



## **Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 90 „Euringer“ in Paulushofen**

**Begründung und Umweltbericht  
i.d.F. vom 06.06.2019**



## Inhalt

### Teil A, Begründung

1	Planungsanlass und Planungserfordernis .....	4
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	4
3	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes .....	4
3.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes .....	4
3.2	Topographie / Nutzung .....	4
3.3	Baugrund und Bodenverhältnisse .....	5
4	Bodenordnende Massnahmen .....	5
5	Städtebauliches Konzept .....	5
6	Art und Mass der baulichen Nutzung .....	5
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
6.2	Mass der baulichen Nutzung.....	6
6.2.1	Grund- und Geschossflächenzahl .....	6
7	Anzahl der Vollgeschosse .....	6
8	Begrenzung der Wandhöhen, Oberkante baulicher Anlage.....	6
9	Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen .....	7
9.1	Bauweise .....	7
10	Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	7
10.1	Dachgestaltung.....	7
10.2	Fassaden und Materialien.....	8
11	Stellplätze .....	8
12	Werbeanlagen .....	8
13	Erschliessung .....	8
13.1	Verkehrerschliessung.....	8
13.2	Ver- und Entsorgung.....	8
13.2.1	Wasser- und Energieversorgung.....	8
13.2.2	Abwasserbeseitigung.....	9
13.2.3	Abfallbeseitigung .....	9
14	Grünordnung.....	9
14.1	Gestaltungsmaßnahmen.....	9
14.2	Prüfung der Eingriffsvermeidung.....	10
14.3	Eingriffsminimierung .....	10
14.4	Massnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.....	10
14.5	Artenschutz.....	12
15	Altlasten.....	13
16	Denkmalschutz .....	13



## Teil B, Umweltbericht

17	Einleitung.....	15
17.1	Anlass und Aufgabe.....	15
17.2	Inhalte und Ziele des Plans.....	15
17.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	15
18	Vorgehen bei der Umweltprüfung.....	15
18.1	Untersuchungsraum.....	15
18.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden.....	15
18.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	17
19	Planungsvorgaben und Fachgesetzte.....	17
20	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	18
20.1	Mensch.....	18
20.1.1	Bewertungskriterien.....	18
20.1.2	Beschreibung und Bewertung.....	18
20.1.3	Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen.....	19
20.1.4	Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:.....	19
20.2	Tiere, Pflanzen, Biodiversität.....	19
20.2.1	Bewertungskriterien.....	19
20.2.2	Beschreibung und Bewertung.....	19
20.2.3	Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen.....	20
20.2.4	Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:.....	20
20.3	Boden.....	20
20.3.1	Bewertungskriterien.....	20
20.3.2	Beschreibung und Bewertung.....	20
20.3.3	Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen.....	20
20.3.4	Gesamtbewertung Schutzgut Boden:.....	20
20.4	Wasser.....	21
20.4.1	Bewertungskriterien.....	21
20.4.2	Beschreibung und Bewertung.....	21
20.4.3	Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen.....	21
20.4.4	Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:.....	21
20.5	Klima / Luft.....	21
20.5.1	Bewertungskriterien.....	21
20.5.2	Beschreibung und Bewertung.....	21
20.5.3	Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen.....	22
20.5.4	Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:.....	22
20.6	Landschaft.....	22
20.6.1	Bewertungskriterien.....	22
20.6.2	Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen.....	22
20.6.3	Gesamtbewertung Landschaft:.....	22
20.7	Fläche.....	22



20.7.1	Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen.....	22
20.8	Kultur- und Schachgüter .....	23
20.9	Wechselwirkungen.....	23
20.10	Erhaltungsziele und Schutzzweck der HHF- und Vogelschutzgebiete.....	23
21	Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB .....	23
22	Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des .....	
	Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen .....	24
23	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich .....	
	nachteiliger Umweltauswirkungen.....	25
24	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	25
25	Monitoring.....	25
26	Zusammenfassung .....	26
26.1	Allgemeines .....	26
26.2	Auswirkungen des Vorhabens.....	26

### **Teil C, Anhang**

26.3	Eingriffsermittlung .....	28
26.4	Ausgleichsmaßnahmen .....	28



## Teil A, Begründung

### **1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS**

Das im Ortsteil Paulushofen gelegen Gasthaus Euringer mit zugehöriger Metzgerei und Tagungshotel erfreut sich einer prosperierenden Entwicklung. Um das Angebot auszubauen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebes geschaffen werden. Beabsichtigt ist die Errichtung Gästehauses mit Tagungsräumen sowie verschiedener Lagermöglichkeiten für das erforderliche Material sowie zur Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte und Güter aus dem familieneigenen Landwirtschaftlichen Betrieb.

Das Areal liegt am östlichen Ortsrand, im rückwärtigen Bereich des bestehenden Gasthauses an der Dorfstraße 23, und liegt planungsrechtlich bisher im Außenbereich. Um das qualifizierte Baurecht für die Erweiterung des Betriebs zu schaffen, sind die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

### **2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004, neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017, sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a Abs. 2) wird Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

Im Flächennutzungsplan der Stadt Beilngries ist der betroffene Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da sich das Vorhaben nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.3 BauGB zu ändern.

