

## Flächennutzungsplan, 53. Änderung

### Begründung mit Umweltbericht



Rechtswirksame Fassung vom 14.12.2023

**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

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

**Bearbeitung:** **Adrian Merdes**  
Stadtplaner ByAK  
**Rainer Brahm**  
Landschaftsarchitekt ByAK  
**Nicolas Schmelter**  
B.Sc. Landschaftsplanung/Landschaftsarchitektur  
**Jan Garkisch**  
M.A. Kulturgeographie  
**Helena Blaschke**  
M.Sc. Raumplanung und Raumordnung

**Planstand Rechtswirksame Fassung vom 14.12.2023**

Nürnberg, 14.12.2023  
**TB | MARKERT**

Beilngries, \_\_\_\_\_  
**Stadt Beilngries**

---

Adrian Merdes

---

1. Bürgermeister Helmut Schloderer

## Inhaltsverzeichnis

A	Begründung .....	4
A.1	Anlass und Erfordernis .....	4
A.2	Ziele und Zwecke.....	4
A.3	Standortalternativen-Prüfung .....	4
A.4	Verfahren.....	4
A.5	Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen .....	5
A.5.1	Städtebauliche Bestandsaufnahme .....	5
A.5.2	Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB .....	5
A.5.3	Naturschutzrecht .....	10
A.5.4	Wasserhaushalt.....	11
A.5.5	Immissionsschutz .....	11
A.5.6	Landwirtschaft .....	11
A.5.7	Denkmalschutz .....	12
A.5.8	Kampfmittel und Altlasten .....	12
A.5.9	Geofahren.....	12
A.5.10	Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes.....	13
A.6	Änderung des Flächennutzungsplans .....	14
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	14
A.6.2	Nutzungsänderung .....	14
A.6.3	Flächenbilanz .....	14
B	Umweltbericht .....	15
B.1	Einleitung.....	15
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung .....	15
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung .....	15
B.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	18
B.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes .....	18
B.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	20
B.3	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung .....	25
B.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	25
B.5	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	25
B.6	Zusätzliche Angaben .....	26
B.6.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	26
B.6.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben .....	26
B.6.3	Referenzliste mit Quellen.....	26
B.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	27
C	Rechtsgrundlagen.....	29
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis .....	30

## **A Begründung**

### **A.1 Anlass und Erfordernis**

Die Danhauser Bau GmbH plant ihren am südlichen Ortsrand von Neuzell (Ortsteil Beilngries) gelegenen Lagerplatz für Baumaterialien, -maschinen und -geräte zu erweitern. Die Ausweitung der Betriebsfläche ist nötig, um dem Wachstum der Betriebsstruktur gerecht zu werden und so den Fortbestand des Handwerksbetriebs zu sichern.

Zur Umsetzung des Vorhabens und um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, stellt die Stadt Beilngries einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf. Da für den Umgriff des Bebauungsplanes nicht alle Flächen im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet bzw. Sonderbaufläche dargestellt sind ist die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbeerweiterung Danhauser“ nach § 8 Abs. 3 BauGB.

### **A.2 Ziele und Zwecke**

Die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt das Ziel, eine Fläche im Süden und Westen des Lagerplatzes der Firma Danhauser Bau GmbH, die im FNP derzeit noch nicht als Baufläche ausgewiesen ist, in eine Gewerbefläche bzw. Sonderbaufläche umzuwandeln. Dabei handelt es sich um die Flst. Nrn. 116 (Teilfläche), 116/4, 117, 118, 118/1 und 119 (Teilfläche) der Gemarkung Neuzell.

Durch die Ausweisung der Fläche soll der Fortbestand des Handwerksbetriebs Danhauser Bau GmbH gesichert werden und die lokale Wirtschaft so gestärkt werden. Vorhandene Flächenpotentiale werden dahingehend genutzt, dass ein bestehender Gewerbestandort in Neuzell ortsnah und verträglich erweitert wird und dadurch kein neuer Gewerbestandort begründet werden muss.

### **A.3 Standortalternativen-Prüfung**

Eine Teilfläche des Lagerplatzes der Danhauser Bau GmbH ist bereits im aktuell rechtswirksamen FNP als Gewerbefläche dargestellt. Der Standort wurde damit bereits zuvor als geeigneter Gewerbestandort anerkannt. Der Geltungsbereich der 53. Änderung des Flächennutzungsplans betrifft fünf Flurstücke bzw. Teilflächen, welche nordöstlich, östlich, südlich und westlich an die bestehende Gewerbefläche angrenzen.

Der Immissionsschutz ist aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Gemengelage von dörflichen Mischgebieten, Sonderbauflächen für Sportanlagen sowie Gewerbeflächen von besonderer Bedeutung. Die immissionsschutzfachliche Verträglichkeit wird im Rahmen des Bebauungsplanes nachgewiesen.

### **A.4 Verfahren**

Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in seiner Sitzung am 17.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 115 „Gewerbeerweiterung Danhauser“ in Neuzell beschlossen. In gleicher Sitzung hat der Stadtrat beschlossen den Flächennutzungsplan parallel zu ändern (53. Änderung).

In der Zeit vom 18.07.2023 bis einschließlich 17.08.2023 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB. In der Sitzung des Stadtrates am 21.09.2023 wurden die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 115 „Gewerbeerweiterung Danhauser“ sowie der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 05.10.2023 bis einschließlich 06.11.2023 statt.

## **A.5 Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen**

### **A.5.1 Städtebauliche Bestandsaufnahme**

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Neuzell, welcher südlich des Hauptorts Beilngries liegt. Innerhalb des Ortsteils stellt der Änderungsbereich den südwestlichen Ortsrand dar.

Das Plangebiet selbst wird derzeit bereits zum Teil als Lagerfläche der Firma Danhauser Bau GmbH genutzt, der Großteil des Plangebiets ist jedoch vor allem in landwirtschaftlicher Nutzung oder Grünfläche. Im Norden angrenzend befindet sich die Sportanlage „Tenniscenter Neuzell“, und im Osten begrenzt die Ortsstraße Neuzell das Plangebiet. Im Westen, Süden und Osten grenzen des Weiteren großflächig landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In etwa 500m Entfernung befindet sich die Erdaushubdeponie Danhauser Neuzell.

