risiken diesbezüglich sind aufgrund der geplanten Nutzung (Wohn- und dörfliches Mischgebiet inkl. Begrünungsbindungen), auch bzgl. Kleinklima nicht vorhanden.

### **Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

## **24. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Flächen zum Ausgleich sind im Bebauungsplan und im Anhang der Begründung dargestellt.

Als Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche der Fl. Nr. 103 Gemarkung. Arnbuch festgesetzt. Entwicklungsziel ist Extensivgrünland durch extensive Viehbeweidung.

## **25. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Erhaltung der derzeitigen Nutzung zu rechnen.



## 26. Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitorings bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoring Maßnahme wird die Prüfung der Entwicklung der Ausgleichsflächen sowie der festgesetzten Begrünungsbindungen und Pflanzgebote durch Begehung vorgesehen.

Das Monitoring hat ein Jahr nach Umsetzung der Maßnahme bzw. in der nach Beendigung der Bauphase folgende Vegetationsperiode zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

## 27. Zusammenfassung

### 27.1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

### 27.2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen; erhebliche Immissionen in das angrenzende Wohngebiet sind durch das geplante Wohn- und Mischgebiet nicht zu besorgen; Auswirkungen möglicher Geruchsbelastungen durch bestehende landwirtschaftliche Betriebe sind durch Festsetzungen zum Immissionsschutz berücksichtigt	geringe bis mittlere Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von ca. 0.9 ha überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche und kleinflächiger Gehölzbestände; keine ökologisch wertvollen Bestände betroffen; mehrere Begrünungsbindungen festgesetzt	geringe Erheblichkeit
Boden	Geringe bis mittlere Versiegelung zu erwarten; keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen; Berücksichtigung der Lage im Bereich auftretender Georisiken (Dolinen); mehrere Grünflächen sowie Festsetzungen zur Begrünung und zur Minimierung der Versiegelung	geringe bis mittlere Erheblichkeit



Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, Bodenerkundung bzgl. Grundwasser notwendig	geringe Erheblichkeit
Klima/Luft	Kaltluftentstehungsfläche ohne direkten Bezug zu Belastungsgebieten betroffen; mehrere Grünflächen sowie Festsetzungen zur Begrünung; Festsetzungen zum Immissionschutz aufgrund möglicher Geruchsbelastung	mittlere Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper; mehrere Festsetzungen zur Gestaltung des Ortsbildes und zur Grünordnung	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine wesentlichen Auswirkungen; bedrängende oder verunstaltende Auswirkungen auf umliegende Baudenkmäler sind nicht zu erwarten; Sichtbeziehungen werden nicht erheblich beeinträchtigt	geringe Erheblichkeit

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Mensch, Boden und Wasser sowie geringer Erheblichkeit auf alle übrigen Schutzgüter.

aufgestellt:

Beilngries, den 11.09.2019

\_\_\_\_\_  
Helmut Schloderer, 1. Bürgermeister

## **Teil C, Anhang**

### **28. Geruchsgutachten**