



Stadt Beilngries
Lkr. Eichstätt

Bebauungsplan Nr. 88-NORD „Innenentwicklung Nord“

Bebauungsplan Nr. 88-SÜD „Innenentwicklung Süd“

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB**

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

Hauptstraße 24
92339 Beilngries

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

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Peter Markert, Landschaftsarchitekt u. Stadtplaner
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

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

info@tb-markert.de
<https://www.tb-markert.de>

Bearbeitung: **Dipl.-Ing. Adrian Merdes**
Stadtplaner ByAK

Dipl.-Ing. Rainer Brahm
Landschaftsarchitekt

Raphael Schneider
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Milena Maul
B.A. Kulturgeographie

Datum: 31.01.2020

Stadt Beilngries

Bebauungsplan Nr. 88 NORD „Innenentwicklung Nord“

Bebauungsplan Nr. 88 SÜD „Innenentwicklung Süd“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

In der Stadt Beilngries besteht anhaltender Bedarf nach Wohnungen und Wohnbauland. Aufgrund der topographischen Situation des Hauptortes im Talbereich von Sulz und Altmühl und der geringen Anzahl verfügbarer Bauplätze, steigt der Siedlungsdruck insbesondere auch auf die Bestandslagen. Die Stadt Beilngries begrüßt grundsätzlich eine Innen- und Nachverdichtung, da auf diese Weise die Beanspruchung von Außenbereichslagen für die Deckung des Bedarfes verringert werden kann.

Für große Teile des gewachsenen Hauptortes Beilngries besteht kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit neuer Bebauung insbesondere auch für Nachverdichtung in Baulücken oder Nachnutzungen bemisst sich nach den gesetzlichen Vorgaben im Sinne des § 34 BauGB. Ein geplantes Vorhaben muss sich entsprechend dieser Vorgaben weitgehend einfügen, eine kommunale planerische Steuerung erfolgte bislang jedoch nicht.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Innerortsbereiche zu erreichen, hat die Stadt Beilngries die Bebauungspläne Nr. 88 NORD und SÜD aufgestellt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Steuerung der Nachverdichtungsmöglichkeiten. Hierzu werden die relevanten und wirksamen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gefasst. Eine Steuerung für die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung, Verkehrsflächen sowie die Festlegung überbaubarer Flächen erfolgt nicht. Diese sowie ergänzende Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung bemessen sich weiterhin nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan wurde daher als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Mit dem Bebauungsplan werden umfassend die bislang als Innenbereich nach § 34 BauGB zu bewertenden Flächen des Hauptortes Beilngries, außerhalb des historischen Altortes, abgedeckt. Zusätzlich werden Flächen in den Geltungsbereich und den bauplanungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB einbezogen, die sich zur Nachverdichtung eignen, bislang jedoch als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen sind. Für diese Flächen wird ein naturschutzfachlicher Ausgleich erbracht.

Der überplante Bereich ist grundsätzlich bereits Siedlungs- und Verkehrsfläche bzw. handelt es sich um Bereiche, die dem Innenbereich zugeordnet werden können oder zum Teil auch einbezogen werden.

Durch die beiden Bebauungspläne werden die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Luft und Klima wenig beeinträchtigt, auch für die Schutzgüter Boden, Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter hat das Plangebiet keine erheblichen Auswirkungen.

Für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit wird sich in Verbindung mit der Genehmigung neuer Bauvorhaben eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoff- und Lärmemissionen durch den Kfz-Verkehr bzw. Heizungsanlagen nicht vermeiden lassen.

Eine geregelte Nachverdichtung wird jedoch weitergehende Risiken für die menschliche Gesundheit ausschließen.

Eine grundsätzliche Minimierung von Eingriffen erfolgt mit Aufstellung des Einfachen Bebauungsplanes durch die Sicherstellung einer geregelten Nachverdichtung. Es kommt auf dem überwiegenden Teil des Geltungsbereiches zu einer Neuschaffung von Wohnraum ohne eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 88 Nord und Süd regelt größtenteils die Bebauung in einem Bereich für den bereits Baurecht gemäß § 34 BauGB (Innenbereich) besteht. Es ist hier nicht mit Eingriffen zu rechnen, „die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG).

Da das Gebiet bereits erschlossen ist, werden nahezu keine Flächen für neue Infrastruktureinrichtungen in Anspruch genommen.

Für einen Teilbereich von rund 0,7 ha besteht noch kein Baurecht (Außenbereich), sodass ein Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild erfolgen muss. Der Kompensationsbedarf wird mit einem Faktor von 0,9 angesetzt und umfasst ca. 0,63 ha.