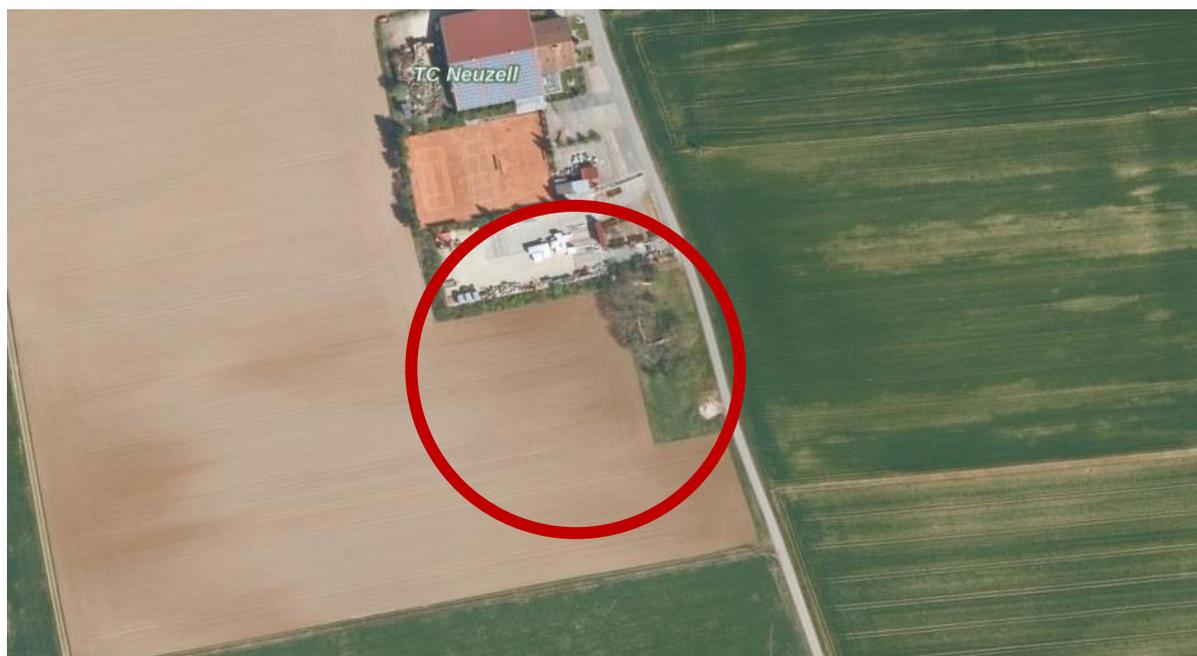


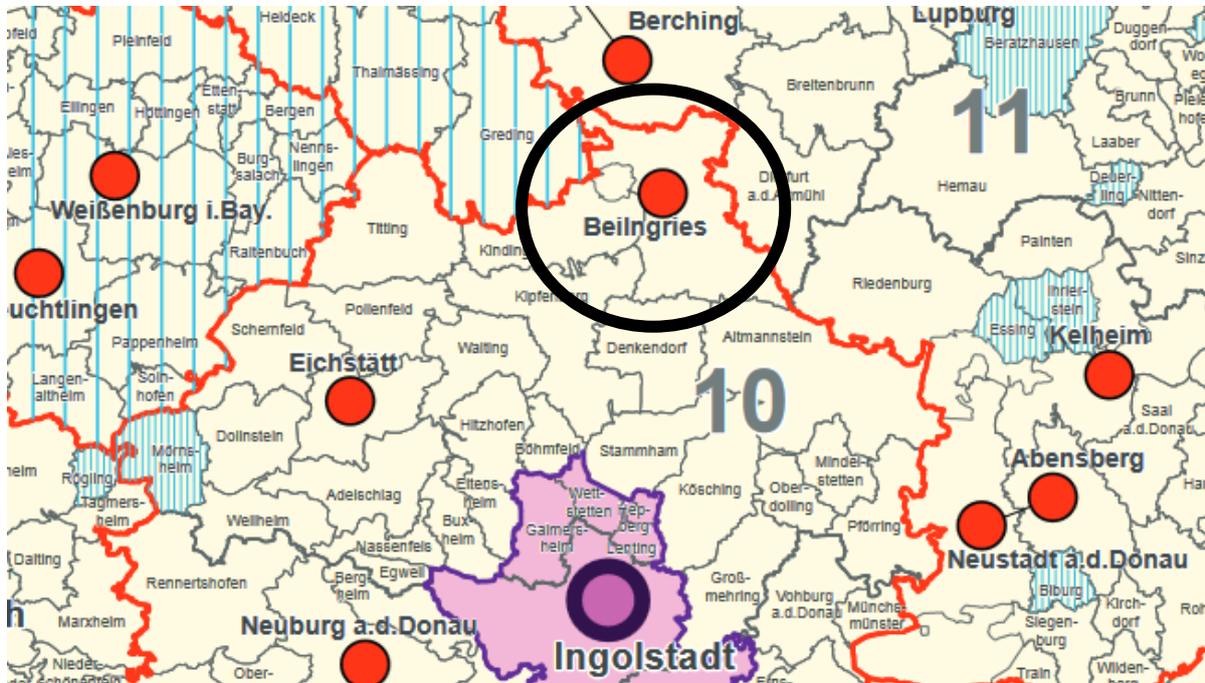
Abbildung 1: Luftbild des Plangebiets und nähere Umgebung, Kartengrundlage: Bayernatlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2020, EuroGeographics

### **A.5.2 Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB**

Bauleitpläne sind an die Ziele der Regional- und Landesplanung anzupassen.

### A.5.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Das Stadtgebiet von Beilngries befindet sich nördlich des Verdichtungsraums Ingolstadt. Es liegt entsprechend der Darstellung zur Verwaltungsgliederung (Strukturkarte) im allgemeinen ländlichen Raum. Beilngries selbst wird im LEP als Mittelzentrum ausgewiesen. Neuzell ist ein vom Stadtzentrum ca. 4 km entfernter Ortsteil.



#### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



#### b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele



Abbildung 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayern, Stand 2022

Für die vorliegende Planung sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP einschlägig:

#### 1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale 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, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1, Grundsatz).

- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten (LEP 1.1.2, Ziel). 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 und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert 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).
- Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden (LEP 1.2.2, Grundsatz). Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
  - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen [...] genutzt werden (LEP 1.2.2 Grundsatz).
- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (LEP 1.2.6, Grundsatz).
- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (LEP 1.4.1 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,
  - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
  - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
  - er seine eigenständige Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
  - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann. (LEP 2.2.5, Grundsatz).

## 3. Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels

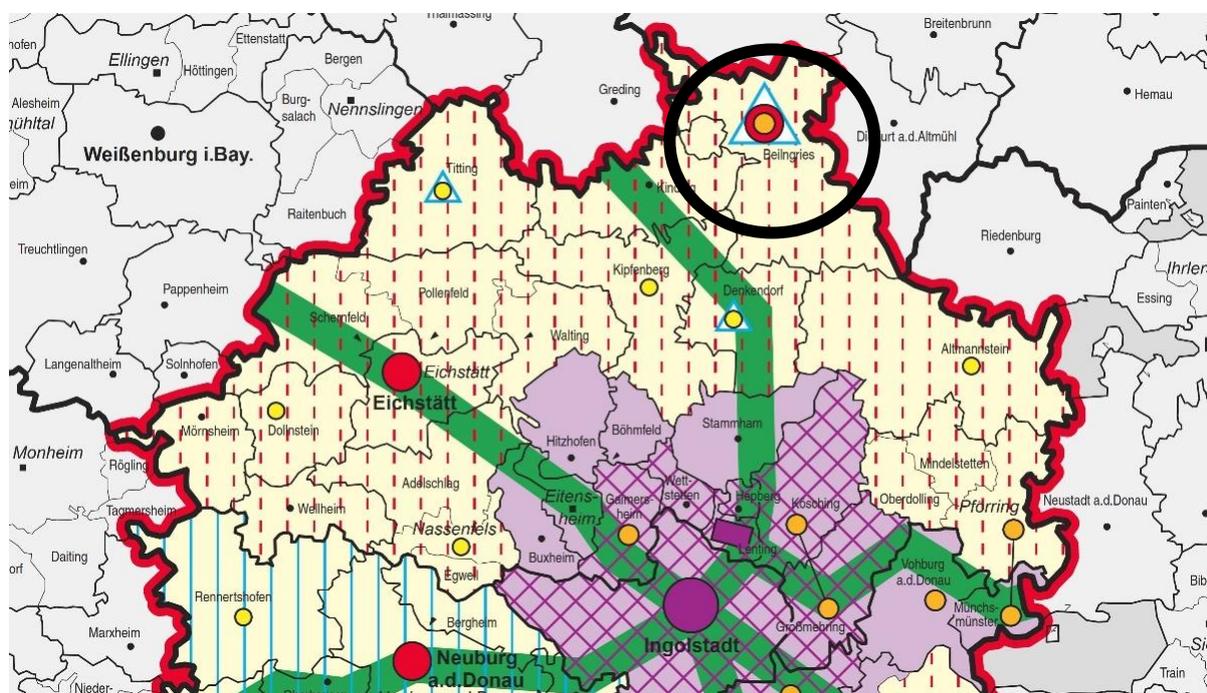
und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (LEP 3.1, Grundsatz). Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1, Grundsatz).

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet 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).

## 5. Wirtschaft

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (LEP 5.1, Grundsatz).
- Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden (LEP 5.3.1, Ziel).

### A.5.2.2 Regionalplan Ingolstadt (10)



## Ziele der Raumordnung und Landesplanung

### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

keine Darstellung

### b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

-  Unterzentrum
-  Doppelort
-  Kleinzentrum
-  Siedlungsschwerpunkt

### c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006

-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Mögliches Mittelzentrum
-  bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort
-  Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung
-  Grenze der Region

-  Verdichtungsraum
-  Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum
-  Äußere Verdichtungszone
-  Ländlicher Raum
-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume
-  Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll

Bearbeiter: Der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt

Kartographie: Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1  
Stand: 29.07.2011

Herausgeber: Planungsverband Region Ingolstadt

Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Ingolstadt (ohne Maßstab)

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).

- Die eigenständige landschaftstypische Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur ist zu erhalten und weiter zu entwickeln (A II, 4 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).
- 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).

- Es ist anzustreben, die Flächen, die für die Landwirtschaft gut geeignet sind, nur in unbedingt notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorzusehen (B II, 1.1 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).
- 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).
- Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen (B III, 1.4 Grundsatz).
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (B III, 1.5 Ziel).
- Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern (B III, 3.1 Grundsatz).
- Die Wirtschaftskraft der Region soll wettbewerbsfähig und sozialverträglich bei Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen weiter entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. Die Erwerbsmöglichkeiten der Bevölkerung sollen erhalten und ausgebaut werden. Die Stärkung der Region soll allen Teilräumen zugute kommen. Neben dem Oberzentrum Ingolstadt sollen die zentralen Orte in den Entwicklungsachsen, die Mittelzentren und das mögliche Mittelzentrum Beilngries als Wachstumspole für die Teilräume der Region wirksam werden [...] (B IV, 1 Grundsatz).
- Die räumliche Zuordnung der Gewerbestandorte und -flächen soll dazu beitragen, den Technologietransfer zu erleichtern, das Innovationspotenzial vor allem der kleinen und mittleren Betriebe zu aktivieren und dauerhaft Arbeitsplätze zu schaffen (B IV, 2.2 Grundsatz).

### **A.5.3 Naturschutzrecht**

Das Plangebiet befindet sich, wie das gesamte Stadtgebiet von Beilngries, im Naturpark Altmühltal. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb der Schutzzone „Naturpark Altmühltal“. Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich im Ökoflächenkataster eine ökologisch bedeutsame Fläche, welche im Luftbild als Grünfläche auszumachen ist. Darüber hinaus finden sich keine nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebiete (Naturschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, Naturpark bzw. FFH- und SPA-Gebiete) innerhalb des Änderungsbereichs. Es liegen auch keine amtlich kartierten Biotope innerhalb des Änderungsbereichs.

