

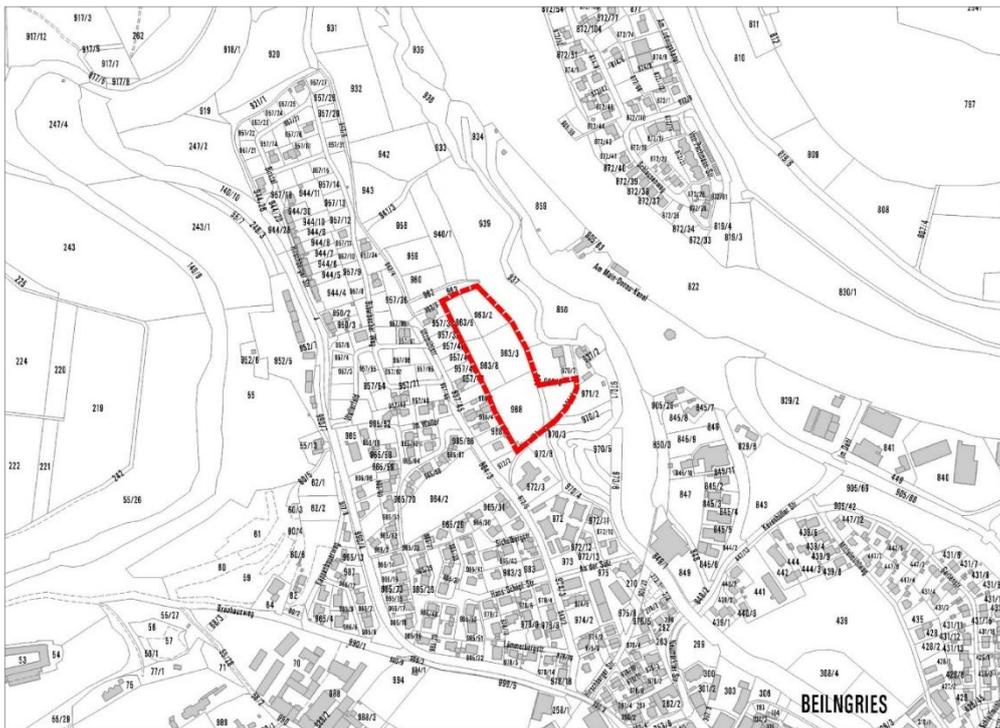


Stadt Beilngries

Lkr. Eichstätt

Bebauungsplan Nr. 86 „Utzmühle“ mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung



Endfassung vom 11.04.2019

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Stadt Beilngries
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Alexander Anetsberger

Hauptstraße 24
92339 Beilngries

Planverfasser: TB|MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel.: (0911) 999 876 - 0
Fax: (0911) 999 876 - 54

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

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Adrian Merdes
Stadtplaner ByAK

Raphael Schneider
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Julia Jähnig
M.Sc. Geoökologie

Fassung: Endfassung vom 11.04.2019

aufgestellt: Nürnberg, 24.04.2019
TB|MARKERT

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziele und Zwecke	4
A.3	Verfahren	4
A.4	Ausgangssituation	5
A.4.1	Lage im Stadtgebiet	5
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse, Nutzungen	5
A.5	Wohnbaulandbedarf	6
A.6	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	10
A.6.1	Übergeordnete Planungen	10
A.6.2	Baurecht, rechtsverbindlicher Bebauungsplan	15
A.6.3	Naturschutzrecht	15
A.6.4	Wasserwirtschaft	16
A.6.5	Immissionsschutz	17
A.6.6	Denkmalschutz	17
A.7	Planinhalt	19
A.7.1	Planungsziele	19
A.7.2	Räumlicher Geltungsbereich	19
A.7.3	Städtebauliches Konzept	20
A.7.4	Art der baulichen Nutzung	22
A.7.5	Maß der baulichen Nutzung	22
A.7.6	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	24
A.7.7	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBo	25
A.7.8	Garagen und Nebengebäude	26
A.7.9	Grünordnung	26
A.7.10	Erschließung, Ver- und Entsorgung	27
A.7.11	Flächenbilanz	31
A.8	Nachrichtliche Übernahmen	31
A.9	Wesentliche Auswirkungen der Planung	31
A.9.1	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	31
B	Rechtsgrundlagen	33
C	Abbildungsverzeichnis	34
D	Verzeichnis der Anlagen	34

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

In der Stadt Beilngries besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum. Die bestehenden Wohnbaulandpotentiale im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen sowie Bauflächen im Sinne des § 34 BauGB sind allein nicht ausreichend, um den bestehenden Wohnraum- bzw. Wohnbaulandbedarf zu decken. Die Stadt Beilngries beabsichtigt daher, den Wohnbaulandbedarf zum Teil auch durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu decken.

Für das Gebiet im nördlichen Bereich des Hauptortes Beilngries, das sich in direkter nördlicher Angrenzung an den Utmühlweg, östlich der Utmühlstraße und westlich der Sulz befindet (Grundstücke Flst.-Nrn. 963/2, 963/3, 963/5, 963/8, 968, 968/8 (Teilfläche) und 969 (Teilfläche) der Gemarkung Beilngries), wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da das Plangebiet gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten ist und somit für die Errichtung von Wohnbebauung derzeit kein Baurecht besteht.

A.2 Ziele und Zwecke

Mit der Planung des Wohngebietes soll vorrangig der organischen Siedlungsentwicklung des Hauptortes Beilngries Rechnung getragen werden. Ermöglicht werden soll die Realisierung eines durch freistehende Einzel- und Doppelhausbebauung geprägten Baugebietes, welches sich in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung an der westlich liegenden, benachbarten Wohnlage orientiert.

Den künftigen Bauherren soll ein großzügiger Spielraum hinsichtlich der Ausgestaltung der künftigen Baukörper eingeräumt werden, um sowohl traditioneller als auch zeitgenössischer Architektur Raum zu bieten.

Durch angemessene gestalterische und grünordnerische Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

A.3 Verfahren

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 22.03.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet im nördlichen Bereich des Hauptortes Beilngries, in direkter nördlicher Angrenzung an den Utmühlweg, östlich der Utmühlstraße und westlich der Sulz aufzustellen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Die Anwendung des § 13b BauGB kann hier zur Anwendung kommen, da das Ziel der Planung darin besteht Wohnnutzung zu ermöglichen, die Fläche sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Beilngries anschließt und der Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m² festsetzt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen

verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die formelle Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 25.06.2018 bis einschließlich 27.07.2018.

Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in öffentlicher Sitzung am 24.01.2019 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen den Bauleitplan zu ändern. In gleicher Sitzung hat der Stadtrat den geänderten Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und beschlossen, eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 08.02.2019 bis einschließlich 13.03.2019 statt.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde zeitnah durchgeführt und endete ebenfalls am 13.03.2019.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Hauptortes Beilngries, westlich des Main-Donau-Kanals in rund 500 m Entfernung von der Altstadt.

Es umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 963/2, 963/3, 963/5, 963/8, 968, 968/8 (Teilfläche) und 969 (Teilfläche) der Gemarkung Beilngries und liegt nördlich am Utmühlweg, östlich der Utmühlstraße und westlich der Sulz.

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse, Nutzungen

Gegenwärtig wird ein Teil des Plangebiets, wie die nördlich und östlich angrenzenden Gebiete landwirtschaftlich genutzt, während der andere Teil als Bolzplatz dient. Im Westen grenzt ein Wohngebiet mit aufgelockerter Bebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern an.

Unmittelbar östlich befindet sich das denkmalgeschützte ehemalige Betriebs- und Wohngebäude der Utmühle. In südlicher Nachbarschaft, auf der gegenüberliegenden Seite des Utmühlwegs, besteht ein Kindergarten mit dazugehörigem Spielplatz.

Erschlossen wird das Plangebiet über den südlich angrenzenden Utmühlweg.

Die Topographie des Plangebiets ist annähernd eben mit geringfügigen Höhenunterschieden von maximal 2,5 m innerhalb des gesamten räumlichen Umgriffs (abfallend von Nordwest nach Südost).

A.4.2.1 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

A.5 Wohnbaulandbedarf

Für die Ausweisung von Wohnbauflächen ist das Leitbild bzw. die gesetzlich verankerte Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) gegenüber der Ausweisung neuer Baugebiete und damit verbunden die Maxime des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen. Eine Deckung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfes aus den vorhandenen Potenzialen der Innenentwicklung für den Hauptort Beilngries als auch für das gesamte Stadtgebiet erachtet die Stadt Beilngries jedoch nicht als möglich.

