

**Bebauungsplan  
Nr. 103 „Sondergebiet bei der Seefigur“  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**sowie**

**41. Änderung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren**

**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

Alleinvertretungsberechtigte Partner:  
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner  
Adrian Merdes, Stadtplaner  
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

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 :** Jan Garkisch  
M.A. Kulturgeographie

**Datum:** 05.07.2023

## **1. Anlass und Erfordernis**

Der gegenwärtige Volksfestplatz, der auch als Omnibusbahnhof genutzt wird, verursacht aufgrund seiner Lage sowie Größe eine Reihe von Konflikten. Aufgrund der an drei Seiten angrenzenden Wohnbebauung bestehen starke Immissionskonflikte während der Volksfestzeit. Die Größe des Volksfestplatzes ist zu klein und daher nicht mehr zeitgemäß. Zudem entstehen durch das Volksfest an seinem derzeitigen Standort negative Auswirkungen für die Innenstadt (Lärmkonflikte). Darüber hinaus bestehen Bestrebungen zur Ansiedlung einer gewerblichen Nutzung außerhalb des Überschwemmungsgebietes auf dem östlichen Teil der Fl.Nr. 1220.

Wesentliches Ziel der Planung ist es eine Alternativfläche für den derzeitigen Volksfestplatz zu ermöglichen, die sowohl als Freizeitfläche für Feste als auch als neuer Omnibusbahnhof fungiert. Für die Verlagerung dieser beider Nutzungen kommt aus verschiedenen Gründen letztlich ausschließlich die Fläche westlich bzw. südwestlich des Schulzentrums infrage. Zur Gewährleistung der Erreichbarkeit der Schulen mit dem ÖPNV, muss sich der Omnibusbahnhof in fußläufiger Erreichbarkeit zum Schulzentrum befinden. Zudem muss der Festplatz zur Lösung der Immissionsproblematik auf eine Fläche im Hauptort verlagert werden in deren Umgebung sich keine lärmsensiblen Nutzungen vorfinden. Durch die Verlegung des Platzes in eine weniger lärmsensible Umgebung und eine Verkehrsanbindung an den neuen Festplatz über die Ortsumgehung, sollen die Siedlungsbereiche entlastet werden. Dadurch wird auch eine Erweiterung des Festbetriebes ermöglicht. Zudem sollen mit der neuen Fläche Synergieeffekte mit der zu erweiternden Grundschule hergestellt werden. Auf der Fläche außerhalb des Überschwemmungsgebietes entlang der Sandstraße soll eine gewerbliche Bebauung ermöglicht werden.

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

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 deutlich zu. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als mittel einzustufen. Die neu zu schaffenden Pflanzungen sowie die Entwicklung einer externen Ausgleichsflächen und deren Entwicklung ergänzt durch weitere Pflanzungen vor Ort, können die ungünstigen Auswirkungen der Errichtung des Sondergebietes auf die einzelnen Schutzgüter ausgleichen.

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dieser Kompensationsbedarf wird einerseits durch die Anlage einer Ortsrandeingrünung und andererseits durch ein Maßnahmenkonzept auf einer externen Planungsfläche ausgeglichen.

Zudem sei noch einmal angemerkt, dass sich das Plangebiet in festgesetzten Überschwemmungsgebieten befindet und dies in jeder weiteren Planung Berücksichtigung finden sollte.

## **3. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

### 3.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Wie von der **Höheren Landesplanungsbehörde** angemerkt, wurden die Vorgaben zur Landesplanung in der Begründung entsprechend aktualisiert.

Das **Landratsamt Eichstätt Bauleitplanung** wies auf mehrere Aspekte in der Planung hin, welche in den Planunterlagen entsprechend berücksichtigt werden sollten. Zum einen wurden Hinweise bezüglich des Überschwemmungsgebietes wie vorgeschlagen in die Unterlagen mitaufgenommen. Zum anderen wurden die Anregungen zu Lagerflächen aufgegriffen, ebenso wie die Empfehlung, die Schalltechnische Untersuchung den Auslegungsunterlagen beizufügen.

Das **Landratsamt Eichstätt Naturschutz** merkte unter anderem eine Überarbeitung der Ausgleichsflächenberechnung an, welche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend veranlasst wurde. Des Weiteren wurden die Ausführungen zum Artenschutz wie gefordert angepasst. Auch wurde gemäß der Stellungnahme in der Begründung ergänzt, dass die Herausnahme des Landschaftsschutzgebietes für den Bereich Voraussetzung für die Rechtskraft der Bauleitpläne ist.

Die Ausführungen zur Bauverbotszone, Werbeanlagen sowie Zufahrten zur Staatsstraße wurden wie vom **Staatlichen Bauamt Ingolstadt** vorgeschlagen ergänzt. Im Flächennutzungsplan wurde zudem die Anbauverbotszone als Hinweis dargestellt. Eine Aufnahme von Lärmschutzeinrichtungen in die Planung war allerdings nicht erforderlich, da der neue Festplatz immissionsschutzfachlich nicht in Konflikt mit der Staatsstraße tritt.

Wie vom **Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege** angeregt, wurden die Bodendenkmäler als Hinweis in die Planzeichnung übernommen und weitere Hinweise auf dem Planblatt sowie in der Begründung ergänzt.

Die Festsetzungen und Vorgaben zum Hochwasserschutz sowie die Ausführungen dazu in der Begründung der Planung wurden gemäß der Stellungnahme des **Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt** überarbeitet.

