



Stadt Beilngries
Lkr. Eichstätt

**Bebauungsplan Nr. 93 „Beim Schützenhaus“
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB**

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

Hauptstraße 24
92339 Beilngries

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

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

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: Raphael Schneider
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Datum: 26.05.2020

Stadt Beilngries**Bebauungsplan Nr. 93 „Beim Schützenhaus“ mit integriertem Grünordnungsplan
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

Im Nordwesten des Ortsteils Kevenhüll besteht eine Gemengelage mit einer Schreinerei, einem Schützenhaus sowie einem Bolzplatz. Darüber hinaus soll im Sinne einer organischen Siedlungsentwicklung des Ortsteils die Errichtung von Wohnbebauung in Kombination mit gewerblicher Nutzung zur Arrondierung ermöglicht werden. Zur städtebaulichen Ordnung der Gemengelage, zur Sicherung der vorhandenen Nutzungen sowie zur Ermöglichung von Wohnbebauung wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Das wesentliche Ziel der Planung besteht darin die Gemengelage städtebaulich zu ordnen und die vorhandenen Nutzungen zu sichern.

Weiterhin soll die Errichtung von Wohnbebauung in Kombination mit gewerblicher Nutzung in kleinem Umfang (3 Parzellen) westlich des Schützenhauses ermöglicht werden. Hierfür wird eine Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern angestrebt, welche sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in den Charakter des Ortsteils einfügt. Bei der angestrebten gewerblichen Nutzung in dem vorgesehenen Mischgebiet handelt es sich um einen Farb- und Lackhandel sowie um einen Malerbetrieb.

Zudem sollen im Osten des Plangebiets Stellplätze geschaffen werden und der vorhandene Bolzplatz soll in Richtung Süden verlegt werden.

Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die im Bebauungsplan neu ausgewiesenen Gebiete sind bereits Teil des Ortsteils, eine Umgrenzung zur freien Landschaft besteht bereits.

Im direkten Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine Natura-2000-Gebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt in 2,4 km Entfernung südöstlich, demnach besteht kein räumlich funktionaler Zusammenhang und somit keine Beeinträchtigung.

Im Planungsgebiet selbst sowie im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) und werden daher durch die Planung nicht berührt. In einer Entfernung von ca. 1 km befindet sich das Landschaftschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“ (LSG-00565.01).

Weitere Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts oder Wasserrechts (Wasserschutzgebiete) befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

Die Auswirkungen auf die Kultur- und Sachgüter sind als nicht erheblich anzusehen. Die vorhabenspezifische Belastung ist für das Schutzgut Landschaft, Mensch sowie Luft und Klima als gering und für das Schutzgut Wasser sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt als

gering bis mittel einzustufen. Eine mittlere Erheblichkeit besteht bei dem Schutzgut Boden, die aus der zunehmenden Versiegelung durch Schaffung neuer Bauplätze resultiert. Zusammengefasst stellt das Vorhaben einen belastbaren Eingriff in die Schutzgüter dar, da der Geltungsbereich bereits teilweise versiegelt ist und durch anthropogene Einwirkungen stark vorbelastet ist.

Die Bodenversiegelung stellt den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes zu. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als mittel einzustufen. Die neu geschaffenen Pflanzungen können die ungünstigen Auswirkungen der Errichtung des Gewerbegebiets auf die einzelnen Schutzgüter ausgleichen.

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf zwei externen Flächen, Fl.-Nr. 1674 und Fl.-Nr. 1848 (Teilfläche) der Gemarkung Kevenhüll, erbracht. Die Fläche Fl.-Nr. 1674 soll als Extensivwiese mit 2maliger Mahd und Mähgutabfuhr entwickelt werden. Zu pflanzen sind darüber hinaus 10 Obst-Hochstämme (2mal verpflanzt, Stammumfang 8-10 m). Auf der Teilfläche Fl.-Nr. 1848 soll ebenfalls als Extensivwiese mit 2maliger Mahd und Mähgutabfuhr entwickelt werden. Des Weiteren sind 5 Walnuss-Hochstämme (2mal verpflanzt, Stammumfang 8-10 m) entlang des Weges nordöstlich zu pflanzen.

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

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ging eine Stellungnahme aus der Nachbarschaft des Plangebiets ein. Es wurde darauf hingewiesen, dass sich ein Mastbetrieb in räumlicher Nähe zum Plangebiet befindet und es wurde gebeten zu klären, ob sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nachteilige Auswirkungen für den Betrieb ergeben können. Weiterhin wurde gefordert, dass sich keine Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten ergeben dürfen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst, da sich bereits bestehende, schutzwürdige Wohnbebauung in kürzerer Entfernung zu dem landwirtschaftlichen Betrieb befindet als die geplante Wohnbebauung im Mischgebiet und sich somit keine (zusätzlichen) Einschränkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb ergeben.

2.2 Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Entsprechend der Stellungnahmen des Landratsamtes Eichstätt – Bauverwaltung, Technischer Hochbau und Immissionsschutz sowie der Handwerkskammer wurden folgende Anpassungen am Planentwurf vorgenommen:

- Erläuterung der Nutzungsmischung in der Begründung
- Aufnahme Hinweis zur Gleichwertigkeit der Nutzungsmischung auf dem Planblatt
- Ergänzung des Bedarfsnachweises in der Begründung

Entsprechend der Stellungnahmen des Landratsamtes Eichstätt – Untere Naturschutzbehörde Handwerkskammer wurden folgende Anpassungen am Planentwurf vorgenommen:

- Aufnahme der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche auf das Planblatt

Entsprechend der Stellungnahmen des Landratsamtes Eichstätt – Tiefbauverwaltung wurden folgende Anpassungen am Planentwurf vorgenommen:

- Aufnahme Sichtdreieck und Begrenzung des Zufahrtbereiches in die Planzeichnung Bebauungsplan
- Aufnahme der Hinweise zu Schutzvorkehrungen

Entsprechend der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurden folgende Anpassungen am Planentwurf vorgenommen:

- Aufnahme Hinweis auf die Erreichbarkeit hinterliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen in der Begründung.

Entsprechend der Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wurden folgende Anpassungen am Planentwurf vorgenommen:

- Aufnahme Hinweis zu den Versorgungsleitungen in der Begründung Bebauungsplan.

Förmliche Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Entsprechend der Stellungnahmen des Landratsamtes Eichstätt – Bauverwaltung und Tiefbauverwaltung sowie der Bayernwerk Netz GmbH wurden folgende Anpassungen am Planentwurf vorgenommen:

- Ergänzung der Begründung um Ausführungen zur Löschwasserversorgung
- Die anzupflanzenden Bäume in der Ausgleichsfläche 2 halten einen Mindestabstand zum Straßenrand von mindestens 8 m

Entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes Eichstätt - Untere Naturschutzbehörde wurden folgende Anpassungen am Planentwurf vorgenommen:

- Die Anregungen zur Pflege und Bewirtschaftung der Ausgleichsflächen wurde aufgegriffen und in Begründung und Festsetzungen eingearbeitet

3. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Die Planungsfläche ist bereits teilweise versiegelt. Dementsprechend ist das Plangebiet hinsichtlich der Inanspruchnahme unversiegelter Flächen als besonders umweltschonend einzustufen. Da es sich weiterhin um die Sicherung einer bereits bestehenden Schreinerei durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen handelt, wurden keine Alternativstandorte geprüft.

Aufgestellt:
TB|MARKERT
Nürnberg, 26.05.2020



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

Stadt Beilngries
Beilngries, *4.6.2020*.....



Helmut Schloderer
1. Bürgermeister