Ausgehend von der Prognose des Wohnbaulandbedarfs im Rahmen der jüngsten Flächennutzungsplanänderung (21. Änderung) wird diese nachfolgend fortgeschrieben und den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen gegenübergestellt. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Prognose in der Zwischenzeit keine neueren Daten verfügbar sind. Daher ist die Prognose entsprechend der 21. Flächennutzungsplanänderung nach wie vor aktuell. Die Innenentwicklungspotenziale (Baulücken sowie Reserveflächen für Wohnbauland im Flächennutzungsplan) hingegen werden aktualisiert erfasst und dargelegt.

Gemäß den Berechnungen des Demographie-Spiegels Bayern für die Stadt Beilngries, wird ausgehend von einer Bevölkerung von 8.983 Einwohnern am Ende des Jahres 2014 ein Anstieg um gut 1.100 Bürger auf ca. 10.100 Einwohner bis in das Jahr 2034 prognostiziert. Mithilfe der Flächenmanagement-Datenbank, die vom Bay. Landesamt für Umwelt bereitgestellt wird, kann darauf aufbauend der zukünftige Bedarf an Wohnbaufläche ermittelt werden. Grundlage dabei sind die Daten des Statistischen Landesamtes Bayern mit Stand vom 16.01.2017. Ausgehend von der gegenwärtigen Belegungsdichte von ca. 2,25 Einwohner je Wohnung ergibt sich aus der Bevölkerungsentwicklung ein Bedarf von 494 Wohnungen bis in das Jahr 2034. Darüber hinaus ist von einem Auflockerungsbedarf – d.h. einem statistischen Anwachsen der Wohnfläche pro Kopf – auszugehen, der in der Regel mit 0,3% pro Jahr angesetzt wird. Daraus ergibt sich ein weiterer Bedarf von 254 Wohnungen im gleichen Zeitraum. Insgesamt beläuft sich der Bedarf somit auf 748 Wohnungen und umgerechnet 77,9 ha Wohnbauland bis zum Jahr 2034. Der rechnerische Anteil für den Hauptort Beilngries, in dem sich die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans befindet, beträgt dabei ca. 41,6 ha.

Die Bauverwaltung der Stadt Beilngries hat die bestehenden Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten gemeindeweit erfasst. Dabei wurden im Hauptort 135 potenzielle Baulücken erfasst (davon 127 klassische Baulücken und 8 geringfügig bebaute Grundstücke). Dies entspricht ca. 47,5 % der gesamten klassischen Baulücken (22,38 ha) sowie ca. 19,5 % der gesamten geringfügig bebauten Grundstücke (4,0 ha) im Gemeindegebiet und somit einer Fläche von etwa 10,6 ha sowie etwa 0,8 ha.¹ Die tatsächliche Verfügbarkeit wurde von der Stadtverwaltung im Rahmen des Flächenmanagements abgefragt. Demnach besteht seitens der Grundstückseigentümer keine Verkaufsbereitschaft an die Stadt Beilngries. Die Stadt kann somit nicht auf die Flächen zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs zugreifen, im Rahmen von Privatverkäufen ist allerdings in begrenztem Umfang davon unabhängig eine Nachverdichtung möglich und auch anzunehmen.²

¹ Vgl. Liste der Innenentwicklungspotenziale, Flächenmanagement Stadt Beilngries, Stand 21.03.2018

² Tel. Mitteilung Stadtverwaltung Beilngries - Bauverwaltung 14.06.2018

Bebauungsplan Nr. 86 „Utzmühle“ mit integriertem Grünordnungsplan, Endfassung vom 11.04.2019, Begründung

Hinweis: die Grundstücke der kürzlich in Kraft getretenen Bebauungspläne in den Ortsteilen Biberbach sowie Wolfsbuch werden in die Berechnung zu den Baulücken aufgenommen, da für sie Baurecht besteht und sie folglich Innenentwicklungspotenziale darstellen. Sie sind jedoch nicht in der Liste der Innenentwicklungspotenziale³ des Flächenmanagements der Stadt Beilngries enthalten, weil es sich nicht um Baulücken im klassischen Sinne handelt.

Ausgehend von dem rechnerischen Anteil des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs, der auf den Hauptort entfällt, verbleibt abzüglich der potenziellen Baulücken ein Bedarf von rund 30 ha – 40 ha Wohnbauland für den Hauptort Beilngries bis zum Jahr 2034, in Abhängigkeit der Nachverdichtung derzeit nicht verfügbarer Baulücken.

Der zukünftige Bedarf soll vorrangig durch die bereits dargestellten Wohnbauflächen in Beilngries gedeckt werden. Neben den potenziellen Baulücken bestehen in den Ortsteilen Kottlingwörth (ca. 1,8 ha), Irfersdorf (ca. 1,3 ha), Aschbuch (ca. 2,6 ha) sowie im Hauptort Beilngries (ca. 5,3 ha) Reserveflächen, die zeitnah umgesetzt werden sollen. Weitere nennenswerte Reserveflächen bestehen in Amtmannsdorf (ca. 0,3 ha), Arnbuch (ca. 1,2 ha), Beilngries (Am Weinberg (ca. 4,8 ha), Im Brauhaus (ca. 3,3 ha), Sportanlage Untermühle (ca. 4,6 ha)), Grampersdorf (ca. 1,6 ha), Hirschberg (ca. 0,9 ha), Neuzell (ca. 0,6 ha) sowie Oberndorf (ca. 0,3 ha).

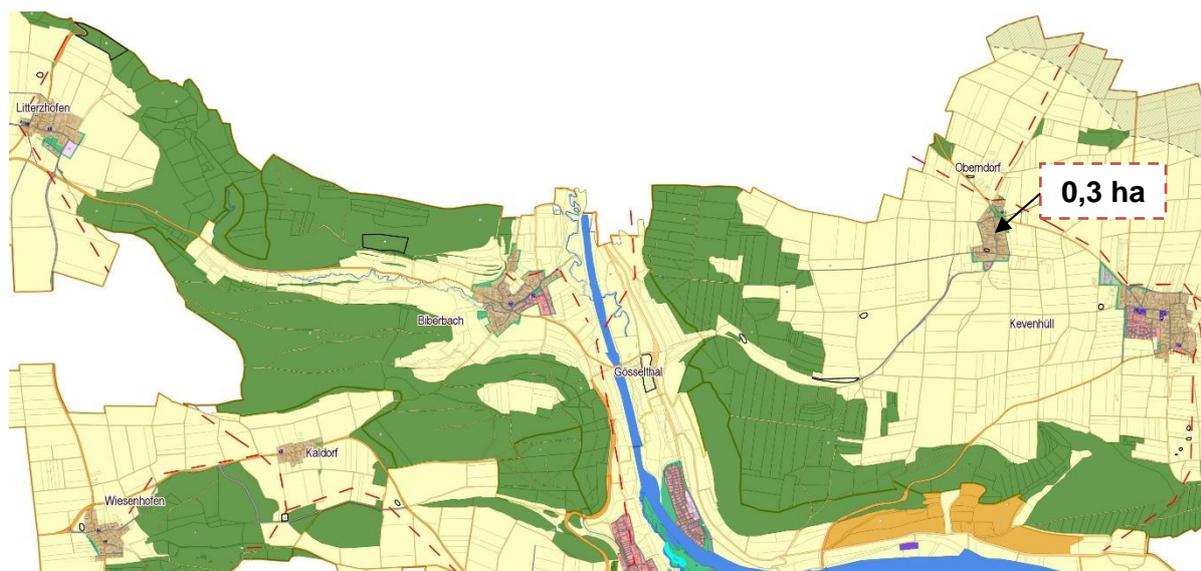


Abbildung 1: Reserveflächen Wohnbauland – Ausschnitt digitalisierter rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stadt Beilngries (Nord), o. M.