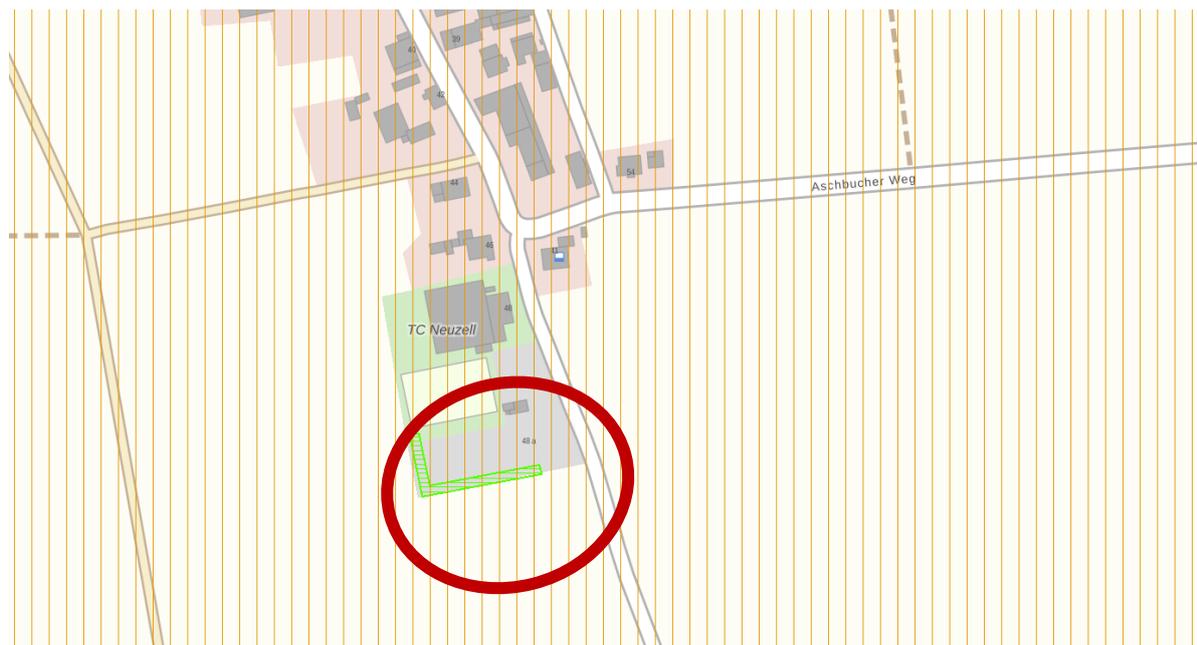


Abbildung 4: Darstellung Schutzgebiete und Biotope – Naturpark „Altmühltal“ (orangene Strichschraffur), Ökoflächenkataster (grüne Strichschraffur); Kartengrundlage: Bayernatlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2020, Euro-Geographics

#### **A.5.4 Wasserhaushalt**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten oder wassersensiblen Bereichen.

#### **A.5.5 Immissionsschutz**

Der Immissionsschutz hat aufgrund der städtebaulichen Gemengelage eine besondere Bedeutung. So befindet sich im Umfeld eine Sonderbaufläche, ein dörfliches Mischgebiet eine Wohnbaufläche sowie ein Gewerbegebiet. Die Ausrichtung der geplanten Lagerplatzerweiterung Richtung Süden ermöglicht zum einen die Sicherung des praktikablen Betriebs der Firma Danhauser Bau GmbH, zum anderen die Erhaltung etwaiger Potenzialflächen für zukünftige Wohnbebauung.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Es kann zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen, die auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten können.<sup>1</sup>

#### **A.5.6 Landwirtschaft**

Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege sollen durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

<sup>1</sup> Vgl. Vorgaben Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 07.08.2023

### **A.5.7 Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Bau- und Bodendenkmäler 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.

### **A.5.8 Kampfmittel und Altlasten**

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

### **A.5.9 Geogefahren**

Der Untergrund der Frankenalb besteht aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die geplante Bebauung. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Vgl. Vorgaben Bayerisches Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 09.08.2023