### **3 LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES**

#### **3.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES**

Das Areal liegt am östlichen Ortsrand, im rückwärtigen Bereich des bestehenden Gasthauses an der Dorfstraße 23. Nördlich und südlich liegt die Bebauung an der Dorfstraße bzw. am Roten Weg. Östlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 18/1 und 394 der Gemarkung Paulushofen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,93 ha.

#### **3.2 TOPOGRAPHIE / NUTZUNG**

Die Flächen für die Erweiterung werden bisher als Stell- und Lagerflächen für den Betrieb oder landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Das Gelände fällt von ca. 505 m ü.N.N. im Osten auf ca. 494 m ü.N.N. im Nordosten. Um das Gelände entsprechend der geplanten Bebauung nutzen zu können, werden Terrassierungsarbeiten erforderlich.



### 3.3 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.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Georisiken 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. Mit der Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume ist zu rechnen.

## 4 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

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

## 5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Im Plangebiet soll, östlich des bestehenden Betriebes ein Gästehaus mit Tagungsräumen entstehen. Dem vorgelagert, zur freien Landschaft hin sollen Maschinen- und Lagerhallen für den landwirtschaftlichen Betrieb entstehen. In verschiedenen kleineren Gebäuden sollen Materialien für den Eventbetrieb gelagert werden sowie die erforderlichen Nebenanlagen untergebracht werden.

## 6 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

### 6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß der beabsichtigten Nutzung und der Abgrenzung im Plan gilt:

"Sondergebiet Tagungs- und Eventhotel", in den jeweiligen Teilflächen sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- SO I: Metzgerei mit Verkaufsladen, Hotel mit Gaststätte, Biergarten und Tagungsräumen sowie die zugehörigen Garagen, Lagerhallen für den Hotel- und Eventbetrieb und Nebenanlagen
- SO II: Lagerhallen für den Hotel- und Eventbetrieb, Hallen für die Lagerung von landwirtschaftlichen Geräten und Erzeugnissen und Nebenanlagen
- SO III: Gästehaus, Tagungsräume sowie die zugehörigen Garagen und Nebenanlagen, Lagerhallen für den Hotel- und Eventbetrieb und die Lagerung von



landwirtschaftlichen Geräten und Erzeugnissen sowie Wohnungen für den Betriebsleiter, Personal und Bereitschaftspersonen. Baurecht für die Errichtung eines Gästehauses, Tagungsräumen oder vergleichbaren Nutzungen, aus denen sich ein zusätzlicher Stellplatzbedarf ergibt, entsteht erst, wenn eine zweite Zufahrt zum Grundstück mit einer Mindestbreite von 4,50 m nachgewiesen wird.

Der Gebietstyp des Sondergebietes wurde gewählt, da neben den festsetzten Nutzungen keine weiteren Nutzungen zugelassen werden sollen, von denen möglicherweise Abwehransprüche gegen die beabsichtigten Nutzungen entwickeln können.

Wollte man bei Festsetzung eines Dorf -oder Mischgebietes das gleiche Ziel erreichen, müsste eine Vielzahl von Nutzungen ausgeschlossen werden, so dass der grundsätzliche Charakter eines Dorf- oder Mischgebietes nicht mehr gewahrt bliebe.

Der Nutzungskatalog bildet einerseits den Bestand im westlichen Teilbereich ab und schafft auf den Erweiterungsflächen die nötige Flexibilität für die Erweiterung der familieneigenen Landwirtschaft und des Hotel- und Eventbetriebes. Neben Fortbildungsmaßnahmen sollen hier Firmenveranstaltungen, Hochzeits- und Geburtstagsparts und Vergleichbares durchgeführt werden

Mit der Kopplung des Baurechts an den Nachweis einer zweiten Zufahrt mit einer Mindestbreite von 4,50m wird sichergestellt, dass die Erschließung in einem Maß sichergestellt wird, die sowohl den Belangen des Gästeverkehrs als auch den Erfordernissen von Feuerwehr und Rettungsdienst gerecht wird.

## 6.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

### 6.2.1 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.

Die Grundflächenzahl von 0,8 schöpft den zulässigen Rahmen der BauNVO aus, um das Grundstück effizient nutzen zu können. Mit der GFZ von 1,0 soll es grundsätzlich möglich sein, in Teilbereichen ein weiteres Geschoß zu errichten, ohne dass überdimensionierte Baukörper entstehen.

## 7 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 BEGRENZUNG DER WANDHÖHEN, OBERKANTE BAULICHER ANLAGE

Aufgrund der Größe der Wandflächen insbesondere bei den Hallen, wirken sich diese u.U. besonders nachteilig auf das Landschaftsbild aus. Im Sondergebiet wird daher die maximal zulässige mittlere Wandhöhe für die einzelnen Baufelder begrenzt. Gemessen wird talseits, in Gebäudemitte, vom Schnittpunkt des Geländes mit der aufgehenden Wand bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Im SO I beträgt die max. zulässige Wandhöhe 7,5 m. Die Oberkante bauliche Anlagen (Firsthöhe) wird auf 12,0 m begrenzt. Im SO I darf die maximale Wandhöhe auf 25 %



der Fassadenlänge mit untergeordneten Bauteilen (z.B. Zwerchgiebel) überschritten werden. Die Oberkante bauliche Anlagen (Firsthöhe) wird auf 518,00 m über Normal Null begrenzt.