³ Liste der Innenentwicklungspotenziale, Flächenmanagement Stadt Beilngries, Stand 21.03.2018

Bebauungsplan Nr. 86 „Utzmühle“ mit integriertem Grünordnungsplan, Endfassung vom 11.04.2019, Begründung

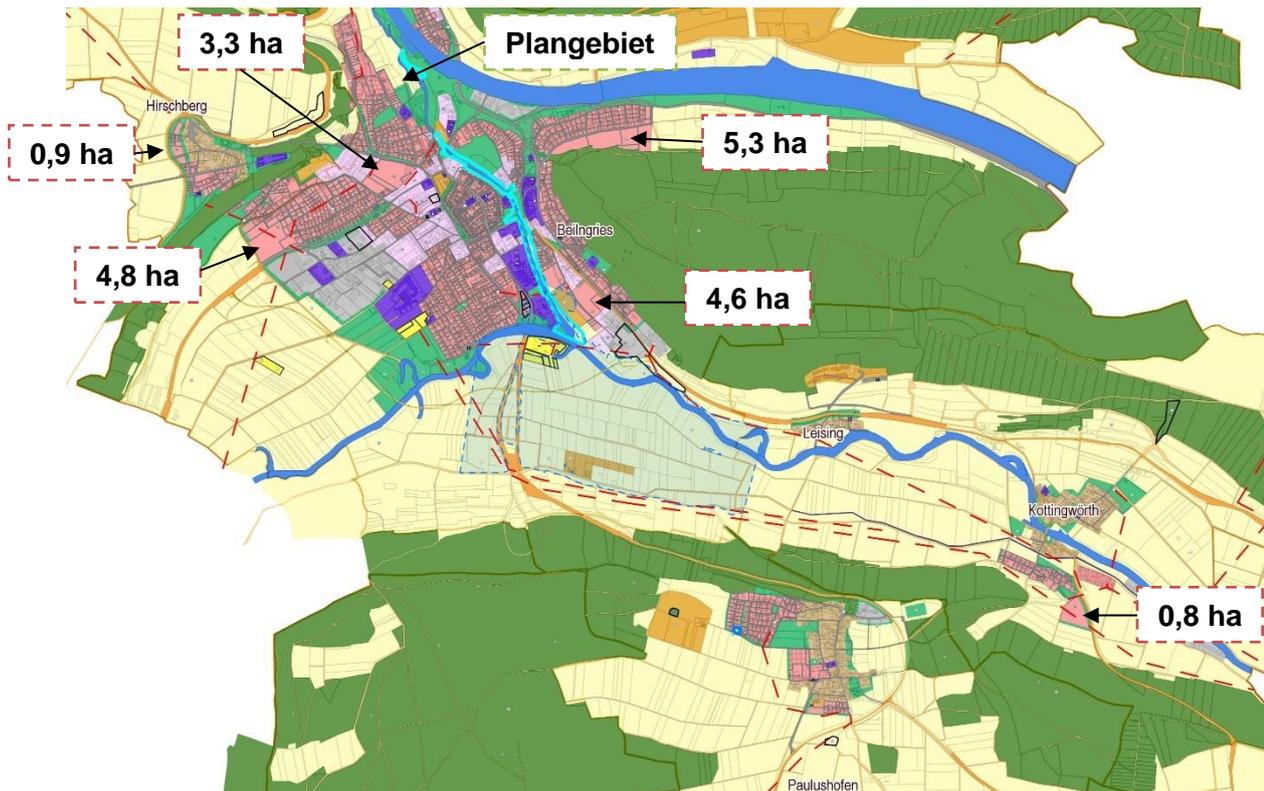


Abbildung 2: Reserveflächen Wohnbauland – Ausschnitt digitalisierter rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stadt Beilngries (Mitte), o. M.

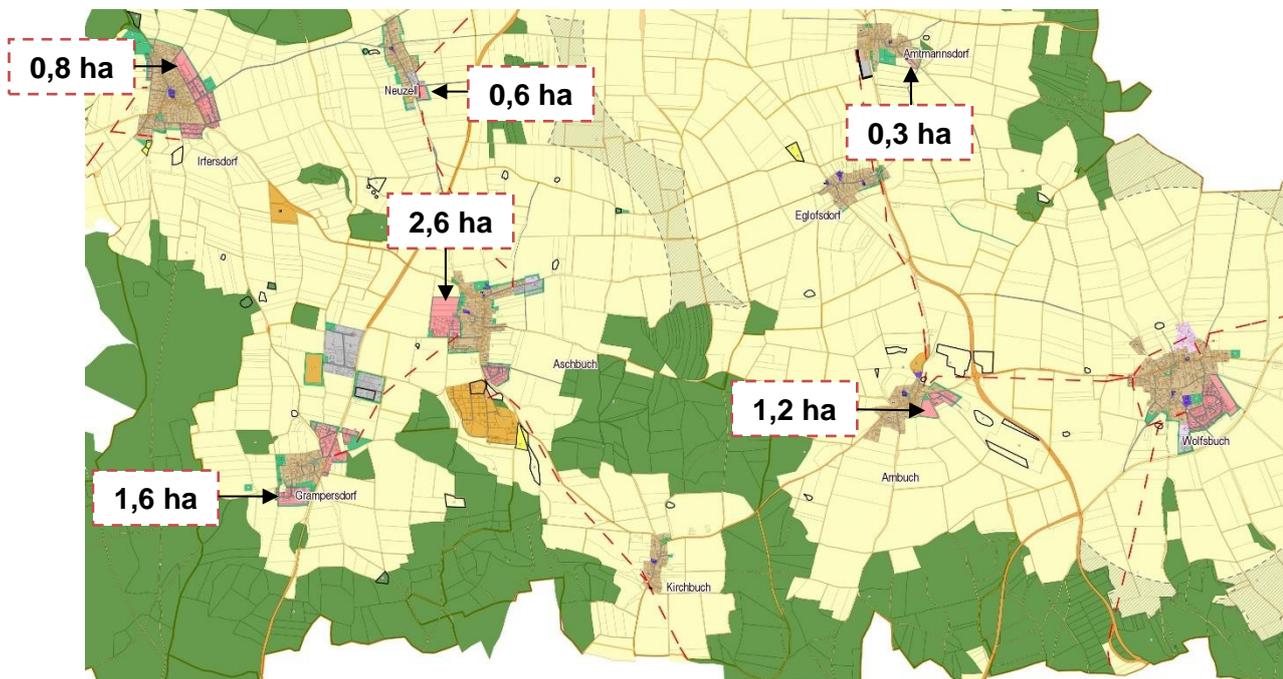


Abbildung 3: Reserveflächen Wohnbauland – Ausschnitt digitalisierter rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stadt Beilngries (Süd), o. M.

Im Flächennutzungsplan werden somit knapp 29 ha Reserveflächen für Wohnbauland dargestellt, von denen ca. 18 ha auf den Hauptort Beilngries entfallen. Wie vorstehend bereits beschrieben besteht für den Hauptort ein rechnerischer Bedarf von etwa 30 ha (inkl. bereits abgezogener potenzieller Baulücken). Selbst bei vollständiger Ausnutzung der

Reserveflächen des Flächennutzungsplans besteht schließlich ein Bedarf von rund 12 ha Wohnbauland bis zum Jahr 2034 im Hauptort Beilngries.

Zur Deckung dieses Bedarfs soll insbesondere auch der vorliegende Bebauungsplan „Utzmühle“ dienen.

A.6 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.6.1 Übergeordnete Planungen