### A.5.10 Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes

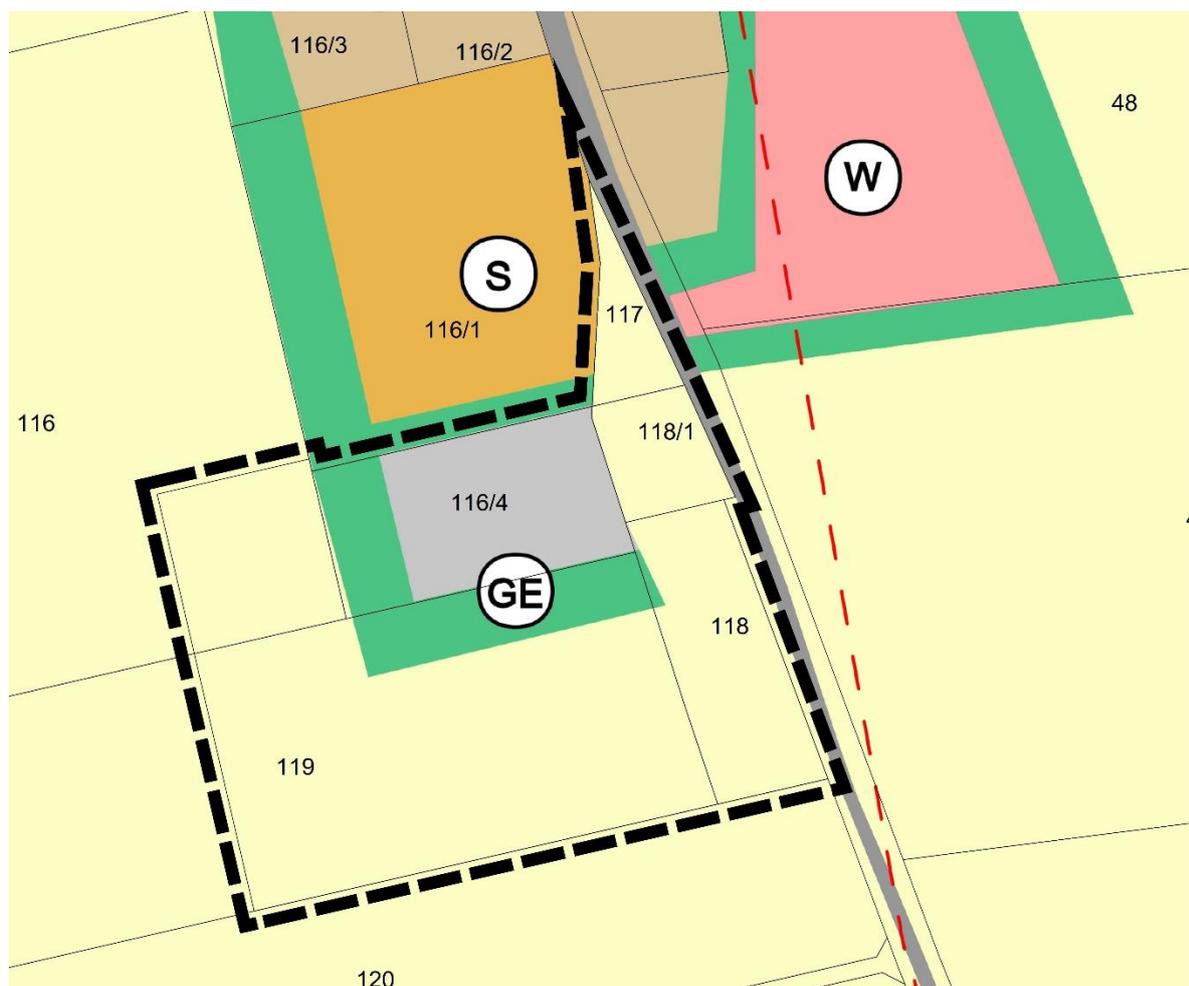


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Beilngries, Ortsteil Neuzell, mit Kennzeichnung Änderungsbereich

Der gültige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet zum Teil bereits ein Gewerbegebiet dar, welches von einer Grünfläche zur umliegenden Landwirtschaftsfläche abgegrenzt ist. Im Osten grenzt die Fläche für Landwirtschaft direkt an das dargestellte Gewerbegebiet an. Da im Bebauungsplan zum Großteil eine Gewerbefläche sowie eine Grünfläche auf dem Plangebiet vorgesehen ist, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern (53. Änderung).

## A.6 Änderung des Flächennutzungsplans

### A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung beinhaltet die Flurstücke Flst. Nrn. 116 (Teilfläche), 116/4, 117, 118, 118/1 und 119 (Teilfläche) der Gemarkung Neu-zell in Beilngries mit einem Umgriff von ca. 1,4 ha.

### A.6.2 Nutzungsänderung

Die wesentliche Änderung der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Darstellung einer Gewerbefläche, anstelle einer Fläche für die Landwirtschaft. Zudem wird eine erforderliche Ortsrandeingrünung im Flächennutzungsplan neu dargestellt sowie die angrenzende Sonderbaufläche „Sportanlage“ Richtung Osten erweitert. Auf der Gemeinbedarfsfläche soll ein Dorfplatz/Grillplatz entstehen.

### A.6.3 Flächenbilanz

Flächendarstellung	Wirksamer FNP	53. Änderung
Gewerbegebiet	1.921 m <sup>2</sup>	9.897 m <sup>2</sup>
Sonderbaufläche	0 m <sup>2</sup>	538 m <sup>2</sup>
Fläche für den Gemeinbedarf	0 m <sup>2</sup>	1.656 m <sup>2</sup>
Fläche für die Landwirtschaft	10.540 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Grünfläche	1.642 m <sup>2</sup>	2.012 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>14.103 m<sup>2</sup></b>	<b>14.103 m<sup>2</sup></b>

## **B Umweltbericht**

### **B.1 Einleitung**

Die Danhauser Bau GmbH plant ihren am südlichen Ortsrand von Neuzell (Ortsteil Beilngries) gelegenen Lagerplatz für Baumaterialien, -maschinen und -geräte zu erweitern. Die Ausweitung der Betriebsfläche ist nötig, um dem Wachstum der Betriebsstruktur gerecht zu werden und so den Fortbestand des Handwerksbetriebs zu sichern.

Zur Umsetzung des Vorhabens und um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, stellt die Stadt Beilngries einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf. Da für den Umgriff des Bebauungsplanes nicht alle Flächen im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet bzw. Sonderbaufläche dargestellt sind ist die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbeerweiterung Danhauser“ nach § 8 Abs. 3 BauGB.

#### **B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung**

Die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt das Ziel, eine Fläche im Süden und Westen des Lagerplatzes der Firma Danhauser Bau GmbH, die im FNP derzeit noch nicht als Baufläche ausgewiesen ist, in eine Gewerbefläche bzw. Sonderbaufläche umzuwandeln. Dabei handelt es sich um die Flst.-Nrn. 116 (Teilfläche), 116/4, 117, 118, 118/1 und 119 (Teilfläche) der Gemarkung Neuzell.

Durch die Ausweisung der Fläche soll der Fortbestand des Handwerksbetriebs Danhauser Bau GmbH gesichert werden und die lokale Wirtschaft so gestärkt werden.

Für die FNP-Änderung ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

#### **B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

##### **B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen**

Für die FNP-Änderung werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

- Baugesetzbuch, insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
  - Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht
  - Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung

- Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
- BNatSchG, insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz) sowie  
BayNatSchG, insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)
  - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
  - konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
  - Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nur in unbedingt notwendigem Maße in Anspruch genommen
  - Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
- BImSchG  
insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
  - Wahl eines konfliktarmen Standortes, da Lage angrenzend an bereits vorhandenes Wohngebiet
- BBodSchG  
insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
  - Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen
- WHG  
insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)  
sowie  
Bayerisches Wassergesetz
  - Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
  - Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Entwässerung von anfallendem unverschmutzten Regenwassers über Gräben in eine Sickerfläche
- BayDschG
  - Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
  - Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

### **B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete**

Im direkten Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine Natura-2000-Gebiete. Das nächstgelegene FFH- und Vogelschutzgebiet (Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal) liegt in 2,2 km Entfernung westlich. Es besteht kein räumlich funktionaler Zusammenhang und somit keine Beeinträchtigung.