Den Anregungen der **Handwerkskammer für München und Oberbayern** wurde gefolgt. Eine Einzelhandelsnutzung für das geplante Gewerbegebiet wurde entsprechend ausgeschlossen.

Die Hinweise der **Bayernwerk Netz GmbH** sind entsprechend im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen und wurden teilweise in den Planunterlagen mitaufgenommen.

## 4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### 4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit bezüglich des Bebauungsplans Nr. 103 „Sondergebiet bei der Seefigur“ sowie der 41. Änderung des Flächennutzungsplans eingebracht.

## 4.2 Behördenbeteiligung

Wie vom **Landratsamt Eichstätt Bauleitplanung** angeregt, wurde die Beschreibung der geplanten Anlagen bzw. dazugehörige Maßnahmen in den Planunterlagen ergänzt. Zudem wurde die Zweckbestimmung des Sondergebietes weiter konkretisiert.

Gemäß des Schreibens vom **Kreisbaumeister Landratsamt Eichstätt** sind die Ausführungen zu den geplanten Sanitäranlagen weiter zu spezifizieren. Zudem sollte in der Begründung zum Flächennutzungsplan die Erlaubnispflicht im Hinblick auf ein im Plangebiet befindliches Bodendenkmal angepasst werden. Den beiden Punkten wurde entsprechend gefolgt und die Planunterlagen überarbeitet.

Der Anregung der **Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt**, die nicht anrechenbaren Teilbereiche der Ausgleichsflächen zu kennzeichnen, wurde entsprechend nachgekommen.

Wie vom **Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt** angemerkt, wurden die Planunterlagen um weitere Aussagen insbesondere zum Hochwasserschutz ergänzt. Zudem wurde aufgrund der Stellungnahme ein weiterer Retentionsausgleich auf dem Grundstück Flst.Nr. 1212 geschaffen und der Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend vergrößert. Darüber hinaus wurde die Flächenaufteilung sowie die Höhenabwicklung in den Planunterlagen zu besseren Nachvollziehbarkeit mitaufgenommen.

## 5. Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### 5.1 Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung

Auch im Zuge der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen bezüglich des Bebauungsplans Nr. 103 „Sondergebiet bei der Seefigur“ sowie der 41. Änderung des Flächennutzungsplans abgegeben.

### 5.2 Erneute Behördenbeteiligung

Vom **Landratsamt Eichstätt Bauverwaltung** wurden noch einmal mehrere Hinweise zur Planung angeführt. Hinweise unter anderem bezüglich des Bauantrages, zum Hochwasserrisiko-management sowie zu den geplanten Abstellflächen im Plangebiet wurden entsprechend redaktionell ergänzt. Von der Aufnahme einer bedingten Festsetzung nach § 9 Abs. 2 wurde abgesehen.

Die **Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt** merkte an, dass die Ausgleichsfläche auf der Gemarkung Töging am Landratsamt Neumarkt und am Landratsamt Eichstätt gemeldet und abgenommen werden muss. Dies wird entsprechend veranlasst.

Wie vom **Landratsamt Eichstätt Umweltschutz** angeregt, wurden die Festsetzungen zu Lärmschutzkontingenten vollständig auf das Planblatt übernommen. Die weiteren Hinweise für die nachfolgende Genehmigungsebene wurden in die Planunterlagen aufgenommen.

Gemäß der Stellungnahme des **Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ingolstadt** werden die Hausnummern des zukünftigen Gewerbegebietes dem Amt übermittelt.

Vom **Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege** wurden noch einmal mehrere bodendenkmalpflegerische Belange vorgebracht, welche in den Planunterlagen als Hinweis redaktionell ergänzt wurden.

Hinweise des **Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt** bezüglich des Überschwemmungsgebietes im Plangebiet wurden redaktionell in den Planunterlagen ergänzt.

Wie vom **Landratsamt Eichstätt Wasserrecht** empfohlen, wird durch eine redaktionelle Ergänzung in der Begründung auf die notwendige Beantragung einer wasserrechtliche Anlagen-genehmigung hingewiesen. Zudem wurde bei der Festsetzung 3.1 zur Klarstellung aufgenommen, dass Nebenanlagen im Gewerbegebiet außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig sind.

## 6. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Aufgrund des hohen Flächenbedarfs eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Freizeitplatz sollte das zukünftige Plangebiet eine gewisse Ausdehnung aufweisen. Dies ist in der vorliegenden Planung der Fall. Das Gebiet ist infrastrukturell gut angeschlossen und liegt am Ortsrand, entfernt von jeglicher Wohnnutzung. Somit können negative Emissionsentwicklungen auf die örtliche Bevölkerung minimiert werden (Verkehr, Lärm, etc.). Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet scheint eine Nutzung der Fläche als Freizeitplatz sinnvoll, da im Falle eines Hochwassers oder Oberflächenaustritts keine Sachgüter zu Schaden kommen. Weiterhin wird das Plangebiet seine Ortsrandlage auch in Zukunft behalten, da eine südlich angrenzende Bebauung aufgrund von Schutzgebieten (LSG, Überschwemmungsgebiet) problematisch wäre.

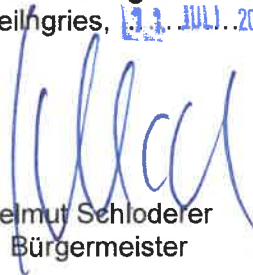
Aufgestellt:

**TB|MARKERT**  
Nürnberg, 05.07.2023



i.A. Jan Garkisch  
M.A. Kulturgraphie

**Stadt Beilngries**  
Beilngries, 03. JULI 2023



Helmut Schloderer  
1. Bürgermeister