A.6.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

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

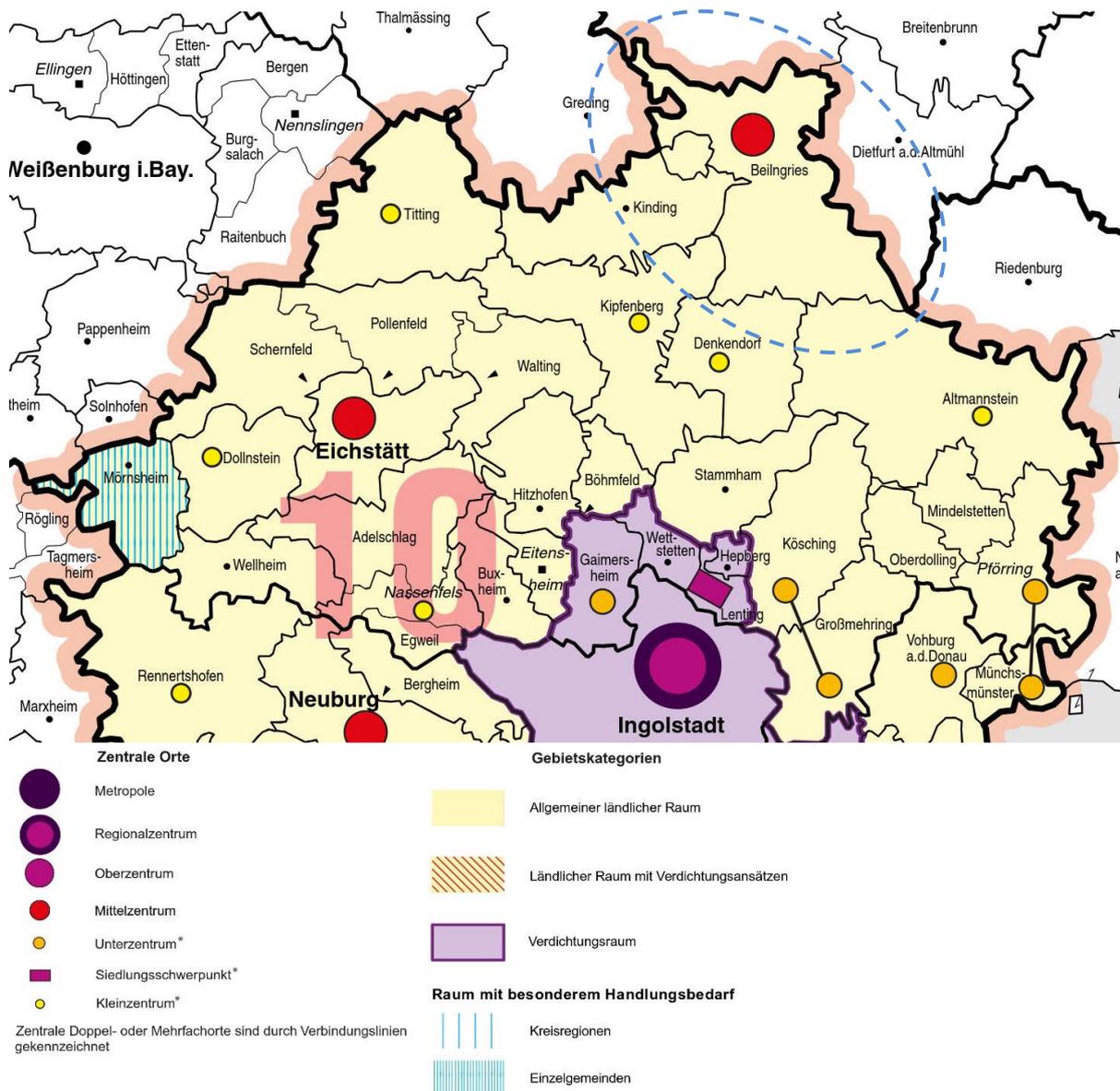


Abbildung 4: Verwaltungsgliederung Regierungsbezirk Oberbayern (Stand: 01.01.2015), Kartographie: Regierung von Oberbayern, SG 24.1 (Stand: März 2018), o. M.

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 Potentiale 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).
- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, durch die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien und durch den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase (LEP 1.3.1, 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 Potentiale 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.6.1.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 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).
- Es ist von besonderer Bedeutung, dass die zentralen Orte als Mittelpunkte des sozialen und wirtschaftlichen Lebens den Raum unter Wahrung ihrer ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen Potenziale zu entwickeln [...] (A IV, 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).
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden (B III, 1.1.2 Ziel).
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen (B III, 1.2 Ziel).
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (B III, 1.5 Ziel).

Das Planungsgebiet liegt am Rand eines regionalen Grünzuges und in der Nähe eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.



Abbildung 5: Plangebiet (rote Markierung) mit regionalem Grünzug (grüne Doppelstrichschraffur) und Landschaftlichem Vorbehaltsgebiet (Kreuzschraffur). Grundlage: BayernAtlas, 2019

Die maßgeblichen Funktionen des regionalen Grünzuges werden durch die festgesetzte Bebauung nicht unterbunden. Es bleibt die klimaökologische Ausgleichsfunktion gewährleistet durch eine offene Siedlungsstruktur mit reduzierten Gebäudelängen und der Verhinderung von abriegelnden Querbauten. Eine Vergrößerung der Inversions- und Kaltluftstau-Gefahr im tiefeingeschnittenen Talraum ist durch die geplante Bebauung daher nicht zu befürchten.

Die Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches und der Erholungsvorsorge im siedlungsnahen Bereich, werden durch die Neuanlage einer öffentlichen Grünfläche am Rand der Bebauung gewährleistet.

Die Durchgängigkeit und Breite des regionalen Grünzuges ist südwestlich des Plangebiets bereits durch die Einzelhandels-/Dienstleistungsagglomeration im Bereich „Im Oehl“ deutlich eingeschränkt bzw. geschmälert. Im direkten Umfeld des Plangebiets wird nach Umsetzung der geplanten, aufgelockerten Bebauung immer noch ein breiterer Korridor mit einer vergleichsweise guten Durchgängigkeit bestehen. Es wird zu keiner stärkeren Einengung kommen als im Bereich südwestlich des Plangebiets.

Der Regionale Grünzug Altmühltal ist im Regionalplan nicht als regionale Biotopverbundachse festgelegt. Diese Funktion ist dem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Altmühltal mit Nebentälern“ zugeschrieben, das jedoch außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Es kommt weder zu einer Unterbrechung des Regionalen Grünzuges noch zu einer erheblichen Einschränkung der Wandermöglichkeiten für Tierarten entlang der Talzüge von Sulz und Altmühl. Die festgesetzte Grünfläche dient als Puffer zu den Ausgleichsflächen am Main-Donau-Kanal.

A.6.1.3 Flächennutzungsplan

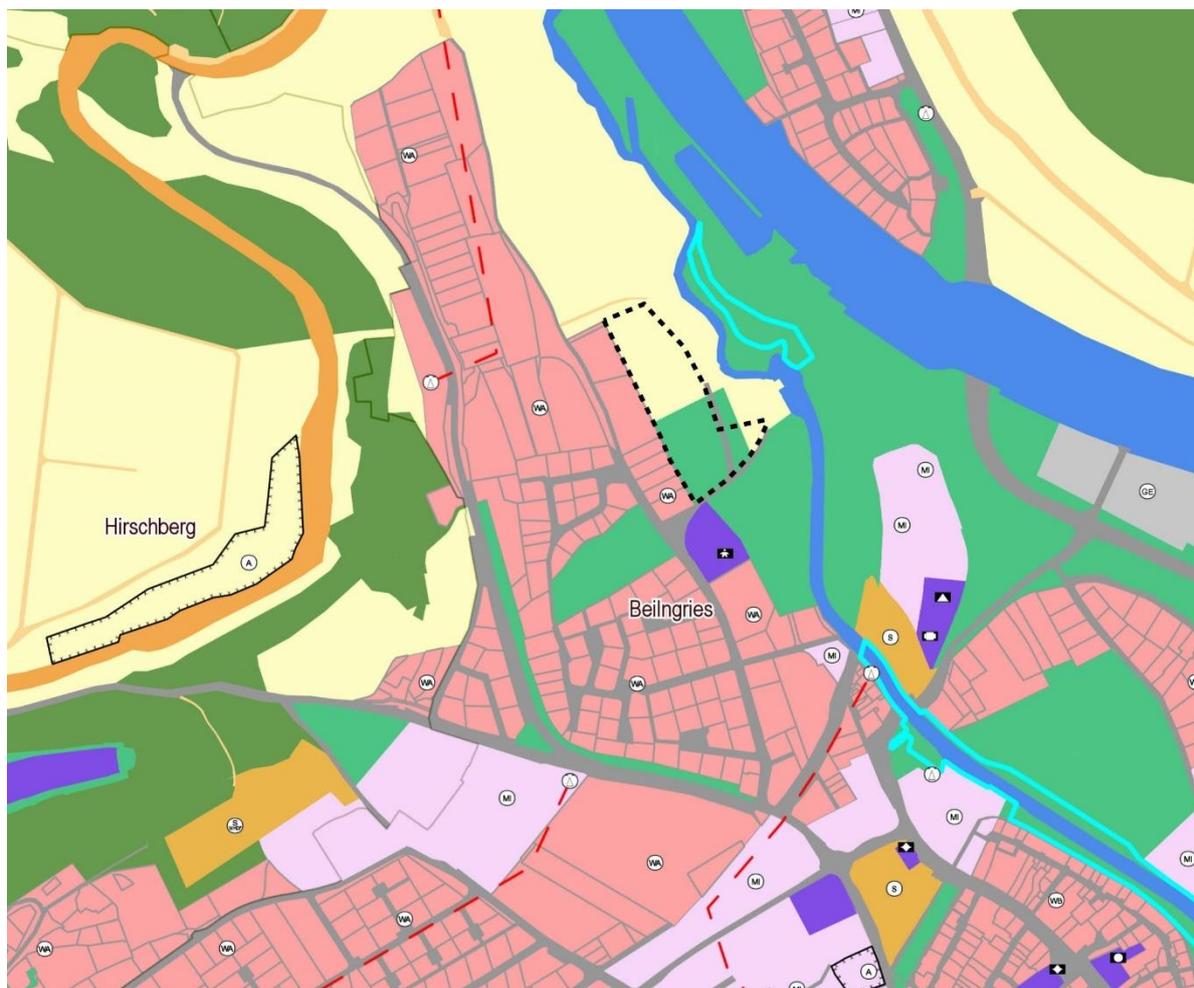


Abbildung 6: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplanes Beilngries mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs (Stand 04/2018), o. M.