Im SO II beträgt die max. zulässige Wandhöhe für Satteldächer und versetzte Pultdächer 7,0 m. Für Pultdächer gilt dieses Maß für die niedrigere Seite. Die Oberkante bauliche Anlagen (Firsthöhe) wird auf 514,00 m über Normal Null begrenzt.

Im SO III beträgt die max. zulässige Wandhöhe für Satteldächer und versetzte Pultdächer 7,0 m. Für Pultdächer gilt dieses Maß für die niedrigere Seite. Die Oberkante bauliche Anlagen (Firsthöhe) wird auf 512,00 m über Normal Null begrenzt.

Ausnahmen sind zulässig für untergeordnete Bauteile wie Kamine oder Antennen.

Durch das Begrenzen und stufenweise Absenken der Wand- und Firsthöhen soll die Fernwirkung der Gebäude minimiert und ein harmonischer Übergang zum Ortsrand geschaffen werden.

## **9 BAUWEISE, ERSTELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

### **9.1 BAUWEISE**

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

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächen einzuhalten. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß Art. 6 Abs.7 Nr.2 eine Abstandsfläche von 0,4 h festgesetzt. Mit der Reduzierung der Abstandsflächen wird einerseits der Situation im Bestand Rechnung getragen. Andererseits wird eine effiziente Nutzung des Grundstücks ermöglicht, ohne die Nutzungen in der Nachbarschaft übermäßig zu beeinträchtigen.

## **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**

Die Gebäude sind mit Satteldächern mit einer Neigung von 15° bis 40° zu errichten. In den Teilflächen SO II und SO III sind darüber auch Pultdächer sowie versetzte Pultdächer mit einer Neigung bis 15° zulässig. Durch diese Festsetzung wird einerseits sichergestellt, dass sich die Gebäude an der Dorfstraße in Bezug auf die Dachgestaltung ins Ortsbild einfügen, andererseits wird in den rückwärtigen Baufeldern die nötige Flexibilität gegeben und die geplanten Hallen sinnvoll realisieren zu können.

Für Nebenanlagen sind abweichende Dachformen zulässig. Für Nebenanlagen sind abweichende Dachformen zulässig.



Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind aufgrund ihrer positiven Wirkung auf die Energiebilanz nicht nur zulässig, sondern ausdrücklich erwünscht, soweit sie in die Dachhaut integriert sind oder parallel zur Dachhaut ausgeführt werden.

## 10.2 FASSADEN UND MATERIALIEN

Um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, sind grelle und leuchtende Farben für die Fassadengestaltung unzulässig.

## 11 STELLPLÄTZE

Gewerblich genutzte Stellplätze und deren Zufahrten sind wasserundurchlässig zu erstellen. Das anfallende Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß vor der Versickerung zu reinigen (über belebten Oberboden). Sollten die Grenzen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) nicht eingehalten werden können, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Private 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.

## 12 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen und Beschriftungen sind besonders geeignet sich störend auf das Umfeld auszuwirken. Sie sind daher nur an der Stelle der Leistung zulässig, dürfen aber nicht störend auf die Umwelt wirken. Leuchtreklamen sind so zu gestalten, dass eine Blendwirkung unterbunden ist.

## 13 ERSCHLIESSUNG

### 13.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Areals erfolgt, nördlich des Hotels, von der Dorfstraße aus. Für den rückwärtigen Bereich wird eine zweite Zufahrt am Roten Weg geschaffen. Die erforderlichen Stellplätze sind vorrangig auf den gekennzeichneten Flächen nachzuweisen.

Mit der Kopplung des Baurechts an den Nachweis einer zweiten Zufahrt mit einer Mindestbreite von 4,50m wird sichergestellt, dass die Erschließung in einem Maß sichergestellt wird, die sowohl den Belangen des Gästeverkehrs als auch den Erfordernissen von Feuerwehr und Rettungsdienst gerecht wird.

### 13.2 VER- UND ENTSORGUNG

#### 13.2.1 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 Leitungnetzes zu beachten.



Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung der Erschließungsmaßnahmen und Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn den Versorgungsträgern schriftlich mitgeteilt wird.

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 Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

### 13.2.2 Abwasserbeseitigung

Der Ortsteil Paulushofen wird im Trennsystem entwässert. Aus diesem Grunde darf nur der Schmutzwasseranteil an die kommunale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf den erforderlichen Einbau von Fettabscheidern bei gastronomischen Betrieben wird hingewiesen. Die Entwässerungssatzung der Stadt Beilngries ist zu beachten.

Es wird empfohlen, das gesammelte Niederschlagswasser dezentral zu versickern.

Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen. Können die Vorgaben nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung erforderlich.

### 13.2.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch regionale Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

## 14 GRÜNORDNUNG

### 14.1 GESTALTUNGSMAßNAHMEN

Zur Eingrünung der Bauflächen in Ortsrandlage und Einbindung in das Ortsbild sind die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen sowie die Randbereiche von Stellplatzflächen gärtnerisch mit Strauch- und Baumpflanzungen (mind. 50 % standortheimische und autochthone (aus bodenständigem Saatgut gezogene) Gehölze, siehe nachfolgende Pflanzliste) zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung des Grundstücks mit Nadelgehölzhecken ist aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit unzulässig. Zur möglichen Gestaltung des Gebäudekörpers sind Fassaden- und Wandbegrünungen zulässig.

Zur weiteren Eingrünung der Bauflächen sind im Bereich der Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhalt von Vegetationsbeständen die bestehenden Gehölzbestände weitestgehend zu erhalten, sofern dies mit der Verkehrssicherungspflicht und der geplanten Nutzung vereinbar ist, und gehölzfreie Bereiche durch Pflanzungen aus standortheimischen und autochthonen Gehölzen (siehe nachfolgende Liste) zu gestalten.



Folgende standortheimische Artenauswahl wird für die festgesetzten Pflanzungen empfohlen:

**Großbäume**

Acer platanoides Spitzahorn  
 Quercus robur Stieleiche  
 Tilia cordata Winterlinde  
 Ligustrum vulgare Liguster

**Sträucher**

Cornus sanguinea Hartriegel  
 Corylus avellana Hasel  
 Crataegus monogyna Weißdorn

**Mittelgroße und kleine Bäume**

Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Acer campestre	Feldahorn	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Rosa canina	Hundsrose
Prunus avium	Vogelkirsche	Sambucus nigra	Holunder
Salix caprea	Salweide	Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Obstbäume in Sorten	

Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen und sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

**14.2 PRÜFUNG DER EINGRIFFSVERMEIDUNG**

Da die Fläche der möglichen Erweiterung des bestehenden Landgasthofes dienen soll, steht kein geeigneter Standort zur Verfügung, an dem der mit der Planung verfolgte Zweck mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur und Landschaft zu erreichen wäre.

**14.3 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 der Versiegelung im Bereich von Stellplatzflächen
- Einbeziehung bereits versiegelter bzw. überbauter Siedlungsbereiche

**14.4 MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH IM SINNE DES § 1A ABS. 3 BAUGB**

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“.

Die Bestandserfassung der Biotop- und Nutzungstypen im Geltungsbereich mit Ermittlung und Bewertung der Eingriffsfläche findet sich als Karte im Anhang.

Die Flächenanteile der bereits bestehenden Bebauung (Haupt- und Nebengebäude) und Versiegelung/Überbauung (Wege- und Stellplatzflächen) sowie die Flächen zum Erhalt und zur Pflanzung im Randbereich des Geltungsbereiches bleiben im Sinne der



Eingriffsregelung unberücksichtigt, da in diesen Bereichen keine erhebliche Umgestaltung bzw. Nutzungsänderung erfolgt.

Die **Eingriffsfläche** für das Sondergebiet beträgt somit insgesamt **3.086 qm**. Sie beinhaltet überwiegend private Grünfläche bzw. intensiv genutzte Lager- und Weidefläche.

### Bewertung der Eingriffsfläche

<u>Schutzgüter</u>	<u>Einstufung lt. Leitfaden StMLU</u>
Arten und Lebensräume	überwiegend private Grünflächen im Anschluss an bestehende Bebauung und Versiegelung, stellenweise mit Gehölzen und Ziersträuchern gestaltet, sowie intensiv genutzte Lagerflächen (Holz) und umzäunte Weideflächen; Kategorie I
Boden	überwiegend Braunerden aus Schluff bis Ton; Teilbereiche anthropogen Überprägt (Aufschüttung); überwiegend mäßig naturnahe, nicht seltene Böden mit keinem bzw. geringem Entwicklungspotential; Kategorie I
Wasser	keine Oberflächengewässer vorhanden; mittlerer Grundwasserflurabstand zu erwarten; geringes Retentionsvermögen (hoher Lehmanteil); Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung im Anschluss an bestehende Bebauung/Versiegelung; geringe kleinklimatische Bedeutung; Kategorie I
Landschaftsbild	Ortsrandlage mit wenigen prägenden Strukturen (Einzelbäume) und überwiegend bestehende Bebauung; Teilbereiche durch intensive Weide- sowie Lagernutzung geprägt, Kategorie I
Gesamtbewertung	Kategorie I, Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

### Ermittlung Eingriffsschwere und Ausgleichsfaktor

Eingriffsschwere gem. Leitfaden: Typ A (GRZ 0,8) hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Spanne des Faktors Kategorie I: 0,3 – 0,6

Bei der Festlegung des Ausgleichsfaktors ist zu berücksichtigen, dass der Geltungsbereich aktuell überwiegend intensiv genutzt wird, die Bauflächen teilweise in bereits versiegelten bzw. bebauten Bereichen liegen und mehrere grünordnerische Maßnahmen festgesetzt sind (z.B. zur Eingrünung des Baugebietes).

Damit ergibt sich folgender Faktor: 0,5

### Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Eingriffsfläche	Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf
3.086 qm	0,5	1.543 qm



Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1.543 qm

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

Teilfläche der Fl.Nr. 153, Gmkg. Paulushofen

Dem Eingriff durch die Bebauung wird eine Teilfläche von 1.543 qm der Fl.Nr. 153, Gmkg. Paulushofen als Ausgleichsfläche zugeordnet. Der Ausgleichsbedarf von insg. 1.543 qm wird hierdurch vollständig gedeckt. Die Fläche liegt im Anschluss an einen Mischwaldbestand und ist von Süden durch einen Wirtschaftsweg erschlossen. Entwicklungsziel ist ein gestufter Waldmantel aus autochthonen Gehölzen sowie ein extensiv gepflegter Waldsaum.

Die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich autochthone (aus bodenständigem Saatgut gezogene) Bäume und Sträucher zu verwenden. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen. Die Ausgleichsfläche befindet sich in Privatbesitz, eine dingliche Sicherung ist daher erforderlich. Die Stadt Beilngries hat die Fläche nach Umsetzung der Maßnahme dem Ökoflächenkataster als Ausgleichsfläche zu melden.

Bestand:	Intensiv genutzte Ackerfläche
Entwicklungsziel:	Gestufter Waldmantel aus standortheimischen und autochthonen Gehölzen und extensiv genutzter Waldsaum
Maßnahmen:	Schaffung günstiger Bodenverhältnisse für Pflanzungen, Pflanzung standortheimischer und autochthoner Hecksträucher (siehe Pflanzliste); mind. 1,5 m Reihen- und Pflanzabstand, Pflanzung standortheimischer und autochthoner Laubbäume (Hochstamm) in jeweils mind. 10 m Abstand innerhalb der Pflanzfläche der Hecksträucher als Überhälter, Entwicklung des Heckensaums über Sukzession (ggf. Einsaat einer Saatgutmischung für artenreiche Säume)
Maßnahmen:	Schutz von verbiss gefährdeten Gehölzen durch Schutzmanschetten

Auflockerung des Waldmantels durch Pflegeschnitte ca. alle 4-6 Jahre außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit 1. März bis 30 September); abschnittsweise Auslichtung durch Stockhieb auf periodisch wechselnde Abschnitte; die einzelnen Überhälter sowie stehendes bzw. liegendes Totholz und sind zu belassen

Pflegemahd der Saumfläche alle 3 - 5 Jahre ab 01.10. mit Mähgutabfuhr

### 14.5 ARTENSCHUTZ

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

Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Im geplanten Sondergebiet ist Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung (Landgasthof inkl.



Nebengebäude, Stellplätzen, private Grünflächen sowie landwirtschaftliche Lagerflächen), der teilweise intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Weidefläche) und der angrenzenden Bebauung nur mit störungstoleranten Vogelarten im Bereich der vorhandenen Gehölzstrukturen zu rechnen. Für diese Arten ist eine ausschlaggebende Mehrbelastung durch das geplante Sondergebiet auszuschließen, da Eingriffe in bestehende Gehölzstrukturen überwiegend vermieden werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen heckenbrütender Vogelarten sind Rodungsmaßnahmen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig (Vogelbrutzeit) und somit nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.

Da keine wasserführenden Gräben, offenen Gewässer noch thermophil beeinflusste Magerstrukturen im Planungsraum vorhanden sind, ist das Vorkommen wertgebende Amphibien oder Reptilien (z.B. Zauneidechse) auszuschließen. Sonstige saP-relevante Tier- und Pflanzenarten können durch die bestehende Flächennutzung im Geltungsbereich sowie die angrenzende Wohnbebauung ebenfalls ausgeschlossen werden.

Aufgrund des zu erwartenden Artenspektrums durch die bestehende Nutzung und die vorhandene Bebauung im Randbereich des Geltungsbereiches sind, unter Voraussetzung der Vermeidungsmaßnahme bzgl. Heckenbrütender Vogelarten (Rodungszeitbeschränkung), 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 auszuschließen.

## 15 IMMISSIONSSCHUTZ

Um eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Schallemissionen aus dem Plangebiet zu vermeiden, ist sicherzustellen, dass jedes Vorhaben, das sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angesiedelt werden soll, in Summe mit der Vorbelastung durch Betriebe außerhalb und innerhalb des Geltungsbereichs, an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 01.06.2017, BAnz AT 08.06.2017 B5) einhält. Hierzu ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens ggf. ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten vorzulegen.

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, 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.

## 16 ALTLASTEN

Altlasten sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

## 17 DENKMALSCHUTZ

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. In der Nachbarschaft zum Plangebiet liegt das Bodendenkmal D-1-6935-0026 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche



Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Pauli Bekehrung", das sich durchaus in das Planungsgebiet hinein erstrecken kann. Aus diesem Grund bedürfen Bodeneingriffe im Planungsgebiet einer vorherigen Genehmigung nach Art. 7 DSchG.

Zwischen dem genannten Denkmal und den Bereichen, für die neue Baumaßnahmen geplant sind liegen mind. 75 m Abstand. Bei den bisherigen Bauarbeiten wurden in diesem Bereich keinerlei Hinweis auf die Betroffenheit des genannten Denkmals gefunden.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes/ Teilfläche... ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Vorsorglich wird darüber hinaus 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 Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

aufgestellt:

Kalchreuth, den 06.12.2018

ergänzt am 01.03.2019

Eckhard Bökenbrink

Stadtplaner SRL/ByAK

Wolfgang Strobel,

Landschaftsplaner



## **TEIL B, UMWELTBERICHT**

### **18 EINLEITUNG**

#### **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 INHALTE UND ZIELE DES PLANS**

Die Gemeinde Beilngries plant die Ausweisung eines Sondergebietes im Ortsteil Paulushofen für die Betriebserweiterung des ortsansässigen Landgasthofes Euringer. Hierzu ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes notwendig.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Beilngries stellt für den Geltungsbereich „Flächen der Landwirtschaft“ dar und wird gemäß § 8 Abs.3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

#### **18.3 PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Es steht kein geeigneter Standort zur Verfügung, an dem die geplante Betriebserweiterung des ortsansässigen Betriebs mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur und Landschaft zu erreichen wäre.

### **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 PRÜFUNGMETHODEN**

Geprüft werden gem. BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt



- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen 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 gem. § 1a Abs. 5

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

Die Umweltprüfung wurde mit der Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale 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

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) 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,
- gg) 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,
- hh) 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 FACHGESETZTE

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 UMWELTZUSTANDS UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

### 21.1 MENSCH

#### 21.1.1 Bewertungskriterien

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

#### 21.1.2 Beschreibung und Bewertung

Als Kriterium für die Bewertung ist die Bedeutung sowie die Empfindlichkeit bzgl. der Wohnfunktion und der Funktion für die Naherholung zu betrachten.

Beim Aspekt "Wohnen" ist dabei 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 wird bereits in Teilbereichen durch den vorhandenen Landgasthof mit Hauptgebäude, Nebengebäude und Stellplatzflächen genutzt und schließt im Westen an bestehende Siedlungsfläche mit überwiegend Wohnnutzung an. Durch das Vorhaben ist eine geringe und zeitlich begrenzte Zunahme der Lärmemissionen auf das umliegende Wohngebiet durch die Zunahme von Anreiseverkehr und Stellplatznutzung zu erwarten.

Der Geltungsbereich hat aufgrund der bestehenden Nutzung insgesamt geringe Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Gegenüber Immissionen besteht für das angrenzende Wohngebiet eine hohe Empfindlichkeit.

#### **Funktionen für die Naherholung**

Der Geltungsbereich hat durch den bestehenden Landgasthof und die angrenzenden Weideflächen eine mittlere Funktion für die Naherholung. An Erholungseinrichtungen ist ein Hauptgebäude für den Gastbetrieb sowie Außenanlagen bereits vorhanden. Eine Vorbelastung der Naherholungseignung des Geltungsbereiches besteht nicht.

Der Geltungsbereich hat damit, aufgrund der Erholungseinrichtungen in Verbindung mit einem nicht öffentlichen Charakter, insgesamt mittlere Bedeutung für die Naherholung.



### 21.1.3 Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

#### Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Ausweisung des Sondergebietes zur Erweiterung des Landgasthofes ist mit einer geringen und zeitlich begrenzten Zunahme der Lärmemissionen auf das umliegende Wohngebiet durch die Zunahme von Anreiseverkehr und Stellplatznutzung zu rechnen. Durch die Lage der Stellplatzflächen auf der ortsabgewandten Seite hinter dem Hauptgebäude werden die Auswirkungen jedoch minimiert.

#### Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Sondergebietes ist eine Erweiterung des bestehenden Landgasthofes ermöglicht, wodurch der Geltungsbereich an Wert für die Naherholung gewinnt. Aufgrund dessen sind allenfalls positive Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten.

### 21.1.4 Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:

Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

## 21.2 TIERE, PFLANZEN, BIODIVERSITÄT

### 21.2.1 Bewertungskriterien

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden die Bewertungskriterien Naturnähe, Vorkommen seltener Arten, Seltenheit des Biotoptyps, Größe und Verbundsituation, Repräsentativität sowie Ersetzbarkeit herangezogen.

### 21.2.2 Beschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich wird bereits in Teilbereichen durch den vorhandenen Landgasthof mit Hauptgebäude, Nebengebäude und Stellplatzflächen genutzt und schließt im Westen an bestehende Siedlungsfläche mit überwiegend Wohnnutzung an. Im Osten finden sich intensiv genutzte Weideflächen. Zentral und im nördlichen und südlichen Randbereich des Vorhabens finden sich Gehölzbestände jungen bis mittleren Alters, die überwiegend aus Heckensträuchern mit einzelnen größeren Laubbäumen bestehen.

Die Belange des Artenschutzes wurden aufgrund der Vorbelastung durch die bestehende Nutzung (Landgasthof mit Stellplätzen) im Rahmen einer Relevanzabschätzung geprüft. Aufgrund des zu erwartenden Artenspektrums durch die Gasthof-Nutzung und die teils intensive Beweidung sowie die fehlenden Habitat-Strukturen (z.B. naturnahe Gehölzbestände und Gewässer) 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 Geltungsbereich aufgrund der teils intensiven Nutzung geringe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.



### 21.2.3 Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Sondergebiet gehen ca. 0,3 ha von überwiegend landwirtschaftlich als Weidefläche bzw. als private Grünfläche genutzte Flächen verloren. Durch grünordnerische Festsetzungen wird jedoch eine Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet, wodurch Teilbereiche eine deutliche ökologische Aufwertung erfahren. Zudem werden Teilbestände der Gehölzstrukturen zum Erhalt festgesetzt.

Artenschutzrechtliche Belange und Verbotstatbestände sind aufgrund des zu erwartenden Artspektrums nicht zu erwarten. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bodenbrütender Vogelarten wird jedoch festgesetzt, dass Rodungen außerhalb der Vogelbrutzeit und somit nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen hat.

### 21.2.4 Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:

Auswirkungen geringer Erheblichkeit

## 21.3 BODEN

### 21.3.1 Bewertungskriterien

Zur Bewertung des Bodens werden die Bewertungskriterien Natürlichkeit, Seltenheit, das Biotopentwicklungspotenzial und das natürliche Ertragspotenzial herangezogen.

### 21.3.2 Beschreibung und Bewertung

Die überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Weideflächen genutzten bzw. bereits überbauten und umgeformte Böden im Geltungsbereich bestehen laut Übersichtsbodenkarte Bayern (Quelle Landesamt für Umwelt) fast ausschließlich aus Braunerde auf Schluff bis Ton. Diese Böden aufgrund ihrer anthropogenen Prägung von geringer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotential. Insofern ist die Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit gering. Durch die geplante Nutzung (Sondergebiet) und die festgesetzte Grundflächenzahl ist mit einer mittleren bis hohen Versiegelung zu rechnen.

### 21.3.3 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).

### 21.3.4 Gesamtbewertung Schutzgut Boden:

Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit



## 21.4 WASSER

### 21.4.1 Bewertungskriterien

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

### 21.4.2 Beschreibung und Bewertung

Über den Grundwasserstand liegen keine detaillierten Informationen vor. Hinweise auf oberflächennahes Grundwasser sind im Geltungsbereich nicht festzustellen. Im Rahmen der Bauausführungen sind hierfür Untergrunderkundungen vorzusehen, um die Höhe des anstehenden Grundwassers zu ermitteln.

Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

### 21.4.3 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 (Sondergebiet) und die festgesetzte Grundflächenzahl mit einer mittleren bis hohen Versiegelung zu rechnen.

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

### 21.4.4 Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:

Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

## 21.5 KLIMA / LUFT

### 21.5.1 Bewertungskriterien

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.

### 21.5.2 Beschreibung und Bewertung

Der Ortsteil Paulushofen in der Gemeinde Beilngries ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Durch die bestehende Bebauung und Versiegelung im Geltungsbereich hat nur die bestehende Weidefläche im Osten lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, aber keine speziellen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.



### 21.5.3 Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung der Freiflächen gehen örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen verloren. Die Frischluftversorgung von Paulushofen ist weiterhin gewährleistet. Aufgrund der festgesetzten Pflanzgebote zur Eingrünung des Geltungsbereiches sind die Auswirkungen nicht erheblich.

### 21.5.4 Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:

Auswirkungen geringer Erheblichkeit

## 21.6 LANDSCHAFT

### 21.6.1 Bewertungskriterien

Die Auswirkungen auf die Landschaft und das Landschaftsbild werden nach den Kriterien Eigenart, Vielfalt, Natürlichkeit, Freiheit von Beeinträchtigungen sowie deren Bedeutung bzw. deren Vorbelastung bewertet.

#### Beschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich ist aufgrund der bestehenden Bebauung und der intensiven Weidenutzung frei von besonderen landschaftsbildprägenden Elementen. Durch die Ortsrandlage und die östlich verlaufende Kreisstraße B299 ist die Fläche nicht weiträumig einsehbar.

### 21.6.2 Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Vorhaben führt zu einer geringen Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Erweiterung des bestehenden Landgasthofes. Durch entsprechende gestalterische Festsetzungen, insbesondere die Begrünungs- und Pflanzgebote werden diese Auswirkungen minimiert.

### 21.6.3 Gesamtbewertung Landschaft:

Auswirkungen geringer Erheblichkeit

## 21.7 FLÄCHE

Fläche ist ein wertneutraler Begriff, der die zweidimensionale räumliche Ausdehnung als geographische Maßeinheit einer Raumeinheit definiert.

Die Fläche des geplanten Bebauungsplanes (Geltungsbereich) ist ca. 0,92 ha groß und gliedert sich in Sondergebietsfläche sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und zum Erhalt von Vegetationsbeständen. Der Geltungsbereich schließt dabei bestehende Bebauung sowie Wege und Stellplatzflächen mit ein.

### 21.7.1 Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das Vorhaben dient vorrangig der standortnahen Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes, daher ergeben sich keine flächensparenderen Alternativen. Zudem wird der



Flächenverbrauch durch das mehrgeschossige Vorhaben minimiert. Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den vorherigen Schutzgütern insb. Schutzgut Boden und Tier/Pflanzen/Biodiversität beschrieben.

#### 21.8 KULTUR- UND SCHACHGÜTER

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Westlich des Geltungsbereiches liegt das Bau- und Bodendenkmal „Kath. Pfarrkirche St. Pauli“ (D-1-6935-0026). Das Baudenkmal ist bereits von Bebauung umgeben.

Aufgrund der bestehenden Bebauung im Westen des Geltungsbereiches ist eine bedrängende oder verunstaltende Auswirkungen auf das Baudenkmal nicht zu erwarten. Sichtbeziehungen werden ebenfalls durch die geplante Erweiterung des Landgasthofes nicht erheblich beeinträchtigt.

#### 21.9 WECHSELWIRKUNGEN

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### 21.10 ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK DER HHF- UND VOGELSCHUTZGEBIETE

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind aufgrund der Entfernung von mind. 1 km zum nächstgelegenen Gebiet (FFH-Gebiet „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“) 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 BAUGB

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

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Stadt Beilngries 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. 0,9 ha Fläche beansprucht die überwiegend bereits bebaut ist. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen bestehen aufgrund der Notwendigkeit einer betriebsnahen Erweiterung nicht.



### **Darstellung von Landschaftsplänen**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Beilngries stellt für den Geltungsbereich aktuell „Fläche für die Landwirtschaft“ dar und wird im Parallelverfahren geändert.

### **Erfordernisse des Klimaschutzes**

Die zulässigen Gebäudeausrichtungen innerhalb der Baugrenze 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 einzelnen Schutzgüter 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 einzelnen Schutzgüter 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 Sondergebietes insoweit gemindert, dass die einschlägigen Vorgaben und Auflagen des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. der Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden.

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

Die Entsorgungseinrichtungen der Stadt 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 nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Katastrophenfällen zu rechnen ist. Die Karte der Georisiken des Bay. Landesamts für Umwelt weist für den Geltungsbereich aktuell keine spezifischen Georisiken nach.



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

Nach derzeitigem 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 (Sondergebiet inkl. Begrünungsbindungen für einen Landgasthof inkl. Erweiterung), 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 Ausgleichsflächen wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 153, Gmkg. Paulushofen festgesetzt.

Details zu Entwicklungszielen, Maßnahmen und Pflege sind der Begründung zu entnehmen.

## **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 Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der Entwicklung der Ausgleichsflächen durch Begehung vorgesehen.

Das Monitoring hat ein Jahr nach Umsetzung der Maßnahme 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; Durch Erweiterung des bestehenden Landgasthofes geringe sowie zeitliche beschränkte Zunahme des innerörtlichen Verkehrs sowie der Immissionen durch die Stellplatznutzung;	mittlere Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Eingriffe in überwiegend intensiv genutzte Weidefläche sowie private Grünflächen mit geringem Gehölzbestand; durch Festsetzungen Erhalt von Gehölzbeständen im Randbereich des Vorhabens; durch Rodungszeiten Minimierung der Beeinträchtigungen	geringe Erheblichkeit
Boden	Verlust von intensiv genutzten Weideflächen sowie privaten Grünflächen; mittlere bis hohe Versiegelung durch Sondergebietsnutzung; Einbeziehung bestehender Bebauung und Wegeflächen;	mittlere Erheblichkeit
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung zu erwarten;	mittlere Erheblichkeit
Klima	Kalt- und Frischluftentstehungsfläche ohne direkten Bezug zu Belastungsgebieten betroffen;	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Erweiterung des Landgasthofes; mehrere Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt	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 des Bebauungsplans verbleiben unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Mensch, Boden und Wasser sowie geringer Erheblichkeit auf alle übrigen Schutzgüter.

Aufgestellt: Nürnberg, 06.12.2018

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

Wolfgang Strobel, B.Eng. Landschaftsarchitektur (FH), Landschaftsplaner



## Teil C

27.3 EINGRIFFSERMITTLUNG

27.4 AUSGLEICHSMABNAHMEN



### Legende Bestand

-  Bebaute Fläche
-  Wassergebundene Wegedecke (überwiegend Pflasterfläche)
-  Versiegelte Stellplatzfläche
-  Lagerplatz (überwiegend Holz)
-  Private Grünfläche (Teilbereiche mit Gehölzen und Ziersträuchern gestaltet)
-  Weidefläche, intensiv genutzt
-  Baum-/Strauchhecke
-  Einzelbaum

### Legende Eingriffsbewertung

-  Eingriffsfläche ca. 3.086 qm  
Kategorie I - Gebiete geringer Bedeutung  
Eingriffsschwere Typ A - hoher Nutzungsgrad

### Hinweise

-  Geltungsbereich
-  Geplante Bebauung



## Stadt Beilngries

### Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr.90 "Sondergebiet Euringer" in Paulushofen

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: ws  
datum: 15.11.2018 ergänzt:

**TEAM 4 Bauerschmitt • Enders • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de





## Ausgleichsmaßnahmen



Ausgleichsfläche, 1.543 qm



Gestuffer Waldmantel aus standortheimischen und autochthonen Gehölzen; Pflegeschnitte alle 4 - 6 Jahre (Details siehe Begründung)



Waldsaum (mind. 3 m) über Sukzession; Pflegemahd alle 3 - 5 Jahre ab 01.10. mit Mähgutabfuhr



Quellen: Luftbild FisNatur (LfU); Bay. Vermessungsverwaltung

## Stadt Beilngries

### Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr.90 "Sondergebiet Euringer" in Paulushofen

Ausgleichsmaßnahmen

Fl.Nr. 153, Gmkg. Paulushofen

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: ws

datum: 15.11.2018

ergänzt:

**TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