Die naturschutzrechtliche Kompensation erfolgt nicht im unmittelbaren Umfeld der Bebauungsflächen, sondern innerhalb eines Waldbereiches südöstlich des Hauptortes auf der Gemarkung Paulushofen.

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Dieser Umweltbericht wurde den Bebauungsplänen als Bestandteil der Begründung beigelegt.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Anregungen aus der Öffentlichkeit sind zum einen hinsichtlich der Abgrenzung von Bereichen mit niedrigerer und höherer Mindestgrundstücksgröße je Wohnung eingegangen. Die Stadt Beilngries ist den Anregungen in Teilen gefolgt und hat im Rahmen der Abwägung für einige Teilbereiche die erforderliche Mindestgrundstücksgröße reduziert. Im weiteren Verfahren wurden zudem die Schwellenwerte der unterschiedlichen Wohnungskategorien angehoben.

Zum anderen erfolgten Anregungen zur Abgrenzung der Bereiche mit unterschiedlichen Regelungen. Die Abgrenzung wurde weitgehend beibehalten, lediglich für ein Flurstück wurde eine geänderte Zuordnung im Rahmen der Abwägung vorgenommen.

Weitere Anpassungen erfolgten im Hinblick auf die Zulässigkeit eines dritten Vollgeschosses in den Hangbereichen.

2.2 Behördenbeteiligung

Entsprechend der Anregungen des **Wasserwirtschaftsamtes** sowie der **Bauverwaltung am Landratsamt (LRA) Eichstätt** zum Überschwemmungsgebiet wurden entsprechende Maßgaben in die Planzeichnung und die Begründung aufgenommen.

Weiteren Anregungen der **Bauverwaltung am LRA Eichstätt** zur Einbeziehung des Bereiches der Königsberger Straße und zu Anpassungen des Geltungsbereiches wurde im Wesentlichen gefolgt. Ausgesparte Flurstücke aus dem Geltungsbereich wurden vertiefend in der Begründung behandelt. Auch der Forderung nach Anpassung des Flächennutzungsplanes (FNP) bzw. an die Darstellung des Flächennutzungsplanes wurde durch das 34. Änderungsverfahren des FNP gefolgt.

Den Anregungen der **Unteren Naturschutzbehörde** wurde dahingehend gefolgt, dass die Ausgleichsflächenkonzeption für die einbezogenen Außenbereichsflächen im Laufe des Verfahrens ergänzt wurden. Das Thema Artenschutz wurde in der Begründung vertiefend behandelt.

Die Hinweise des **Regionalen Planungsverbandes** zu betroffenen Zielen und Grundsätzen wurden in der Begründung berücksichtigt, insbesondere wurde auf die Ziele zum Biotopverbund eingegangen.

Die Hinweise des **Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten** zu landwirtschaftlichen Immissionen wurde als Information in die Begründung aufgenommen.

Die Vorgaben des **Landesamtes für Denkmalpflege** zur bodendenkmalpflegerischen Erlaubnispflicht im gesamten Geltungsbereich der beiden Bebauungspläne wurde im Laufe des Verfahrens nachgekommen, ein entsprechender Hinweis wurde auf die Planblätter aufgenommen.

Die Hinweise der **Immissionsschutzbehörde** zu etwaigen Maßnahmen bei Heranrücken der Bebauung an Hauptverkehrsstraßen wurden in die Begründung als Hinweis für die nachfolgende Genehmigungsbeurteilung in die Begründung aufgenommen.

Die Hinweise der **Tiefbauverwaltung** zu Anbauverbotszonen und Vorgaben zur Erschließung wurden in die Begründung aufgenommen, Vorgaben zu Kosten von Schutzmaßnahmen wurden hingegen nicht mit aufgenommen.

Die Hinweise des **Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten** zu landwirtschaftlichen Immissionen wurde als Information in die Begründung aufgenommen.

Hinweise und Vorgaben von verschiedenen **Trägern der Versorgungsinfrastruktur** wurden in die Begründung aufgenommen.

3. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan regelt die Bebaubarkeit in Ortsbereichen in denen die Tendenz zu einer Nachverdichtung mit ungünstigen Auswirkungen besteht. Es besteht keine Veranlassung in anderen Ortsteilen entsprechende Regelungen zu treffen.

Sinnvolle Standortalternativen und alternative Bebauungskonzepte kommen daher nicht in Betracht.

Aufgestellt:
TB|MARKERT
Nürnberg, 31.01.2020

Dipl.-Ing. Adrian Merdes
Stadtplaner ByAK

Stadt Beilngries
Beilngries, 03. FEB. 2020


Alexander Anetsberger
1. Bürgermeister