Die Stadt Beilngries verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet wird dort etwa hälftig als Grünfläche sowie als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die geplante Wohnbaunutzung (Allgemeines Wohngebiet) kann nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da der Bebauungsplan Nr. 86 „Utzmühle“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

A.6.2 Baurecht, rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bemisst sich somit gegenwärtig nach § 35 BauGB.

A.6.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich, wie das gesamte Stadtgebiet von Beilngries, im Naturpark Altmühltal. 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.

Das Altmühltal inkl. dem Sulz- und Ottmaringer Tal sowie einiger kleinerer Seitentäler ist im ABSP als Schwerpunktgebiet des Naturschutzes ausgewiesen. Die naturschutzfachlich wertvollsten Flächen sind hier die Hangbereiche mit Lebensraumkomplexen aus Felsfluren, Trocken- und Halbtrockenrasen, thermophilen Staudensäumen, Gebüsche und Wälder.

Das Plangebiet beansprucht einen etwa 70 m breiten Geländestreifen entlang der bestehenden Wohnbebauung. Diese Erweiterung wird nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Luftaustauschs oder der Erholungseignung führen. Es entsteht weder ein klimaökologisch wirksamer Querriegel, noch eine Barriere für die Erholungsnutzung. Die siedlungsnahen Erholungsnutzungen werden nicht eingeschränkt, die überregionalen Wanderwege (z.B. Fünf-Flüsse-Radweg) bleiben unverändert bestehen und das Landschaftsbild wird nicht nachhaltig beeinträchtigt.

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

Östlich des Plangebiets sind Uferbereiche der Sulz biotopkartiert (Biotop-Nr. 6934-0033).

A.6.4 Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten. Allerdings befindet es sich in einem „wassersensiblen Bereich“, welcher durch den Einfluss von Wasser (oberflächiger Wasserabfluss, hoch anstehendes Grundwasser) geprägt ist. Bei der Bebauung ist dies entsprechend zu berücksichtigen.⁴

⁴ Vgl. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Ingolstadt vom 26.07.2018

Bebauungsplan Nr. 86 „Utzmühle“ mit integriertem Grünordnungsplan, Endfassung vom 11.04.2019, Begründung



Abbildung 7: Umgriff „wassersensibler Bereich“; Ausschnitt aus dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, o. M.

A.6.5 Immissionsschutz

Immissionen (Gerüche, Staub und Lärm) resultieren aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und sind als ortsüblich bzw. als mit der Planung einer Wohnbebauung vereinbar anzusehen.

A.6.6 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht bekannt.

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

Für das westlich bzw. nordwestlich gelegene Wohngebiet, das mit dem Bebauungsplan Nr. 2 „Im Waller“ überplant ist, hat das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, wegen der besonderen Siedlungsgunst und der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld, eine Denkmalvermutung geäußert. Demnach sind dort Bodendenkmäler zu vermuten.

Bebauungsplan Nr. 86 „Utzmühle“ mit integriertem Grünordnungsplan, Endfassung vom 11.04.2019, Begründung

Aufgrund des engen räumlichen Zusammenhangs des Bebauungsplans Nr. 2 „Im Waller“ mit dem vorliegenden Bebauungsplan, liegt die Vermutung eines Vorkommens von Bodendenkmälern im gegenständlichen Plangebiet nahe.

Unmittelbar östlich des Plangebiets befindet sich das denkmalgeschützte Ensemble der Utmühle (D-1-76-114-159). In der Denkmalliste wird es folgendermaßen beschrieben: *Ehem. Betriebs- und Wohngebäude der Utmühle, erbaut als Pumpwerk der Wasserversorgung, später als Elektrizitätswerk zur Stromerzeugung umgerüstet, heute Wohnhaus, zweigeschossiger Steildachbau östlich mit Schopfwalm, vorspringender Obergeschosserker im reduzierten Heimatstil, 1910/11, östlicher Triebwerkanbau gleichzeitig; mit technischer Ausstattung sowie Wasserzuführungs- und -auslaufeinrichtungen; ehem. Scheune, heute Wohnhaus, zweigeschossiger Steildachbau mit südlich angebautem ehem. Stallflügel, 18./19. Jh.; Waschhaus, 1910/11, mit erneuertem Kalkplattendach, 1999.*⁵ Das ehemalige Betriebs- und Wohngebäude der Utmühle stellt mit seiner langgezogenen Zufahrtssituation und dem umgebenden Landschaftsraum ein wichtiges schützenswertes Kulturgut dar.

⁵ Denkmalliste Beilngries, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, S. 17, Stand 29.09.2018
URL: http://geodaten.bayern.de/denkmal_static_data/externe_denkmalliste/pdf/denkmalliste_merge_176114.pdf
Bebauungsplan Nr. 86 „Utmühle“ mit integriertem Grünordnungsplan, Endfassung vom 11.04.2019,
Begründung

A.7 Planinhalt

A.7.1 Planungsziele

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte des Bebauungsplans Nr. 86 „Utzmühle“ dar:

- Ermöglichung der Errichtung von Wohngebäuden
- aufgelockerte Bauweise mit freistehenden Baukörpern
- Ermöglichung eines großen Spielraums bei der Gestaltung der Baukörper unter Berücksichtigung der örtlichen Gestaltanforderungen (umgebende Bebauung, Übergang in die freie Landschaft)
- Reduktion der Erschließungsflächen auf das erforderliche Minimum

A.7.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 963/2, 963/3, 963/5, 963/8, 968, 968/8 (Teilfläche) und 969 (Teilfläche) der Gemarkung Beilngries und liegt nördlich am Utzmühlweg, östlich der Utzmühlstraße und westlich der Sulz.

An den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes grenzt im nordwestlichen Bereich der Bebauungsplan Nr. 2 „Im Waller“ und im südwestlichen Bereich der Bebauungsplan Nr. 88-Nord „Innenentwicklung Beilngries-Nord“. Überlagerungen oder weitere angrenzende Bebauungspläne bestehen nicht.