### **B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Altmühltal (NP-00016).

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. 650 m befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“ (LSG-00565.01).

### **B.1.2.4 Biotopkartierung**

Innerhalb sowie in der weiteren Umgebung des Geltungsbereiches befindet sich kein amtlich kartiertes Biotop.

Auf der Flurnummer 116/4 befindet sich eine Bestands Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme die im Ökoflächenkataster als „Errichtung eines Lagerplatzes und einer Lagerhalle auf Fl.Nr. 116, Gem. Neuzell, Stadt Beilngries (ÖFK-Lfd-NR. 162866)“ geführt wird. Dabei handelt es sich um ein „Feldgehölz, Hecke, Gebüsch, Gehölzstruktur“. Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer dauerhaften Überplanung von 112 m<sup>2</sup> dieser Fläche. Die überplanten 112 m<sup>2</sup> werden innerhalb des neu anzulegenden naturschutzfachlichen Ausgleichs 1 zu 1 neu angelegt.

### **B.1.2.5 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Region Ingolstadt (10)**

Die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern und des Regionalplanes Region 10 Ingolstadt sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Zu beachten sind das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Hochalb“ (Nr. 03, grüne Kreuzschraffur). Die Planung steht nicht im Konflikt mit dem genannten Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

### **B.1.2.6 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan**

Die Stadt Beilngries verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. In diesem wird der gegenständige Bereich bereits zum Teil als Gewerbegebiet dargestellt, welches von einer Grünfläche zur umliegenden Landwirtschaftsfläche abgegrenzt ist. Im Osten grenzt die Fläche für Landwirtschaft direkt an das dargestellte Gewerbegebiet an. Da im Bebauungsplan zum Großteil eine Gewerbefläche sowie eine Grünfläche und Sonderbaufläche auf dem Plangebiet vorgesehen ist, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern (53. Änderung).

### **B.1.2.7 Sonstige Fachplanungen**

Das Plangebiet befindet sich nach dem ABSP des Landkreises Eichstätt (Bearbeitungsstand Februar 2010) innerhalb der naturräumlichen Einheit „Hochfläche der Südlichen Frankenalb“ (Nr. 082-A). Es liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes.

Beilgries liegt innerhalb der BayernnetzNatur mit den Projekten 357 „Jura 2000“ und Nr. 196 „Altmühltal-Verbundsystem Trockenbiotope im Landkreis Eichstätt“.

## **B.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **B.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **B.2.1.1 Fläche**

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Neuzell und umfasst im Wesentlichen ein bereits vorhandenes Gewerbegebiet, eine bestehende Ortsrandeingrünung sowie größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Planungsbereich wird aktuell bereits teilweise baulich (GE) genutzt. Innerhalb des Geltungsbereichs der Planung kommt es zu einer Neuausweisung von ca. 6.603 m<sup>2</sup> Gewerbefläche sowie zu zusätzlichen Ausweisung von ca. 2.012 m<sup>2</sup> für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

#### **B.2.1.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Teilflächen des Geltungsbereichs unterliegen aktuell bereits einer Nutzung als Gewerbegebiet. Die Gewerbeflächen werden durch eine Eingrünung von der freien Landschaft abgegrenzt. Die Erweiterung des Gebietes überplant ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die bestehenden Gehölzbestände sind als hochwertig anzusehen. Es ist davon auszugehen, dass gehölzbrütenden Vogelarten die Bestände zum Nisten nutzen.

Auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen die im Zuge der Planung einbezogen werden kann ein Vorkommen von Offenlandbrütern als gering eingeschätzt werden. Da sich die Kulisseneffekte der bestehenden Hecke und Bebauung negativ auf die angrenzenden Flächen auswirken. Darüber hinaus befinden sich die Flächen im Umfeld eines Siedlungsgebietes und sind somit ständigen Störungen ausgesetzt (Prädation Haustiere, Lärm, visuelle Störungen, etc.)

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

### **B.2.1.3 Boden**

Die geologische Einheit des Plangebietes ist dem Alblehm des Tertiärs bis Quartär zuzuordnen. Bei der vorherrschenden Bodenart des Plangebietes handelt es sich um „fast ausschließlich Braunerde und Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)“.

Der Boden im Bestandsgebiet ist aufgrund der bestehenden baulichen Nutzung und Versiegelung als stark vorbelastet zu betrachten.

Der landwirtschaftlich bearbeitete Boden ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung vorbelastet mit negativen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt durch Einsatz von Dünger und Pestiziden. Zusätzlich führt das Befahren mit schwerem Gerät zu Verdichtungen. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen durch die intensive Bewirtschaftung teilweise eingeschränkt sind.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### **B.2.1.4 Wasser**

Es befinden sich keine Oberflächengewässer in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet. Es befindet sich auch in keinem Wassersensiblen Bereich. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet befindet sich in knapp 3,3 km nördlicher Entfernung („St. Beilngries“ - 2210693400035).

Über die Höhe und Beschaffenheit des Grundwassers liegen dem Verfasser keine Erkenntnisse vor.

Von den umliegenden Straßen kann das im Winter verteilte Streusalz z. B. über Sprühnebel in den Vorhabenraum eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### **B.2.1.5 Luft und Klima**

Über den teils bereits versiegelten Flächen kann sich keine Kaltluft bzw. keine Frischluft bilden.

Auf den aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen entsteht zwar Kaltluft. Jedoch werden nur Flächen in geringem Umfang in Anspruch genommen und es befinden sich keine thermisch belasteten Gebiete im Umfeld der Planung.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### **B.2.1.6 Landschaft**

Das Plangebiet weist eine leichte Gefälle Richtung Süden auf.

Das Bestandsgebiet ist als gut eingegrünt zu betrachten. Die Bestands-Eingrünung wirkt aktuell als südliche Ortsrandeingrünung des Ortsteiles Neuzell.

Die landwirtschaftlichen Flächen des Geltungsbereichs wirken ausgeräumt. Es finden sich keine wertgebenden natürlichen Strukturen.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

#### **B.2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler im Planungsgebiet.

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

#### **B.2.1.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung**

Für die landschaftsbezogene Erholung ist der Vorhabenraum sowie das Umfeld nicht geeignet.

Vorbelastungen bestehen durch den Eintrag von Staub-, Lärm- und Luftschadstoff- sowie eventuell Geruchsemissionen aus der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung sowie dem Verkehr der umliegenden Straßen.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

#### **B.2.1.9 Wechselwirkungen**

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

### **B.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

#### **B.2.2.1 Wirkfaktoren**

Bei der Bebauung des geplanten Gewerbegebiets gehen vor allem während der Bauphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i BauGB einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung

- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

### **B.2.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

Von den ca. 11.868 m<sup>2</sup>, die der Geltungsbereich umfasst, kommt es zu einer Neuausweisung von 6.603 m<sup>2</sup> Gewerbegebiet sowie zur Ausweisung von 2.012 m<sup>2</sup> Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auf aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Innerhalb des Bestandsgebietes kommt es zu einer Reduzierung der bestehenden Heckenstruktur um ca. 112 m<sup>2</sup>.

Die Flächenversiegelung verursacht verschiedene Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die in den nachfolgenden Kapiteln beim jeweiligen Schutzgut erläutert werden.

### **B.2.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Bei Realisierung der Planung kommt es zu einer Reduzierung einer Bestands Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme um 112 m<sup>2</sup>, die im Ökoflächenkataster als „Errichtung eines Lagerplatzes und einer Lagerhalle auf Fl.Nr. 116, Gem. Neuzell, Stadt Beilngries (ÖFK-Lfd-NR. 162866)“ geführt wird. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich Feldgehölze bzw. etablierte Heckenstrukturen. Entsprechend der Planung werden die betroffenen Bereiche 1 zu 1 auf den intern entstehenden Ausgleichsflächen im Geltungsbereich der Planung neu angelegt (Anlage von Heckenstrukturen/Feldgehölzen).

Die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Gewerbeflächen führt zu einer Zunahme der versiegelten Bereiche. Durch die Bebauung werden die bisherigen Habitatstrukturen beseitigt. Die vorkommenden Arten finden jedoch in der Umgebung Ersatzlebensräume.

Durch die Beseitigung der vorhandenen Feldgehölze/Heckenstrukturen kann es generell zu einem Eingriff in den Lebensraum von Gehölzbrütern kommen. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahme zur zeitlichen Beschränkung von

Rodungsmaßnahmen auf Zeiten außerhalb von Brutgeschehen können Verbotstatbestände für Gehölzbrüter ausgeschlossen werden.

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Zudem kann sich die Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Die Durchgrünung des Wohngebietes bewirkt eine Minderung der Eingriffe in das Schutzgut. Verschiedene anpassungsfähige Vogelarten werden auch in den entstehenden Feldgehölzen/Heckenstrukturen geeignete Habitatstrukturen finden und in das Gebiet zurückkehren. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

#### **B.2.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in einem Umfang von 6.603 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ist der Versiegelungsgrad als sehr hoch anzusprechen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen überprägt.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Die Planung führt voraussichtlich zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

#### **B.2.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer geringen Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Die Planung führt voraussichtlich zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

### **B.2.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima**

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima. Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Da es sich um keine für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereiche handelt, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten. Die Planung führt voraussichtlich zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

### **B.2.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet wird weiterhin einen Teilbereich des Ortrandes von Neuzell bilden. Dieser ist bereits durch die bestehende Bebauung (GE) mit der vorhandenen Ortsrandeingrünung überprägt.

Im Zuge der Planung kommt es zur Neuausweisung von 2.012 m<sup>2</sup> Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Flächen sind als Heckenstruktur bzw. als Feldgehölze anzulegen. Dieses Entwicklungsziel entspricht dem bereits vorhandenen Bestand im Gebiet. Durch die Etablierung einer neuen Ortsrandeingrünung können negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden. Darüber hinaus kommt es durch die umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen zu einer Reduzierung der Einsehbarkeit der neu entstehenden Gewerbeflächen, was als positiv im Sinne des Landschaftsbilds zu sehen ist.

Da die Bebauung nicht in Gebiete eingreift, die für das Landschaftserleben von wesentlicher Bedeutung sind und unter Berücksichtigung der neu entstehenden Eingrünungsmaßnahmen, kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

### **B.2.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen sein. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

Durch die Planung werden aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen dauerhaft überplant. Die Überplanung von landwirtschaftlich genutzten Flächen führt zu einer Reduzierung der lokalen Nahrungsmittelproduktion.

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

### **B.2.2.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung**

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten.

Es sind keine erheblichen Risiken für die menschliche Gesundheit durch zusätzliche Lärm- oder Geruchsemissionen zu erwarten.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

### **B.2.2.10 Wechselwirkungen**

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

### **B.2.2.11 Belange des technischen Umweltschutzes**

#### Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen. Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert sowie über Gräben in die Sickerfläche eingeleitet. Schmutzwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

#### Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1.600-1.649 h/Jahr über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.<sup>3</sup> Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist zu empfehlen.

Die Anlage von Erdwärmesonden ist aus hydrogeologischer, geologischer und wasserwirtschaftlicher Sicht nicht möglich (vgl. Energieatlas Bayern).

### **B.2.2.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenbereiche. Neuzell gehört zur Erdbebenzone 0 sowie zur Unterklasse R.<sup>4</sup> Die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist nicht auszuschließen jedoch als sehr gering einzustufen.

---

<sup>3</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel. [https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y\\_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ](https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ) [Zugriff: 30.01.2020]

<sup>4</sup> Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. [https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149\\_Erdbebenzonenabfrage/](https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/) [Zugriff: 13.06.2023]

Im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich so genannte „Dolinen“. Dabei handelt es sich um trichterförmige Vertiefungen der Erdoberfläche, die durch Erosion des Ausgangsgesteins (besonders im Karst) entstehen. Hier kommt es zu „Absackungen“ des Bodens. Diese Gefahr kann für den Geltungsbereich jedoch aufgrund der bestehenden Bebauung als sehr gering angesehen werden.

Im Falle von Starkregenereignissen kann die entstehende interne Ausgleichsfläche (Felgehölz/Heckenstruktur) als zusätzlicher Retentionsraum innerhalb des Geltungsbereichs genutzt werden. Unter Berücksichtigung der Flächenausdehnung sowie der Bebaubarkeit (GRZ 0,8) des Gewerbegebietes wird der zusätzliche Retentionsraum (Ausgleichsfläche) innerhalb der Planung als ausreichender Puffer angesehen um negative Auswirkungen im Zuge von Starkregenereignissen abzuwehren bzw. zu mindern.

#### **B.2.2.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

### **B.3 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung**

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Ackerflächen am wahrscheinlichsten.

Für die gewerbliche Erweiterungsfläche müsste ein anderer Standort gefunden werden. Die Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

Bei einer dauerhafter Nutzungsaufgabe würde sich auf der Ackerfläche nach dem Ablauf verschiedener Sukzessionsstadien, entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation ein geschlossener „Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald“, sowie punktuell auch „Seggen-Buchenwald“ entwickeln.

### **B.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffs erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an ein Bestands-Gewerbegebiet. Das Gebiet ist bereits gut erschlossen.

Die Ermittlung eines naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs oder von artenschutzrechtlichen Maßnahmen, erfolgt ggf. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und wird dort ausführlich beschrieben.

### **B.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Erweiterung eines Bestandsgebietes im Anschluss an bestehende Betriebsflächen stellt eine Variante dar, die zu den geringsten negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter führt. Die Ausweisung einer Erweiterungsflächen an einem anderen Standort würde einige

zusätzlich negative Auswirkungen auf die Umwelt mit sich bringen (zusätzlicher Verkehr, längere Betriebswege, etc.).

Die vorliegende Planung stellt die beste Möglichkeit zur Sicherung der Bedarfsanfrage dar.

## B.6 Zusätzliche Angaben

### B.6.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Für die Bewertung der Umweltbelange wurden online verfügbare Datenquellen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt herangezogen. Für die Beurteilung des Kompensationsbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2022) verwendet.

### B.6.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Für die Bauleitplanung standen im Wesentlichen gute, aktuelle Daten und Planungsgrundlagen zur Verfügung, sodass die Abschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens ohne Probleme möglich war.

### B.6.3 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Tabelle 1: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2023): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 18.05.2022]</li> <li>▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). <a href="http://fisnat.bayern.de/finweb/">http://fisnat.bayern.de/finweb/</a> [Zugriff: 13.06.2023]</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de">http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de</a> [Zugriff: 13.06.2023]</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LDBV (2023): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 13.06.2023]</li> <li>▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de">http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de</a> [Zugriff: 13.06.2023]</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LDBV (2023): BayernAtlas. Topographische Karte. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=tk&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=tk&amp;catalogNodes=11,122</a> [Zugriff: 13.06.2023]</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LDBV (2023): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 13.06.2023]</li> <li>▪ LDBV (2023): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122</a>. [Zugriff: 13.06.2023]</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LDBV (2023): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 13.06.2023]</li> </ul>

Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LDBV (2023): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=pl_bau&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNo-des=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=pl_bau&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNo-des=11,122</a> [Zugriff: 13.06.2023]</li> </ul>
sonstige Quellen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. <a href="https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&amp;wicket-crypt=HF5VeymMRVQ">https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&amp;wicket-crypt=HF5VeymMRVQ</a> [Zugriff: 13.06.2023]</li> <li>▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. <a href="https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/">https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/</a> [Zugriff: 13.06.2023]</li> <li>▪ MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag)</li> <li>▪ SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406</li> </ul>

## B.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes zum im Parallelverfahren durchgeführten Bebauungsplan „Gewerbegebietserweiterung Danhauser“ mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Beilngries beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die Auswirkungen auf die Kultur- und Sachgüter sind als nicht erheblich anzusehen. Die vorhabenspezifische Belastung ist für das Schutzgut Landschaft, Mensch und seine Gesundheit sowie Luft und Klima als gering einzustufen. Es kommt zu erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und Boden, die aus der zunehmenden Versiegelung durch Schaffung neuer Gewerbeflächen resultiert.

Innerhalb der Planung kommt es zur Reduzierung (Rodung von 112 m<sup>2</sup>) von vorhandenen Gehölzstrukturen. Die verlorengelassenen Gehölzbestände werden innerhalb der intern anzulegenden Ausgleichsfläche 1 zu 1 neu ersetzt. Um ein Eintreffen von Verbotstatbestände für gehölzbrütende Vogelarten ausschließen zu können, sind entsprechend der festgesetzten Vermeidungsmaßnahme, Baufeldvorbereitung, Bauarbeiten und Entfernung von Gehölzen nur ab Anfang Oktober bis Ende Februar außerhalb der Vogelbrutsaison zulässig.

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 gering einzustufen. Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Der Kompensationsbedarf wird durch Maßnahmen auf einer internen Ausgleichsflächen ausgeglichen. Die anzulegende Ausgleichsfläche wirkt

zukünftig ebenfalls als Ortsrandeingrünung, die nicht nur positiv im Sinne des Landschaftsbilds zu sehen ist, sondern sich ebenfalls positiv auf die lokalen Arten (Trittsteinbiotop) auswirkt.

## **C      Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251).

---

## **D      Abbildungs- und Tabellenverzeichnis**

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild des Plangebiets und nähere Umgebung, Kartengrundlage: Bayernatlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2020, EuroGeographics .....	5
Abbildung 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayern, Stand 2022.....	6
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Ingolstadt (ohne Maßstab) .....	9
Abbildung 4: Darstellung Schutzgebiete und Biotope – Naturpark „Altmühltal“ (orangene Strichschraffur), Ökoflächenkataster (grüne Strichschraffur); Kartengrundlage: Bayernatlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2020, EuroGeographics .....	11
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Beilngries, Ortsteil Neuzell, mit Kennzeichnung Änderungsbereich .....	13

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen .....	26
---	----