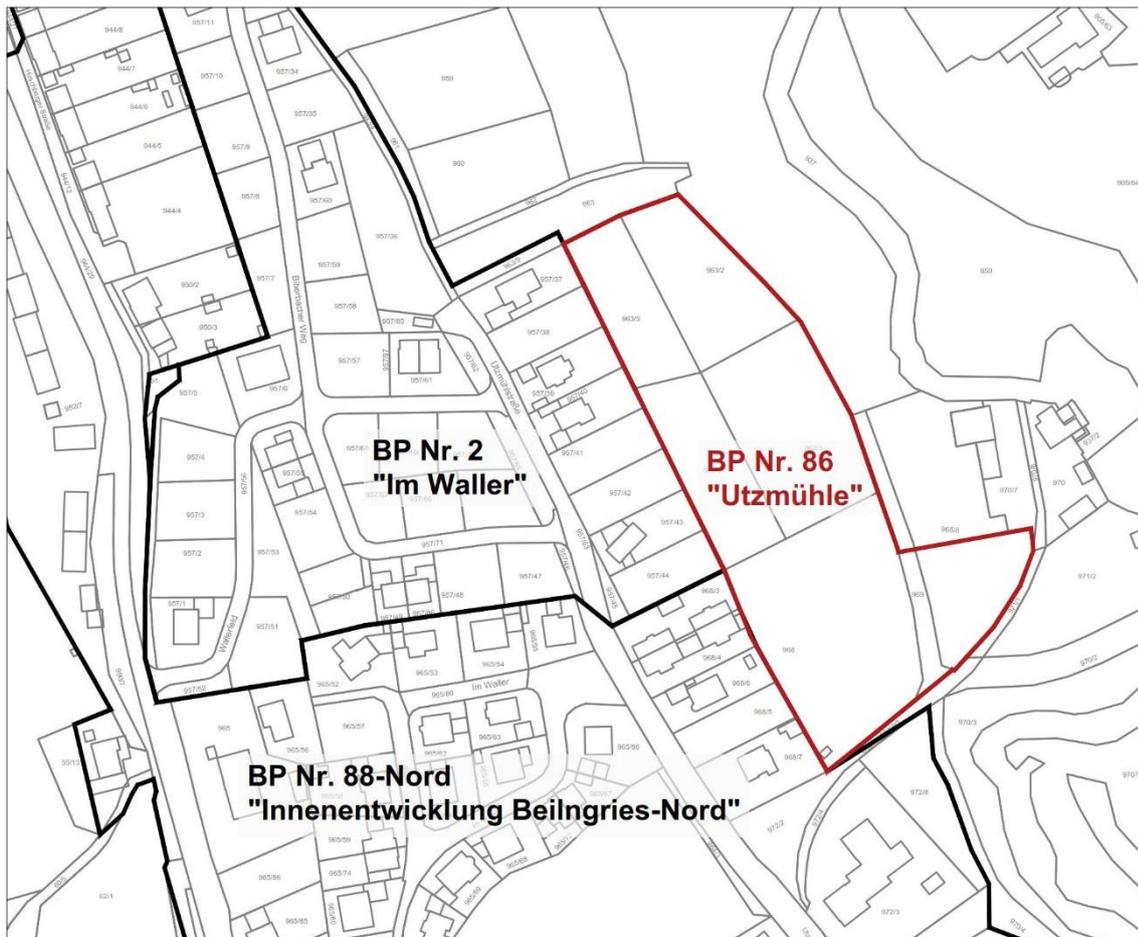


Abbildung 8: Räumlicher Geltungsbereich und angrenzende Bebauungspläne, o. M.

A.7.3 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 86 „Utmühle“ wurden, mithilfe städtebaulicher Entwürfe, Alternativen für die Erschließung und eine mögliche Bebauung erarbeitet.

Maßgebliche Ziele für die städtebauliche Konzeption sind dabei die o.g. Planungsziele.

Hinsichtlich der Maßgabe einer ökonomischen Erschließung des verhältnismäßig schmalen sowie langgezogenen Baugebiets kommt als tragfähige Lösung letztlich nur eine Erschließung mittels Stichstraße mit Wendehammer infrage.

Bezüglich der geplanten Grundstücksgrößen und der Gestaltung der Gebäude orientiert sich die Konzeption an der umgebenden Bebauung. Es soll somit vorrangig freistehende Einfamilienhausbebauung ermöglicht werden, an deren Gestaltung die Mindestanforderungen der umgebenden Bebauung sowie der Ortstrandlage gestellt werden. So orientieren sich die Grundstücksgrößen der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 an der westlich vorzufindenden Grundstücksstruktur, während bei dem Allgemeinen Wohngebiet 3 die Ortsrandlage sowie die lockere Struktur der östlich gelegenen Utmühle mit dazugehörigen Gebäuden ihren Niederschlag finden.

Der städtebauliche Entwurf dient als Konzeptionsgrundlage für den Bebauungsplan und spiegelt sich im Bebauungsvorschlag wider, der als Hinweis in die Planzeichnung integriert ist.



Abbildung 9: Städtebauliches Konzept - Baugebiet „Utzmühle“, o. M.

A.7.4 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des geplanten Charakters eines durch Wohnen geprägten Baugebietes, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) werden als unzulässig festgesetzt, da die mit diesen Nutzungen einhergehenden Publikums- und Lieferverkehre dem geplanten Charakter des Baugebiets entgegenlaufen würden.

A.7.5 Maß der baulichen Nutzung

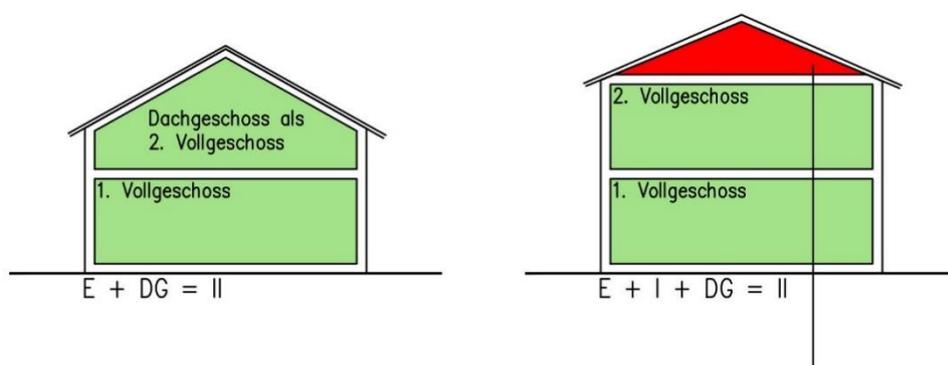
Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl in Höhe von 40 vom 100 (GRZ 0,4) festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Damit wird eine angemessene, bodensparende bauliche Dichte ermöglicht, die sich an der baulichen Dichte der angrenzenden Siedlungsbereiche orientiert. Es wird darauf hingewiesen, dass die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO etwa durch Garagen und Zufahrten um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden kann.

Festgesetzt werden zwei Vollgeschosse (II) als Höchstgrenze:

$$E + I + DG = II \quad (DG \text{ kein Vollgeschoss})$$

$$E + DG = II \quad (DG \text{ als Vollgeschoss})$$

E = Erdgeschoss; I = 1. Obergeschoss; DG = Dachgeschoss



Dachgeschoss – kein Vollgeschoss (nach BayBO)
 Zulässig sind $< \frac{2}{3}$ der Geschossfläche mit
 einer Raumhöhe von $\geq 2,3$ m

Abbildung 10: Erläuterung Vollgeschosse

Es wird festgesetzt, dass je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig sind. Dies dient der Schaffung eines durch Einzel- bzw. Doppelhäuser geprägten Charakters des Wohngebietes, der auch in den angrenzenden Siedlungsbereichen vorzufinden ist.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden im Erdgeschoss eine Höhe von 1,5 m über der fertigen Straßenoberkante,

gemessen in der Mitte der Grenzlinie des Baugrundstücks mit der öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden im Erdgeschoss eine Höhe von 0,5 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der Grenzlinie des Baugrundstücks mit der öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

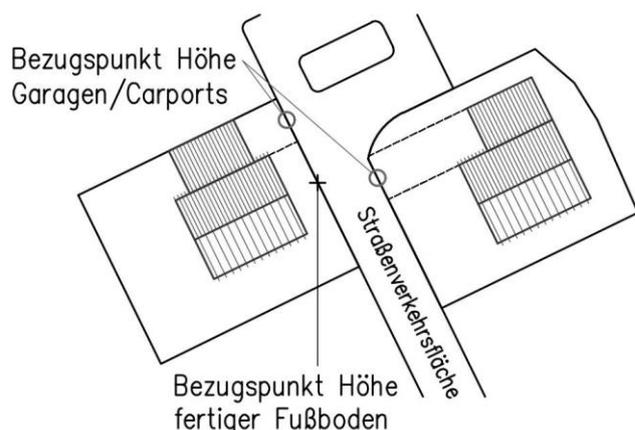


Abbildung 11: Erläuterung Bezugspunkte zur Bemessung der Höhe des fertigen Fußbodens und der Höhe von Garagen/Carports

Die Differenzierung hinsichtlich der Höhe des fertigen Fußbodens über der fertigen Straßenoberkante ist erforderlich, um der unterschiedlichen Höhenlage der Baugrundstücke im Verhältnis zur Höhe des Straßenverlaufs gerecht zu werden.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die Wandhöhe von Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten eine Höhe von 6,5 m einschließlich Kniestock, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh), von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, nicht überschreiten darf.

Die Firsthöhe von Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten darf eine Höhe von 9 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten.

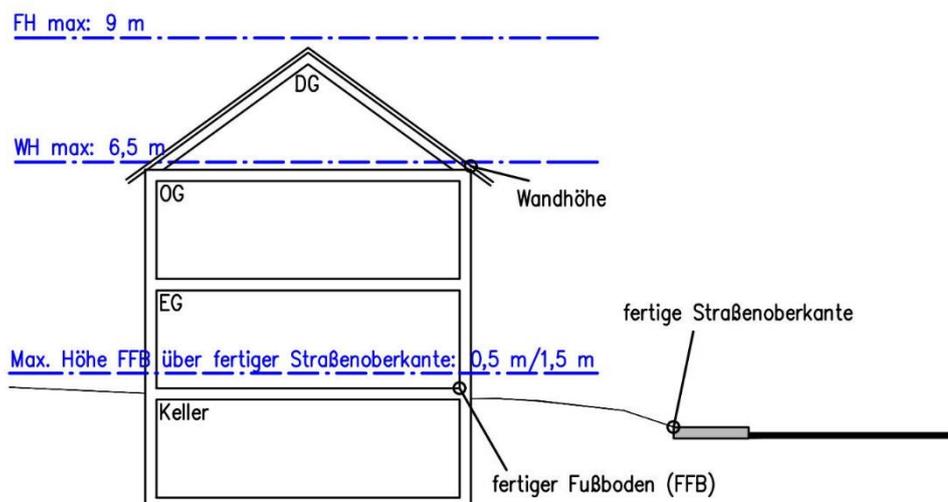


Abbildung 12: Erläuterung Messvorschriften Firsthöhe, Wandhöhe und maximale Höhe fertiger Fußboden

Die Begrenzung der Wand- sowie Firsthöhe stellt eine geordnete Höhenentwicklung des Baugebiets sicher. Sie ist so gewählt, dass eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen bzw. einem Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss ermöglicht wird. Bei zwei Vollgeschossen darf das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden. Um dies zu gewährleisten werden, wie vorstehend bereits beschrieben, zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgelegt.

A.7.6 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten, ausgenommen hiervon ist die Errichtung von Garagen und Carports in der Baugebietsteiffläche WA-2. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

Es wird eine abweichende offene Bauweise gemäß § 22 Abs.4 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Die Länge der Doppelhäuser darf in den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 eine Länge von 20 m und die Länge der Einzelhäuser eine Länge von 16 m nicht überschreiten. Im Allgemeinen Wohngebiet 3 darf die Länge der Doppel- sowie Einzelhäuser eine Länge von 22 m nicht überschreiten.

Hinsichtlich der Länge der Baukörper orientiert sich die Festsetzung für die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 an der westlich benachbarten Wohnlage, während sich die Festsetzung zur Beschränkung der Baukörperlänge im Allgemeinen Wohngebiet 3 der baulichen Struktur der östlich gelegenen Utmühle annähert.

Die Ausprägung der Baufenster sowie die Festsetzung zur Beschränkung der Länge der Baukörper nimmt Bezug auf die bestehenden Baustrukturen und dient der Schaffung eines geordneten Übergangs hinsichtlich der städtebaulichen Körnung von dem westlich gelegenen Wohngebiet hin zur östlich befindlichen Utmühle.

A.7.7 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBo

Aufgrund der Bedeutung der östlich benachbarten Utmühle als Denkmalensemble (vgl. A.6.6 Denkmalschutz) werden, insbesondere hinsichtlich der Fernwirkung dieses schützenswerten Kulturguts, ausschließlich Satteldächer als zulässige Dachform für Hauptgebäude zugelassen.

Es wird festgesetzt, dass die Dachflächen von Satteldächern mit einer Dachneigung von 25° bis 38°, bezogen auf die Horizontale, zu errichten sind.

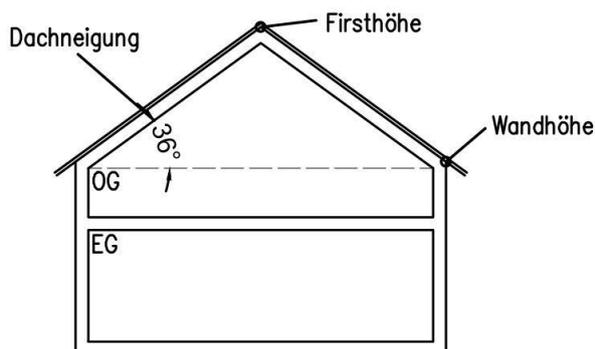


Abbildung 13: Beispiel Dachformen und Dachneigungen

Weiterhin wird festgesetzt, dass für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude auch Pultdächer, Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig sind.

Zwerchgiebel werden als zulässig festgesetzt. Als zulässige Dachaufbauten werden Dachgauben festgesetzt. Diese sind mit einem Satteldach oder Schleppdach auszuführen.

Es wird festgesetzt, dass Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung unzulässig sind.

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind ohne Aufständering zu errichten.

Als zulässige Dacheindeckung der Hauptgebäude werden Dachsteine in Rot-, Anthrazit- und Grautönen festgesetzt. Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind zusätzlich begrünte Dächer und Glasdächer zulässig.

Die Festsetzungen zu zulässigen Dachformen und -neigungen, Dachaufbauten und Zwerchgiebel, Fassadenmaterialien und -anstriche, Solarenergieanlagen sowie zulässigen Dachfarben dienen der Schaffung eines harmonischen Erscheinungsbildes der gesamten Wohnsiedlung sowie dem Einfügen in die Umgebung.

A.7.8 Garagen und Nebengebäude

Festgesetzt wird, dass Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen, jedoch nicht in der mindestens 3 m breiten Vorgartenzone entlang der Straße.

Zur Straßenbegrenzungslinie müssen Garagen und Carports vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mindestens 5 m haben. Zur Straße hin darf der Stauraum nicht eingezäunt werden.

Es wird festgesetzt, dass Garagen und Carports in der Baugebietsteilfläche WA-2 mit einer Wandhöhe von bis zu 3 m, bezogen auf die Höhe der fertigen Straßenoberkante am Mittelpunkt der Grenzlinie der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie (siehe Abbildung 11), errichtet werden dürfen. Durch die Abweichung der Vorgaben der BayBO in diesem Bereich, wird dem abfallendem Gelände von der Erschließungsstraße aus Rechnung getragen und ungewollte Härten im Bezug auf Garagen und Carports vermieden.

A.7.9 Grünordnung

Es wird festgesetzt, dass die Sicherung, Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke, der öffentlichen Grünflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen ist und in dieser Weise zu erhalten, artenentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen ist.

Weiterhin wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten je voller 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder zwei Sträucher gemäß Artenliste der Begründung zu pflanzen ist, wobei grundstücksbezogen vorhandene heimische Laubbäume sowie heimische Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, diesem Pflanzmaß angerechnet werden können.

Für die vorgesehenen Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind ausschließlich autochthone Gehölze des Herkunftsgebietes 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität hat den Vorgaben der Artenliste zu entsprechen.

Die Anpflanzung der Gehölze muss spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ein Formschnitt der Gehölze sowie eine Anpflanzung von Zier- und Nadelgehölzen sind unzulässig.

Die in der Planzeichnung als anzupflanzende Bäume im Straßenraum dargestellten Bäume werden als Hochstämme festgesetzt. Es sind heimische Laubbäume gemäß Artenliste zu pflanzen.

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten. Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen einer geordneten grünordnerischen Entwicklung des Baugebiets sowie der Einfügung in die umgebende Landschaft, insbesondere zur Gestaltung des Übergangs in die freie Landschaft.

A.7.9.1 Artenliste

A) Bäume

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; mit Ballen, Stammumfang: 16-18 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyrastra	Wildbirne
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

B) Sträucher

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

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cotoneaster integerrimus	Gewöhnliche Zwergmispel
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ribes nigrum	Wilde schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Wilde rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa canina	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

A.7.10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.7.10.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Zufahrt vom Utmühlweg. Gegenwärtig ist der Utmühlweg im Bereich der Zufahrt verhältnismäßig schmal. Um die Erschließung sicherzustellen, wird der Utmühlweg in diesem Bereich auf 7 m verbreitert.

Innerhalb des Plangebiets wird die verkehrliche Erschließung mittels einer Stichstraße mit Wendehammer realisiert.

A.7.10.2 Energieversorgung

Im Plangebiet befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. Zur Herstellung der Erschließung bzw. zum Umgang mit bereits verlegten Leitungen erfolgen vonseiten des Betreibers im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange folgende Hinweise:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. Diese sind eine Trafostation, 20-kV Mittelspannungskabel und 0,4-kV Niederspannungskabel.

Das 20-kV Mittelspannungskabel (mit Schutzzonenbereich je 0,5 m beiderseits der Trassenachse) wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Zur elektrischen und gastechischen 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. (...)

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. (...)

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. (...)

Vorsorglich weisen wir auf eine vorhandene Trafostation, Mittelspannungskabel und Niederspannungskabel im überplanten Gebiet hin.

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 der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. (...)⁶

A.7.10.3 Telekommunikation

Hinsichtlich der Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur haben sich die Deutsche Telekom Technik GmbH sowie die Vodafone Kabel Deutschland GmbH im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geäußert.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat sich folgendermaßen geäußert:

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. (...)

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben, die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden, dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten. (...)⁷

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH hat sich folgendermaßen geäußert:

⁶ Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH vom 04.07.2018

⁷ Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 13.07.2018

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung. (...)⁸

A.7.10.4 Wasserversorgung

Ein Anschluss an die bestehende Wasserversorgung ist möglich. Der zuständige Betreiber ist die Wasserversorgung der Stadt Beilngries.

A.7.10.5 Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung, Entwässerung

Ein Anschluss an die bestehende Abwasserentsorgung ist möglich. Sie erfolgt im Trennsystem.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, vor Ort auf dem Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern. Niederschlagswasser, das nicht vor Ort versickert werden kann, kann in den Kanal eingeleitet werden, der im Zuge der Herstellung der Erschließung neu geschaffen wird.

Hinsichtlich der Entwässerung der Baugrundstücke wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Beilngries (Entwässerungssatzung — EWS) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

⁸ Stellungnahme Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 30.07.2018

A.7.11 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	11.690 m ²	73 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (inkl. Stellplätze)	1.968 m ²	12 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)	385 m ²	2 %
Öffentliche Grünfläche	2.081 m ²	13 %
Fläche gesamt	16.067 m²	100 %

A.8 Nachrichtliche Übernahmen

Im Südwesten des Plangebiets befinden sich eine Trafostation sowie ein 20-kV Mittelspannungskabel. Das 20-kV Mittelspannungskabel wird in der Bebauungsplanzeichnung nachrichtlich dargestellt.

A.9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

A.9.1 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Durch die geplanten Allgemeinen Wohngebiete sowie die neu entstehende Straße innerhalb des Geltungsbereichs werden etwa 1,35 ha bisher unversiegelter Flächen neu in Anspruch genommen. Für die Wohngebiete wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch die relativ verdichtete Bauweise wird das Prinzip des Flächensparens erfüllt.

Im Zuge der Planrealisierung werden im Wesentlichen als Grünland genutzte Bereiche überprägt. Zudem befinden sich mehrere Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs, von denen die meisten jedoch nicht von der Planung betroffen sind, da sie sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche befinden. Im südöstlichen Bereich, innerhalb der Fläche WA 3, sind Obstbäume junger bis mittlerer Ausprägung vorhanden, die im Zuge der Errichtung von Gebäuden gerodet werden müssen.

Der Vorhabenbereich ist als Nahrungshabitat für Fledermäuse geeignet, Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind jedoch nicht vorhanden. Darüber hinaus wird das Plangebiet von weit verbreiteten Spezies (Ubiquisten, Kulturfolgern) als Lebensraum genutzt. Die Strauchgruppe im südöstlichen Bereich kann als Standort für ein bis zwei Niststätten, beispielsweise für Mönchsgrasmücken oder Stieglitze, dienen. Da die ökologische Funktion des Gesamtlebensraumes nicht beeinträchtigt wird und die eventuell betroffenen Arten im Umfeld gut verbreitet sind, ist eine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht zu erwarten. Auf einem benachbarten Grundstück konnte außerdem der Feldsperling nachgewiesen werden. Mit einer nachhaltigen Störung der Art ist jedoch nicht zu rechnen.

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

- Baufelddräumung 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 Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Flora und Fauna ist das Wohngebiet umfassend mit Gehölzen zu durchgrünen. Die öffentliche Grünfläche mit den zu pflanzenden Bäumen im Nordosten des Vorhabenraums bleibt außerdem als Lebensraum erhalten.

Der Boden setzt sich vorwiegend aus Hanggleyen und Quellengleyen zusammen. Zur Sulz hin herrscht kalkhaltiger Gley aus Schluff bis Lehm vor. Durch die Versiegelungen bei Realisierung der Planung werden die Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozesse eingeschränkt. Die Gefahr der Erosion steigt zudem aufgrund des vermehrten Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser.

Der Vorhabenraum liegt benachbart zur Sulz sowie im wassersensiblen Bereich. 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.

Die Vegetation innerhalb des Geltungsbereichs trägt in geringem Maße zur Kalt- und Frischluftproduktion bei, eine siedlungsklimatische Relevanz ist jedoch nicht erkennbar. Die Flächeninanspruchnahme führt infolge der Temperaturerhöhung über versiegelten Flächen zu einer Beeinflussung des Mikroklimas. Zudem kommt es durch den vermehrten An- und Abfahrtsverkehr zu einer geringen Erhöhung der Staub-, Lärm- und Luftschadstoffemissionen.

Der Talraum der Sulz stellt in dem betroffenen Abschnitt einen attraktiven Landschaftsraum dar, der durch die Planung in Anspruch genommen und somit verändert wird. Durch die Eingrünung und öffentliche Grünfläche im nordöstlichen Bereich wird der Vorhabenraum in die Landschaft eingebunden. Das Plangebiet ist kaum als Erholungsraum nutzbar.

Im Geltungsbereich sind weder Bau- noch Bodendenkmäler vorhanden. Die benachbarte Utmühle, die denkmalrechtlich geschützt ist (D-1-76-114-159), wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Da die Eingriffe durch die 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G (Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt) am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) i. d. F. vom 23.02.2011 (GVBl. Nr. 4/2011, S. 82-115), zuletzt geändert am 13.12.2016 (GVBl. Nr. 19/2016, S. 372)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert am 04.04.2017 (GVBl. S. 70)

C Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Reserveflächen Wohnbauland – Ausschnitt digitalisierter rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stadt Beilngries (Nord), o. M.....	7
Abbildung 2: Reserveflächen Wohnbauland – Ausschnitt digitalisierter rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stadt Beilngries (Mitte), o. M.....	8
Abbildung 3: Reserveflächen Wohnbauland – Ausschnitt digitalisierter rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stadt Beilngries (Süd), o. M.	8
Abbildung 4: Verwaltungsgliederung Regierungsbezirk Oberbayern (Stand: 01.01.2015), Kartographie: Regierung von Oberbayern, SG 24.1 (Stand: März 2018), o. M.	10
Abbildung 5: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplanes Beilngries mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs (Stand 04/2018), o. M.....	15
Abbildung 6: Überlagerung - Lage Plangebiet (rote Umgrenzung) mit regionalem Grünzug (dunkelgrüne Doppelstrichschraffur) und regionalem Biotopverbund (orange Strichschraffur), (Kartengrundlage: Regionalplan Ingolstadt, Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Stand 09/2007), o. M.	13
Abbildung 7: Umgriff „wassersensibler Bereich“; Ausschnitt aus dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, o. M.....	17
Abbildung 8: Räumlicher Geltungsbereich und angrenzende Bebauungspläne, o. M.	20
Abbildung 9: Städtebauliches Konzept - Baugebiet „Utzmühle“, o. M.	21
Abbildung 10: Erläuterung Vollgeschosses	22
Abbildung 11: Erläuterung Bezugspunkte zur Bemessung der Höhe des fertigen Fußbodens und der Höhe von Garagen/Carports.....	23
Abbildung 12: Erläuterung Messvorschriften Firsthöhe, Wandhöhe und maximale Höhe fertiger Fußboden.....	24
Abbildung 13: Beispiel Dachformen und Dachneigungen	25

D Verzeichnis der Anlagen

- Flächenmanagement Stadt Beilngries, Anzahl der Innenentwicklungspotenziale, vom 21.03.2018
- Flächenmanagement Stadt Beilngries, Größe der Innenentwicklungspotenziale, vom 21.03.2018
- Flächenmanagement Stadt Beilngries, Liste der Innenentwicklungspotenziale, vom 21.03.2018
- Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Ing.-Büro Umweltforschung und Raumplanung, Schönhofen (b. Regensburg), vom 06.06.2018

aufgestellt:
Nürnberg, 24.04.2019

TB|MARKERT

Adrian Merdes
Stadtplaner ByAK

i.A. Raphael Schneider
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung