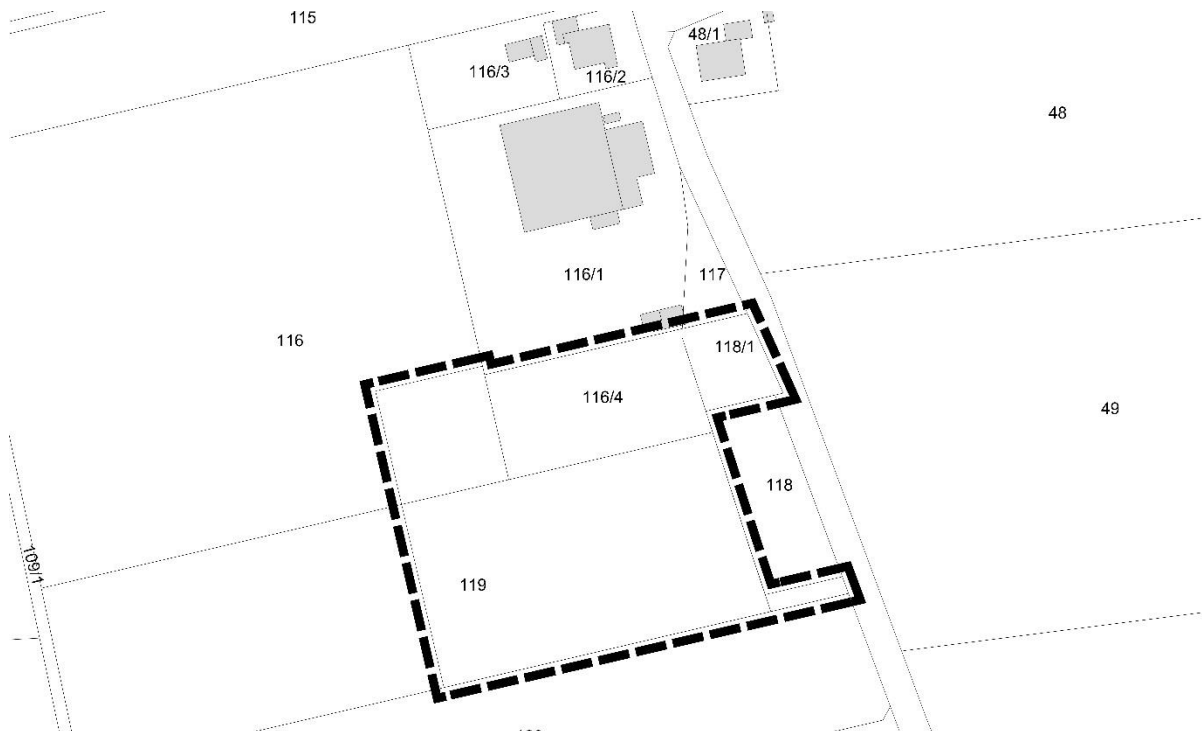


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 115 „Gewerbeerweiterung Danhauser“ mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht



Rechtsverbindliche Fassung vom 14.12.2023

Vorhabenträger: Danhauser Bau GmbH
Neuzell 39
92339 Beilngries

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 Rechtsverbindliche Fassung vom 14.12.2023

Nürnberg, 14.12.2023
TB | MARKERT

Beilngries, _____
Stadt Beilngries

Adrian Merdes

1. Bürgermeister Helmut Schloderer

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	5
A.1	Anlass und Erfordernis	5
A.2	Ziele und Zwecke.....	5
A.3	Vorbemerkung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.....	5
A.4	Beschreibung des Vorhabens.....	5
A.5	Verfahren.....	6
A.6	Ausgangssituation	7
A.6.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile.....	7
A.6.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	8
A.7	Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen	10
A.7.1	Übergeordnete Planungen.....	10
A.7.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	16
A.7.3	Wasserhaushalt.....	19
A.7.4	Immissionsschutz	19
A.7.5	Landwirtschaft	20
A.7.6	Denkmalschutz	20
A.7.7	Kampfmittel und Altlasten	20
A.7.8	Geogefahren.....	20
A.8	Planinhalt.....	21
A.8.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	21
A.8.2	Planungsziele	21
A.8.3	Art der baulichen Nutzung	21
A.8.4	Maß der baulichen Nutzung.....	22
A.8.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	22
A.8.6	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	22
A.8.7	Grünordnung	23
A.8.8	Einfriedungen	25
A.8.9	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe.....	25
A.8.10	Immissionsschutz	29
A.8.11	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	31
A.8.12	Flächenbilanz	34
B	Umweltbericht	35
B.1	Einleitung.....	35
B.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	35
B.2.1	Ziele aus Fachgesetzen.....	35
B.2.2	Natura-2000-Gebiete	37
B.2.3	Weitere Schutzgebiete.....	37
B.2.4	Biotopkartierung	37
B.2.5	Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Region Ingolstadt (10)	37
B.2.6	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	39
B.2.7	Sonstige Fachplanungen	39
B.3	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	40
B.3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	40

B.3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	42
B.4	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	47
B.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	48
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	48
B.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes.....	48
B.5.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	49
B.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	50
B.7	Zusätzliche Angaben	50
B.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	50
B.7.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben.....	51
B.7.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	51
B.7.4	Referenzliste mit Quellen.....	52
B.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	53
C	Rechtsgrundlagen	54
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	55
E	Anlagen	56
E.1	Artenabfrage Landesamt für Umwelt	56
E.2	Geräuschkontingierung, IBN Bauphysik GmbH & Co KG, 02.10.2023	59
E.3	Vorhaben- und Erschließungsplan mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten, 14.06.2023.....	59

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. Auf der Fl. Nr. 116/4 (Teilfläche) ist bereits ein Gewerbegebiet ausgewiesen, nun soll dieses auf den Grundstücken Fl. Nrn. 116 (Teilfläche), 116/4, 118 (Teilfläche), 118/1 und 119 (Teilfläche) erweitert werden. Eine Planung auf der ca. 1,2 ha großen Fläche ist nach aktuellen rechtlichen Grundlagen nicht möglich. Die Ausweitung der Betriebsfläche der Danhauser Bau GmbH ist allerdings nötig, um dem Wachstum der Betriebsstruktur gerecht zu werden und so den Fortbestand des Handwerkerbetriebs zu sichern.

Die Stadt Beilngries möchte so den ortsansässigen Betrieb stärken sowie die gewerbliche Entwicklung Beilngries in einem angemessenen Verhältnis zur wohnbaulichen Siedlungsentwicklung ausbauen. Da das Plangebiet gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten ist und somit für die Errichtung von Gewerbeflächen gegenwärtig kein Baurecht besteht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

A.2 Ziele und Zwecke

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 „Gewerbeerweiterung Danhauser“ möchte die Stadt Beilngries der Danhauser Bau GmbH den Fortbestand ihres Handwerkerbetriebs sichern und die lokale Wirtschaft in Beilngries fördern. Zielsetzung der Planung ist zudem eine verträgliche Steuerung der Nutzungen im Ortsteil Neuzell sowie eine geordnete Entwicklung der angestrebten baulichen Anlagen. Bei der Planung sollen überdies die Naturschutzfachlichen Belange berücksichtigt werden, geeignete Vorgaben zur Klimaanpassung erfolgen sowie dem Immissionsschutz besondere Bedeutung zugeschrieben werden.

Zudem sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen Eingang in die Planung finden, um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen. Vorhandene Flächenpotentiale werden dahingehend genutzt, dass ein bestehender Gewerbebestandort in Neuzell ortsnah und verträglich erweitert wird und dadurch kein neuer Gewerbebestandort begründet werden muss.

A.3 Vorbemerkung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Dem Bebauungsplan ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt. In der Planzeichnung zum vorliegenden Entwurf wird das Vorhaben in seinen Grundzügen als Hinweis dargestellt.

A.4 Beschreibung des Vorhabens

Auf der Flurnummer 116/5 und 119/1 soll eine neue Gewerbefläche entstehen.

Die Flurnummer 116/5 und 119/1 – eGE2 – soll für folgendes genutzt werden:

Es werden dort unsere Baukräne (8 Stück) untergebracht werden. In den Hallen soll endlich genug Platz für die Lagerung und Unterstellung unserer Kellerschalung entstehen.

Die anderen Teile der Lagerhallen dienen als Unterstellmöglichkeit für Baumaterial, wie z.B. Dämmung, Holzbalken, Läden, Bretter,..... In der heutigen Zeit kann man nicht genug Material vorrätig haben, damit die Mitarbeiter auf Dauer auch beschäftigt werden können.

In den Schüttboxen soll Kies in den verschiedenen Farben und Körnungen gelagert werden.

In den Boxen soll zudem das zu verwertende Holz gelagert werden, das später zu Hack-schnitzel verarbeitet wird.

Die Zufahrt zur der Gewerbefläche eGE2 erfolgt über die Flurnummer 118/1 + 116/4 und es wird eine zweite Zufahrt über das städtische Grundstück Flurnummer 118 geschaffen. Die Vereinbarung mit der Stadt wird getroffen.

Das Grundstück hat keinen Wasser- und Kanalanschluss, was auch nicht benötigt wird. Das Regenwasser wird in zwei Zisternen aufgefangen und der Rest versickert.

Die gesamte Fläche wird durch einen Grüngürtel (Breite 8 bis 11 m) eingefasst. Dieser wird mit einheimischen Sträuchern und Büschen bepflanzt.

Zudem erstreckt sich die Gewerbefläche auch noch über die Flurnummern 118/1 – Bestand – Zufahrt zu den Gewerbeflächen und Lagerung von Baumaterial wie z.B. Baustahlmatten.

Die Flurnummer 116/4 - Bestand – eGE1 – dient als Lagerplatz für Ziegel und sonstiges Baumaterial. In der Lagerhalle wird Baumaterial und Dämmung gelagert. Zudem werden die großen Baumaschinen dort untergestellt (Bagger 40to und Lader 30 to).

A.5 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 eine parallele Flächennutzungsplanänderung (53. Änderung) beschlossen, da der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan nur für einen Teilbereich des Plangebiet ein Gewerbegebiet darstellt und der Großteil als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet ist.

Die Anpassung des Flächennutzungsplans wird im Rahmen des Parallelverfahrens gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Damit ist die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 115 „Gewerbeerweiterung Danhauser“ aus dem FNP gewährleistet.

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.6 Ausgangssituation

A.6.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Die Stadt Beilngries liegt im Norden des oberbayerischen Landkreises Eichstätt. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Neuzell, welcher etwa 4km südlich des Hauptorts Beilngries liegt. Der Ortsteil Neuzell ist gekennzeichnet durch seine bäuerlich strukturierte Landschaft und dem angrenzenden fruchtbaren Ackerland. Innerhalb von Neuzell stellt das Plangebiet den südwestlichen Ortsrand dar. Im Norden begrenzt das Plangebiet das Grundstück des Tenniscenters Neuzell, im Osten die Ortsdurchfahrt Neuzell sowie im Süden und Westen großflächig Flächen für die Landwirtschaft.

Das etwa 1,2 ha große Plangebiet umfasst zum einen den bestehenden Lagerplatz der Firma Danhauser Bau GmbH auf der Flst. Nr. 116/4 der Gemarkung Neuzell, Dieses ist bereits im privaten Besitz der Danhauser Bau GmbH. Zum anderen umfasst das Plangebiet die geplanten Erweiterungsflächen im bislang nicht überplanten Außenbereich auf den Flst. Nrn. 116 (Teilfläche), 118 (Teilfläche), 118/1 und 119. Diese werden aktuell zum Teil als Flächen für die Landwirtschaft genutzt oder sind Grünflächen und befinden sich in privatem Besitz.

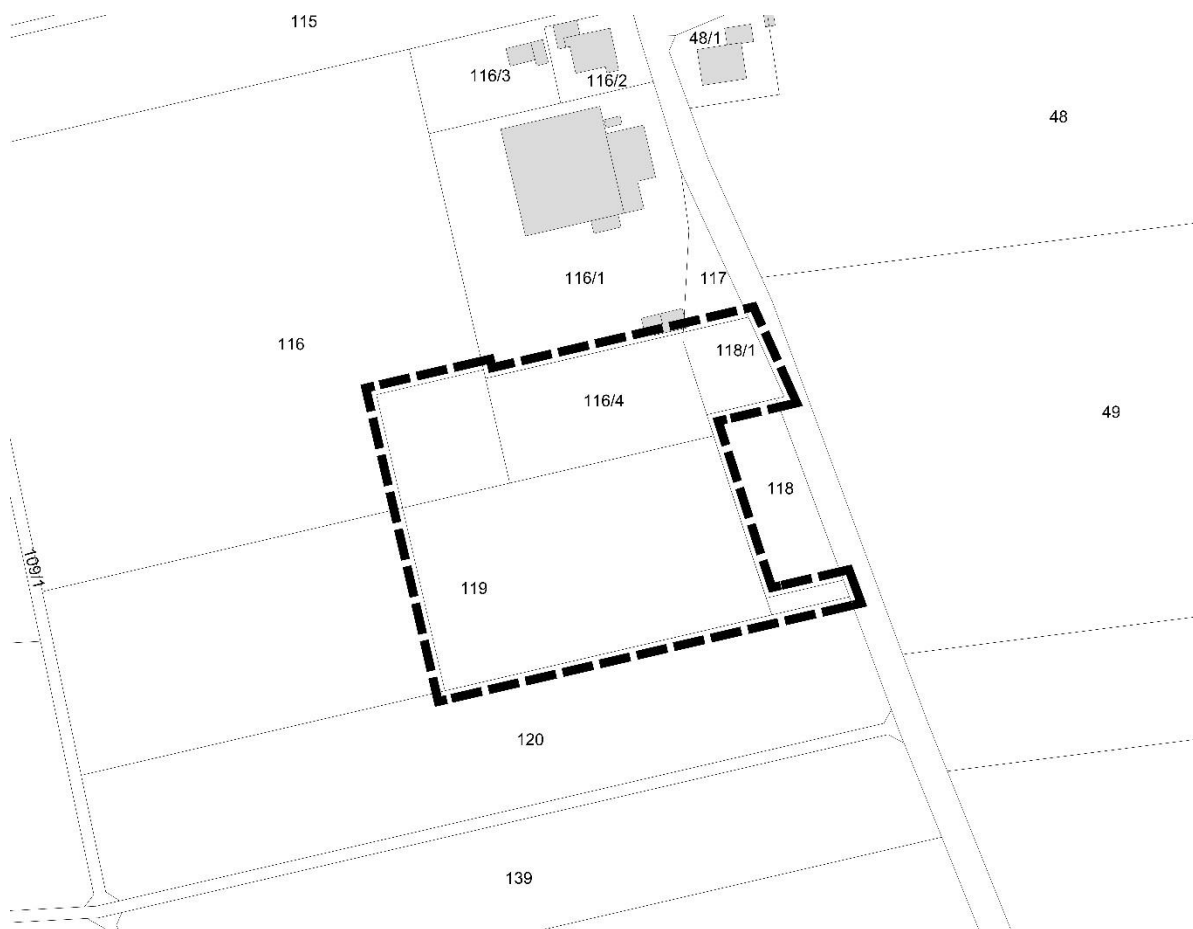


Abbildung 1: Lageplan Plangebiet (schwarz gestrichelt), o.M., Plangrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung 2022

A.6.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.6.2.1 Nutzungen

Das Plangebiet wird bereits zum Teil gewerblich genutzt, im Norden befindet sich die Lagerfläche der Firma Danhauser Bau GmbH. Der südliche und westliche Teilbereich des Plangebiets ist bisher unbebaut und wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt oder es handelt sich um Wiesenflächen. Ansonsten ist das Plangebiet in westlicher, südlicher und östlicher Richtung von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

A.6.2.2 Verkehrserschließung

Erschlossen wird das Plangebiet über die Straße Neuzell, welche an der östlichen Grenze des Plangebiets entlang verläuft und den gesamten Ortsteil Neuzell durchzieht. Die Landesstraße 2229 ist etwa 500 m entfernt, wodurch das Zentrum der Stadt Beilngries innerhalb von 7,5km erreichbar ist. Die Autobahn 9 ist innerhalb von 8 km in südliche Richtung über die Anschlussstelle Denkendorf zu erreichen.

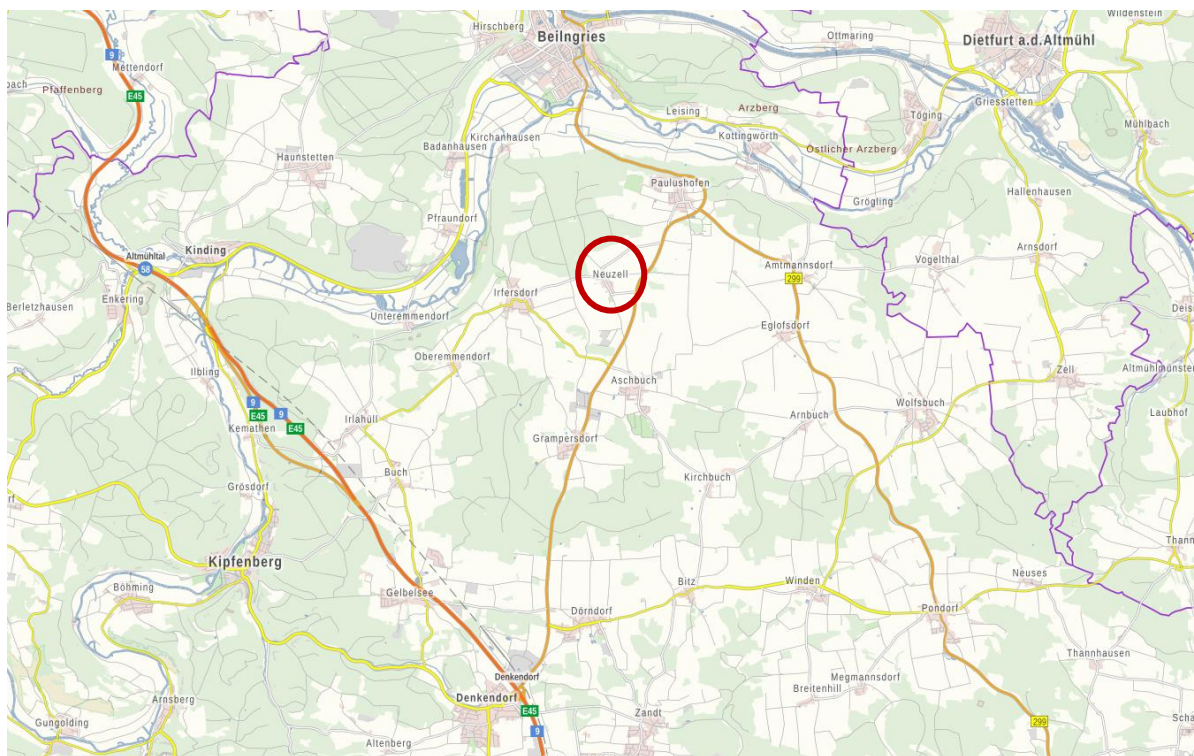


Abbildung 2: Plangebiet (rot umrandet) mit umliegenden Straßen und Verortung zu Beilngries
 Plangrundlage: Digitale Ortskarte DOK © Bay. Vermessungsverwaltung, 2020 (ohne Maßstab)

A.6.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Neuzell ist ein von Höfen mit Scheunen und anderen Anbauten sowie freistehenden Einfamilienhäusern geprägtes Straßendorf. Die Wohnnutzung und Mischnutzung prägt dabei den eigentlichen Ortsteil. Umliegend um den Ortsteil und das Plangebiet befinden sich großflächige landwirtschaftliche Flächen.

A.6.2.4 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Das Plangebiet ist derzeit noch im südlichen und westlichen Teil landwirtschaftlich genutzt. Höherwertige Vegetationsbestände sind im Planungsgebiet in Form einer am bereits bestehenden Gewerbegebiet entlangverlaufenden Gehölzhecke vorhanden. Diese wird im Zuge der Bauarbeiten entfernt, jedoch durch neue Baum-Strauch-Hecken den Grenzen des neuen Bebauungsplans ersetzt.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

Das Plangebiet ist Teil des Naturparks Altmühltal.

A.6.2.5 Kampfmittel und Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 „Gewerbeerweiterung Danhauser“ sind keine Altlastverdachtsflächen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (Altlastenkataster) eingetragen. Es liegen keine Anhaltspunkte für das Bestehen von Altlasten innerhalb des Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 115 „Gewerbeerweiterung Danhauser“, Rechtsverbindliche Fassung vom 14.12.2023

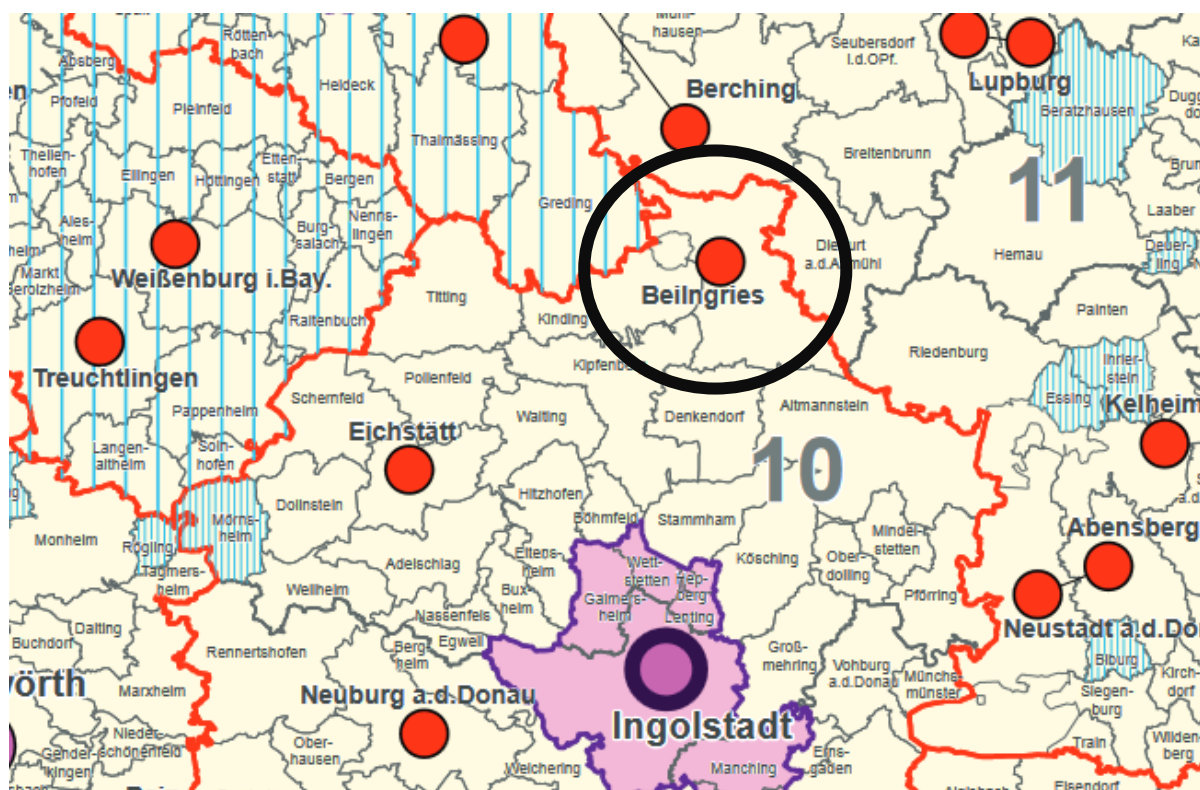
Geltungsbereiches vor. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Eichstätt als untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht nach Art. 1,12 Abs. 2 BayBodSchG).

A.7 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

A.7.1 Übergeordnete Planungen

A.7.1.1 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.



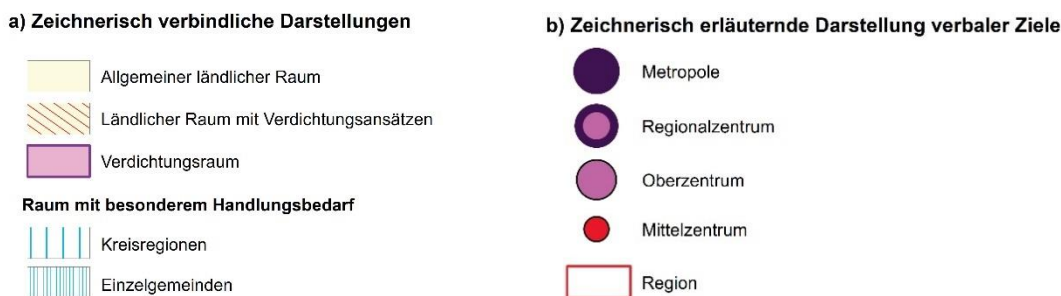


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayern, Stand 2022

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).

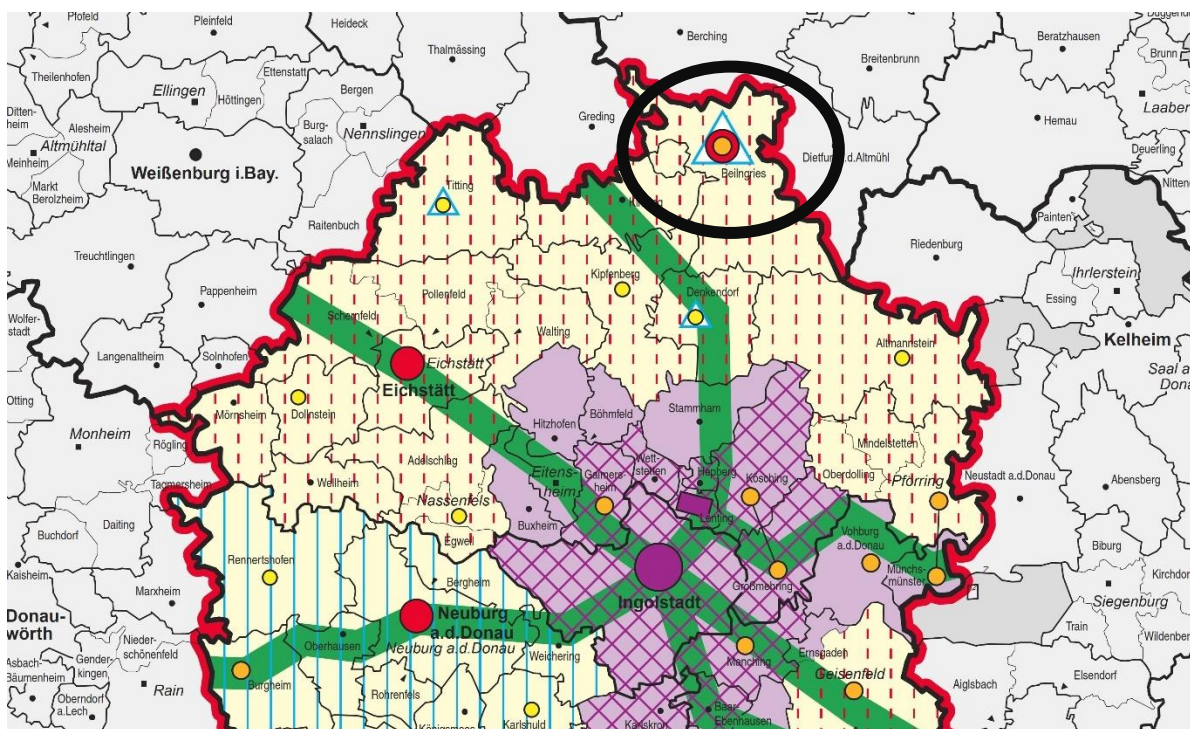
3. Siedlungsstruktur

- 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.7.1.2 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 4: Ausschnitt 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.7.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan



Abbildung 5: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplanes Beilngries (Stand 2022)

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 auf dem Plangebiet vorgesehen ist, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern (53. Änderung).

A.7.1.4 Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan

Im Bereich des Plangebietes und angrenzend an das Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

A.7.1.5 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 erkennbar 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 Änderungsbereiches. Es liegen auch keine amtlich kartierten Biotope innerhalb des Änderungsbereiches.

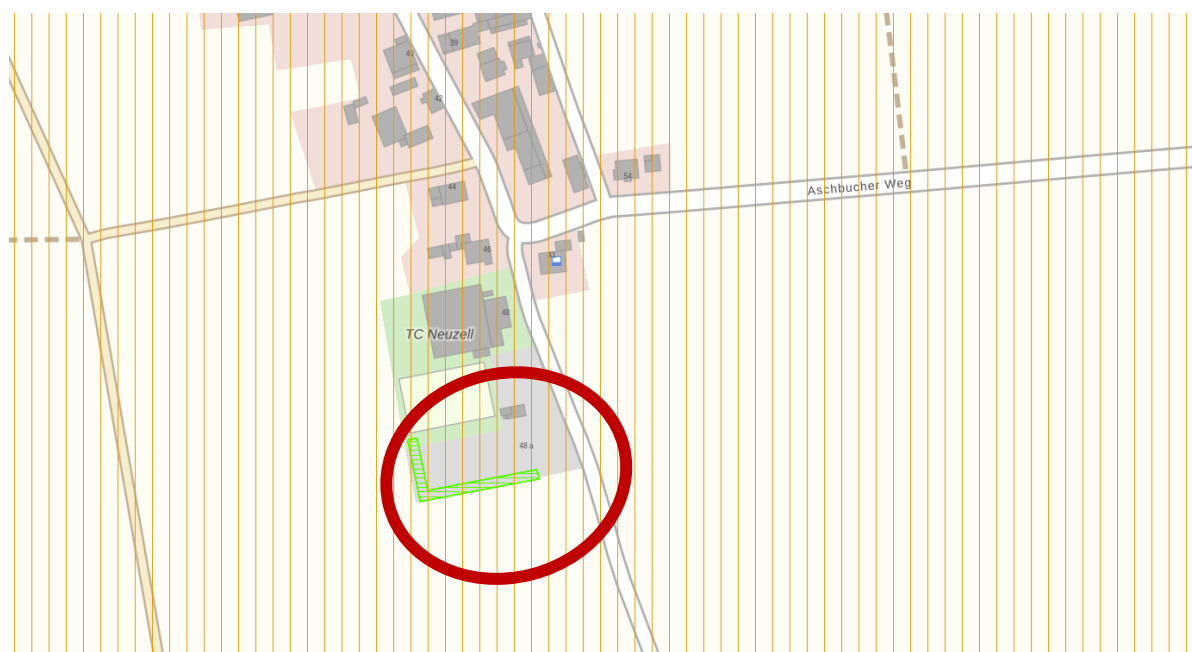


Abbildung 6: Darstellung Schutzgebiete - Naturpark „Altmühltal“ (orangene Strichschraffur), Ökoflächenkataster (grüne Strichschraffur); Kartengrundlage: Bayernatlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2020, EuroGeographics

A.7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach § 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (im Folgenden kurz saP genannt) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden zwei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Eichstätt: Lebensraum Agrarlebensräume, Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen (s. Anlage)

Bestand und Betroffenheit der Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie

Im vorliegenden Fall gibt es keinen Hinweis auf Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 ist demnach nicht gegeben; weitere Prüfungen sind nicht erforderlich.

Tierarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie

Säugetiere: Von den zu prüfenden Säugetierarten haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich mehrere *Fledermausarten* ihr Verbreitungsgebiet. Die weiteren zu prüfenden Säugetierarten können aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes ausgeschlossen werden.

Bevorzugte Habitate von Fledermäusen sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässern. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart Dachstühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Im Vorhabenraum sind in den vorhandenen Gebäuden möglicherweise geeignete Habitatstrukturen für Fledermäuse vorhanden. Da die Bebauungsplanänderung keine Beseitigung von Habitatstrukturen (Abrissarbeiten) vorsieht oder hervorruft, kann eine Schädigung von Fledermausquartieren ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können insgesamt ausgeschlossen werden.

Reptilien: Für die Schlingnatter und die Zauneidechse ist die Vorhabenfläche selbst nicht geeignet. Insgesamt ist das Plangebiet durch viele Störquellen aus der angrenzenden Siedlung vorbelastet. Der Intensivacker weist keine notwendigen Habitatqualitäten auf, sodass durch die Erweiterung des geplanten Gewerbegebiets keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Lurche: Da weder im Vorhabengebiet noch im unmittelbaren Umfeld potenzielle Laichgewässer vorhanden sind, ist mit einem Vorkommen von Lurcharten jedoch nicht zu rechnen. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Lurche kann somit insgesamt ausgeschlossen werden.

Bestand und Betroffenheit Europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Die Freifläche ist als Brutplatz für Bodenbrüter nur eingeschränkt geeignet, da es zu Störungen aus dem angrenzenden Siedlungsgebiet und den umliegenden Straßen kommt. Außerdem ist mit einer erheblichen Störung durch Hunde und Katzen (insbesondere Freigänger) aus den direkt angrenzenden Wohnbereichen zu rechnen.

Die Kulissenwirkung der umliegenden Bebauung und bestehenden Gehölzbestände entwertet die Ackerfläche für die Feldlerche. Sie brütet vor allem in der offenen Feldflur, auf Brachflächen, Extensivgrünland und Sommergetreide, also dort, wo zu Beginn der Brutzeit die Vegetation niedrig und lückenhaft ist. Ab Juli ist eine Bevorzugung von Hackfrucht- und Maisäckern zu beobachten.

Anders als die Haubenlerche meidet die Feldlerche hohe Vertikalstrukturen wie etwa Gebäude und hält davon 60 bis 300 m Abstand, vermutlich weil im Bereich dieser Strukturen der Druck von Greifvögeln oder Rabenkrähen höher ist. Als wesentliche Ursache für den Rückgang der Feldlerchen gilt ein zu geringer Bruterfolg als Folge eines veränderten Ackerbaus mit großflächigen, schnell und dicht aufwachsenden Wintergetreidebeständen.

Ein Brutrevier der Feldlerche im Bebauungsplangebiet oder daran angrenzend ist daher nahezu auszuschließen.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Planung befindet sich eine angelegte Heckenstruktur, die im Ökoflächenkataster als Ausgleichs- und Ersatzfläche eingetragen ist. Dabei handelt es sich um eine Feldhecke. Nachdem es aufgrund der Erweiterung der Straße zur Reduzierung (bzw. zur Rodung) einer Teilfläche der bestehenden Heckenstruktur kommt, kann eine Betroffenheit von gehölzbrütenden Vögeln nur unter der Festsetzung einer Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden. Dem entsprechend ergibt sich die Vermeidungsmaßnahme, dass vorhandene Gehölzbestände nur innerhalb der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar beseitigt werden dürfen. Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahme können Verbotstatbestände für gehölzbrütende Vogelarten ausgeschlossen werden.

Generell sind in siedlungsnahen Bereichen vor allem weit verbreitete „**Allerweltsarten**“ wie Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Zilpzalp oder Rabenkrähen zu erwarten.

Bei diesen sog. "Allerweltsarten" handelt es sich um in Bayern häufige und weit verbreitete sowie meist ungefährdete Vogelarten, bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt. Hier reicht regelmäßig eine vereinfachte Betrachtung aus. Aus nachfolgenden Gründen sind keine relevanten Beeinträchtigungen dieser Arten zu erwarten:

- Hinsichtlich des Lebensstättenschutzes im Sinn des § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 BNatSchG kann für diese Arten im Regelfall davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der von einem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

- Hinsichtlich des Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) kann für diese Arten grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten

In Bayern vorkommende nach BNatSchG streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sind im Wirkraum des Projektes nicht nachgewiesen bzw. finden dort keine geeigneten Lebensräume vor.

Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der folgenden Vermeidungsmaßnahme keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

Vermeidungsmaßnahme 1: Beginn der Baufeldvorbereitung und Entfernung von Gehölzen nach Beendigung der Vogelbrutzeit ab Anfang Oktober und vor Beginn der Vogelbrutsaison Ende Februar.

A.7.3 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, wassersensiblen Bereichen und Hochwassergefahrenzonen sowie Trinkwasserschutzgebieten.

A.7.4 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. Nordöstlich des Plangebiets ist entsprechend des Flächennutzungsplanes eine Entwicklungsfläche für Wohnen vorgesehen. 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. Die immissionsschutzrechtlichen Konflikte aus den unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs als auch gegenüber der vorhandenen Bebauung sind in verträglicher Weise miteinander zu vereinbaren.

Eine schalltechnische Untersuchung wurde vom Büro IBN Bauphysik GmbH & Co. KG erarbeitet. Das Gutachten liegt der vorliegenden Begründung als Anlage bei, die vorgeschlagenen Festsetzungen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplans eingearbeitet. Die Berechnungen zur Ermittlung der für die Flächen des geplanten Gewerbegebietes zulässigen Emissionskontingente erfolgten auf der Grundlage der DIN 45691 – Geräuschkontingentierung.

Auf der benachbarten Gemeinbedarfsfläche der parallelen Flächennutzungsplanänderung soll ein Dorfplatz/Grillplatz entstehen. Da das Grundstück Fl.Nr. 118 nicht Teil des Vorhabens ist, wurde dieses nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mitaufgenommen. Ein grundsätzlicher Konflikt der Planung im Hinblick auf den Immissionsschutz wird nicht gesehen. Bei etwaigem Handlungserfordernis nach Konkretisierung der Planung der Gemeinbedarfsfläche wird auf die dann erfolgende Planung bzw. die Genehmigungsebene verwiesen.

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.¹

A.7.5 Landwirtschaft

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

A.7.6 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.7.7 Kampfmittel und Altlasten

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

A.7.8 Geogefahren

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings 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.²

¹ Vgl. Vorgaben Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 07.08.2023

² Vgl. Vorgaben Bayerisches Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 09.08.2023

A.8 Planinhalt

A.8.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 116 (Teilfläche), 116/4, 118 (Teilfläche), 118/1 und 119 (Teilfläche). Die Flächen befinden sich auf der Gemarkung Neuzell und umfassen ca. 1,2 ha.

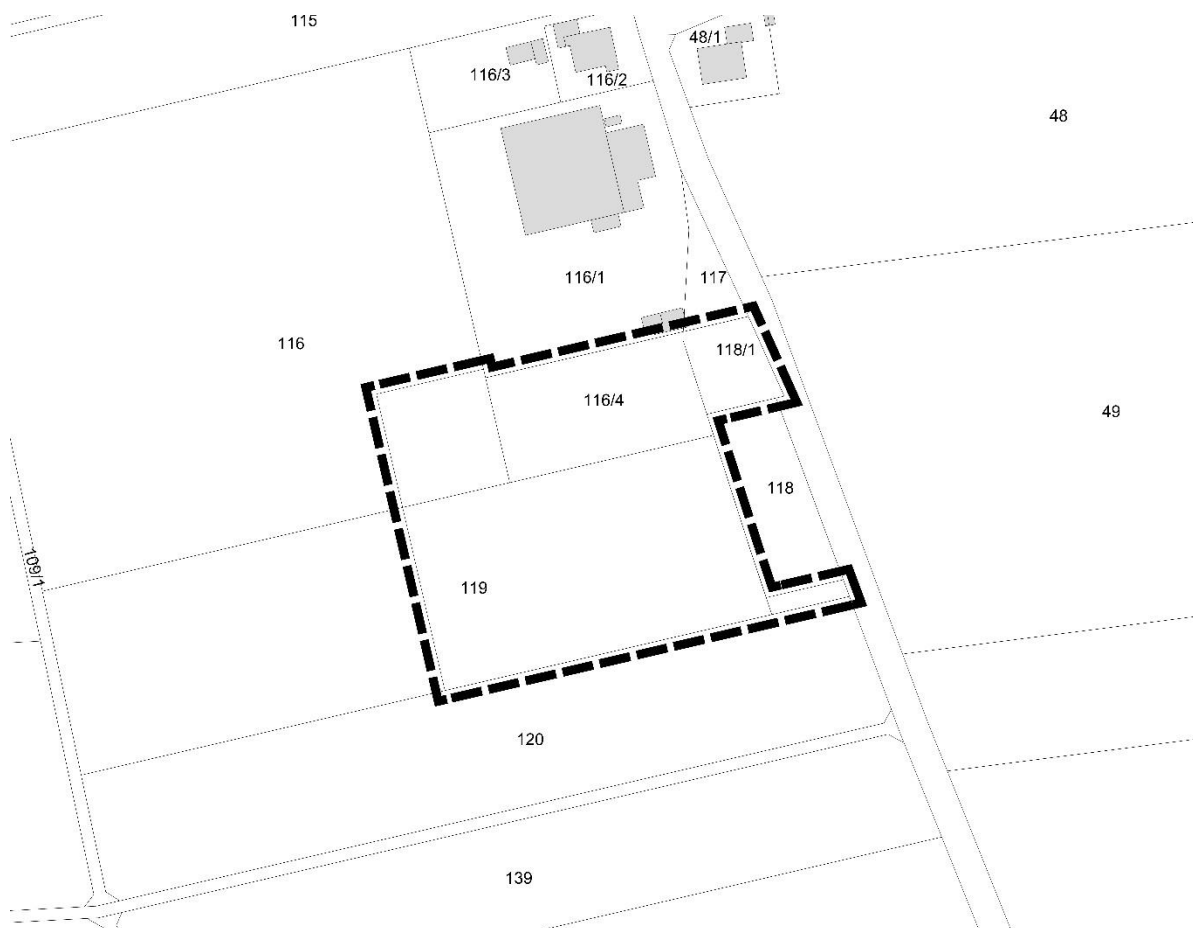


Abbildung 7: Räumlicher Geltungsbereich, Plangrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung 2022

A.8.2 Planungsziele

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Gewerbeerweiterung Danhauser“ dar:

- Sicherung des Fortbestandes des Handwerkerbetriebs Danhauser Bau GmbH
- Stärkung der lokalen Wirtschaft in Beilngries
- verträgliche Steuerung der Nutzungen im Ortsteil Neuzell sowie eine geordnete Entwicklung der angestrebten baulichen Anlagen

A.8.3 Art der baulichen Nutzung

Des Weiteren wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Baugebietsteilflächen eGE 1 und eGE 2 ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die nach § 8 Abs. 3

BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden als unzulässig festgesetzt. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden ebenfalls als unzulässig festgesetzt. Des Weiteren wird eine Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen, da keine Einzelhandelsnutzung im Gebiet geplant ist.

A.8.4 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der Gewerbegebiete beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 80 vom 100 (GRZ 0,8). Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß des § 14 BauNVO mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die GRZ wird aus den im Plan festgesetzten Gewerbegebieten berechnet. Die festgesetzten privaten Grünflächen werden nicht in die Berechnung der GRZ einbezogen, da diese nicht überbaubar sind.

Die Oberkante (OK) baulicher Anlagen darf im eGE1 eine Höhe von 524 Metern über NormalHöhenNull nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, die diese Höhe überschreiten, sind zulässig.

Die Wandhöhe (WH) baulicher Anlagen darf im eGE1 eine Höhe von 521 Metern über NormalHöhenNull nicht überschreiten.

Die Oberkante (OK) baulicher Anlagen darf im eGE2 eine Höhe von 520 Metern über NormalHöhenNull nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, die diese Höhe überschreiten, sind zulässig.

Die Wandhöhe (WH) baulicher Anlagen darf im eGE2 eine Höhe von 517 Metern über NormalHöhenNull nicht überschreiten.

A.8.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet unverändert mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus wird ergänzend festgesetzt, dass ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig ist. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten, Art. 6 Abs. 5 Satz 2 findet keine Anwendung.

A.8.6 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Zur Wahrung der örtlichen Architektursprache und zur Gestaltung der insbesondere in die offene Landschaft wirkenden Eindeckung, werden für Dächer und Dachaufbauten folgende Festsetzungen getroffen:

Als zulässige Dachformen sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer möglich. Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 10° bis 38°, jeweils bezogen auf die Horizontale, auszubilden. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 5° bis 25°, jeweils bezogen auf die Horizontale, auszubilden.

Die Stadt Beilngries befürwortet ausdrücklich den Einbau von Photovoltaik und Solarthermieanlagen im Hinblick auf die Zielsetzung einer Minderung der energiebedingten CO₂-Emissionen. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind zulässig, aber auf geeigneten Dächern ohne Aufständigung zu errichten.

Glänzende oder reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung und für die Gestaltung der Fassaden unzulässig.

Kabel für Telekommunikation und Strom sind außerhalb der Gebäude unterirdisch zu führen.

Die Festsetzungen zu zulässigen Dachformen und -neigungen, Dachaufbauten und Zwerchgiebel sowie Fassadenmaterialien dienen der Schaffung eines harmonischen Erscheinungsbilds des Baugebiets sowie dem Einfügen in die Umgebung.

Gesonderte Festsetzungen zu Geländeänderungen sind nicht enthalten. Hier wird auf die Regelungen der BayBO verwiesen, die als ausreichend erachtet werden.

A.8.7 Grünordnung

A.8.7.1 Grünordnerische Konzeption

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

A.8.7.2 Durchgrünung

Im Gewerbegebiet sind je voller 600 m² Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum oder 2 Sträucher gemäß der nachstehenden in der angegebenen Mindestpflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und gegebenenfalls bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der Planung kommt es zu einer zusätzlichen Ausweisung von ca. 6.603 m² Gewerbegebietsfläche. Dementsprechend sind 11 Laub- oder Obstbäume bzw. 22 Sträucher oder eine Kombination dieser zu pflanzen. Die Standorte sind frei wählbar.

Für die vorgesehenen Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte und autochthone Gehölze des Vorkommensgebietes „5.2 Schwäbische und Fränkische Alb“ zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste.

Zwischen den Bäumen ist ein Abstand von 8,0 m einzuhalten.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen (AGBGB Art. 47 ff.). Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 115 „Gewerbebeerweiterung Danhauser“, Rechtsverbindliche Fassung vom 14.12.2023

ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

A.8.7.3 Artenliste

Laubbäume - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 14-16 cm, Vorkommensgebiet Nr. 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Echte Eberesche

Obstbäume –: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, Regional übliche Sorten sind zu bevorzugen: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss, Mirabelle, Quitte

Sträucher – Mindestqualität: 60-100 cm; Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaea</i>	Gew. Pfaffenhüttchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball

A.8.7.4 Gestaltung privater Grünflächen

Die Versiegelung privater Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke und der Grünflächen sind mit Ausnahme von Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anlage von Kiesgärten bzw. Steingärten ist nicht zulässig. Für die Außenbeleuchtung wird aus Gründen des Artenschutzes die Verwendung von Lampen mit geringem niederwelligen Strahlungsanteil empfohlen. Die Lampen sollten einen vollständig gekapselten Beleuchtungskörper mit UV-absorbierender Abdeckung haben. Die Beleuchtungsdauer von Außenleuchten sollte auf wenige Stunden begrenzt werden, um Energie zu sparen und die Lichtverschmutzung zu minimieren.

A.8.7.5 Bodenschutz

Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, das Abfall i.S.d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. So ist z.B. grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden. Im Regelfall dürfte der jeweilige Bauherr für die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich sein; auf Verlangen des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden können.

Der belebte Oberboden und kulturfähige Unterboden sind zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und entsprechend den Vorgaben des § 12 BBodSchV einer Nutzung zuzuführen.

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

A.8.8 Einfriedungen

Alle Einfriedungen sind offen und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,1 m auszubilden. Zaunsockel sind ebenerdig ausgeführt zulässig und im Übrigen ausgeschlossen.

A.8.9 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021, München) herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

A.8.9.1 Bewertung des Bestandes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 11.908 m². Für die Eingriffsbilanzierung ist allerdings nur der Bereich relevant, in dem eine stärkere Versiegelung bzw. dichtere Bebauung zu erwarten ist.

Kein Ausgleichsbedarf besteht für Flächen im Geltungsbereich, die bereits als Gewerbegebiet incl. der notwendigen Erschließung sowie als Grünflächen genutzt werden (keine Nutzungsänderung, keine zusätzliche Bebaubarkeit).

Gebiete mit einer mittleren oder hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nur in geringem Maße betroffen. Dabei handelt es sich um eine bereits festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (Errichtung eines Lagerplatzes und einer Lagerhalle auf Fl.Nr. 116, Gem. Neuzell, Stadt Beilngries – ÖFK-Lfg-Nr. 62866). Die beschriebene Ausgleichsfläche wird zum Großteil im aktuellen Zustand erhalten. Im Zuge der Planaufstellung kommt es jedoch zu einer Überplanung von 112 m² der Maßnahmenfläche. Die Maßnahme ist entsprechend als 1 zu 1 Ausgleich neu zu etablieren.

Mit Hilfe von Luftbildern wurden die betroffenen Flächen im Zuge der Geländebegehung anhand ihrer Vegetationsausstattung in verschiedene BNT (Biotop- und Nutzungstypen) eingeteilt. Im Weiteren Verfahren wurden die BNT in einer georeferenzierten Karte verortet. In der nachfolgenden Tabelle wurden alle kartierten BNT erfasst. Im Weiteren wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2022)“ der zu leistende Ausgleichsbedarf ermittelt.

Tabelle 1: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalisierten Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
A11 intensiv bewirtschaftete Ackerflächen	6.643	3	0,8	15.943
B112 Mesophile Hecke (ehem. Ausgleich - Überplanung)	112	8	1	896
Kein Eingriff (Aufwertung/Erhalt)	5.153	-	-	-
Summe	11.908			16.839

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
----------------	------------	-----------

Versickerungsfähige Beläge, Verbot tiergruppenschädigender Anlagen, Ausweisungen von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume (Trittsteinbiotop)	Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von 10 cm zu gestalten um ein Wandern von Kleintieren zu ermöglichen, Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Anlage einer Ortsrandeingrünung (Trittsteinbiotop)	Festsetzung
Summe (max. 20%)		5%
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		15.997

A.8.9.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **15.997 Wertpunkten** erforderlich.

A.8.9.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Der zu leistende Ausgleichsbedarf in Höhe von 15.997 wird durch die Anlage einer internen Ausgleichsfläche geleistet. Hierbei sollen auf einer Fläche von 2.021 m² mesophile Gebüsche etabliert werden. Die Maßnahme soll ebenfalls als Ortsrandeingrünung fungieren.

Tabelle 2: Ausgleichsermittlung

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach Biotopwertliste.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche	Aufwertung*	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	A11	Intensiv Ackerland	2	B112	Mesophile Hecke	10	2012	8	0	16.096
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										16.096

Bilanzierung

Summe Ausgleichsumfang	16.096
Summe Ausgleichsbedarf	15.997
Differenz	99

Der zu leistende Ausgleichsbedarf kann vollumfänglich über die Anlage der internen Ausgleichsfläche geleistet werden. Es entsteht ein Ausgleichsüberschuss von **99 Wertpunkten**.

A.8.9.4 Entwicklung der zu etablierenden Ausgleichsfläche

Entsprechend des Planblatts zum Bebauungsplan werden 2.012 m² „Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ neu ausgewiesen. Auf diesen Flächen sollen Mesophile Gebüsche (BNT B112) etabliert, gefördert und dauerhaft erhalten werden. Die Fläche befindet sich am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes. Die Breite der Fläche variiert zwischen 11,2 m und 8,8 m Breite. Da die Breite der Fläche insgesamt jedoch über 5 m Breite liegt, ist davon auszugehen, dass die Heckenpflanzung eine gute naturschutzfachliche Funktion übernehmen kann.

Zur Etablierung einer mesophilen Hecke/Gebüsches ist auf der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ eine dreireihige Gehölzpflanzung zu etablieren, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Strauchpflanzungen sind als Dreieckspflanzung in einem Abstand von 1 m zu einander zu setzen. Darüber hinaus ist die Strauchpflanzung alle 10-12 m durch die Pflanzung eines Laub- bzw.-Obstbaumes zu ergänzen. Die Baumpflanzungen sollten einen Abstand von ca. 2,5 m zu anderen Pflanzungen einhalten. Alle Baumpflanzungen sind mit einem Dreibock zu sichern. Es sind ausnahmslos Pflanzen der folgenden Artenliste zu verwenden.

Artenliste naturschutzfachlicher Ausgleich

Laubbäume - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 14-16 cm, Vorkommensgebiet Nr. 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Echte Eberesche

Optional regional übliche Obstsorten: Hochstamm, 3x verpflanz, Stammumfang: 12-14 cm

Sträucher – Mindestqualität: 60-100 cm; Vorkommensgebiet Nr. 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaea</i>	Gew. Pfaffenhüttchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix pupurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball

A.8.10 Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche nachstehend angegebene Emissionskontingente $L_{EK,A}$ nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten. Für die Beurteilung der Nachtzeit ist die lauteste Nachtstunde, d.h. die volle Stunde zur Nachtzeit mit dem höchsten zu erwartenden Pegel, heranzuziehen

Tabelle: Emissionskontingente der Teilflächen

Bezeichnung	Emissionskontingent $L_{EK,A}$ in dB/m ²	
	tags	nachts
eGE1	60	45
eGE2	65	50

Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigungsplanung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,A}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten nachstehende Bedingung erfüllt.

$$L_{r,A} \leq L_{EK,A} - \Delta L$$

mit:

$L_{r,A}$ Beurteilungspegel nach TA-Lärm in dB

$L_{EK,A}$ Emissionskontingent der Baufläche in dB / m²

ΔL Differenz zwischen Emissionskontingent und Immissionskontingent aufgrund der geometrischen Ausbreitung nach DIN 45691 in dB / m²

Nachstehende Immissionsorte sind zu berücksichtigen.

Tabelle: Immissionsorte außerhalb des Plangebietes

Immissionsorte		Gebietsausweisung
IO 1	geplante Wohnbaufläche südöstlich des Plangebietes (Teilfläche Fl.-Nr.: 48)	Allgemeines Wohngebiet
IO 2	Wohnhaus, Neuzell 41 (Fl.-Nr.: 48/1)	Dorfgebiet
IO 6	Wohnhaus, Neuzell 46 (Fl.-Nr.: 116/2)	

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der A-bewertete Beurteilungspegel $L_{r,A}$ den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den zu untersuchenden Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzkriterium). Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sind entsprechend der vorgenannten Gebietsausweisungen zu berücksichtigen.

Zum Schutz von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auf benachbarten Gewerbeflächen ist am Rand der Gewerbeflächen der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein Gewerbegebiet zu erbringen.

A.8.11 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.8.11.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Straße Neuzell, welche an der östlichen Grenze des Plangebiets entlang verläuft und den gesamten Ortsteil Neuzell durchzieht.

A.8.11.2 Niederschlagswasserversickerung und Entwässerung

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächlich und möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Zusätzlich anfallendes Niederschlagswasser ist über das bestehende Kanalnetz (Misch- oder Trennsystem) einzuleiten. Hinsichtlich der Entwässerung der Baugrundstücke wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Beilngries (Entwässerungssatzung – EWS) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

Die geplante Gewerbeerweiterung Danhauser ist nicht Bestandteil des Einzugsgebietes der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 19.07.2017. Aus diesem Grunde muss das dort anfallende Niederschlagswasser vor Ort über ausreichend große belebte Oberbodenschichten versickert werden. Hierfür ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn die Vorgaben der NWFreiV nicht eingehalten werden können. Es wird empfohlen, die Entwässerungsplanung rechtzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen.³

A.8.11.3 Löschwasserversorgung

Bezüglich der Löschwasserversorgung wurden folgende Hinweise⁴ angeführt:

Die Bewertung der Löschwasserversorgung für das B-Plangebiet obliegt dem Landratsamt Eichstätt. Die Löschwasserberechnung ist durch eine Fachfirma zu erstellen. Die Kosten hierfür sind vom Antragsteller zu tragen. Wir bitten deshalb um Erteilung einer entsprechenden Auflage dahin gehend an den Bauherren in Abstimmung mit dem Landratsamt Eichstätt.

A.8.11.4 Wasseranschluss

Bezüglich des Wasseranschlusses sind folgende Hinweise⁵ zu beachten:

³ Vgl. Vorgaben Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Schreiben vom 14.08.2023

⁴ Vgl. Vorgaben Zweckverband zur Wasserversorgung der Wolfsbuch-Paulushofener Gruppe, Schreiben vom 17.08.2023

⁵ Vgl. Vorgaben Zweckverband zur Wasserversorgung der Wolfsbuch-Paulushofener Gruppe, Schreiben vom 17.08.2023

Das Bebauungsplangebiet ist nicht mit einer Wasserleitung erschlossen. Sollte eine Erschließung mit Wasser erforderlich sein, muss die bestehende Wasserleitung vom nördlichen Bereich der Fl.-Nr. 117 Gemarkung Neuzell auf Kosten des Antragstellers bis zum Bebauungsplangebiet verlängert werden. Hierzu müsste dann eine Sondervereinbarung abgeschlossen werden.

A.8.11.5 Versorgungsleitungen

In Straßen und Gehwegen ist ein Versorgungstreifen in ausreichender Breite für die Unterbringung von unterirdischen Versorgungsleitungen und Telekommunikationsleitungen vorzusehen.

Bezüglich der bestehenden Leitungen sind folgende Hinweise⁶ zu beachten:

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach der Vorschrift DIN VDE 0210-10 Beiblatt! "Freileitungen über AC 1 kV bis einschließlich AC 45 kV" bei Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen, Verkehrsflächen und Badeweihern größere Leiterseil-Bodenabstände gefordert werden als in freiem Gelände. Im Falle des ungünstigsten Leiterseildurchhanges sind hier folgende lotrechte Mindestabstände zum Leiterseil einzuhalten.

- Bei Spiel-, Sport und Freizeitanlagen mindestens 7,6 m,
- bei Verkehrsflächen mindestens 7,0 m,
- bei Badeweihern mindestens 8,6 m.

Eine Leitungserhöhung im Bereich des Planungsgebietes könnte erforderlich sein. Zur detaillierten Prüfung, ob die Mindestabstände eingehalten werden, sind uns rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten genaue Lage- und Bodenprofilpläne im Leitungsbereich vorzulegen.

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

⁶ Vgl. Vorgaben Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 01.08.2023

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <https://www.bayemwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

A.8.11.6 Stellplätze

Für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze wird auf die Satzung der Stadt Beilngries über die Zahl, die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStellS) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z.B. mit Rasenfugen oder Drainpflaster). Flächen, auf denen mit einer Verschmutzung zu rechnen ist, sind wasserundurchlässig zu befestigen.

A.8.12 Flächenbilanz

Tabelle 3: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
eingeschränktes Gewerbegebiet	9.433 m ²	79 %
Private Grünflächen	2.475 m ²	21 %
Fläche gesamt	11.908 m²	100 %

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. Auf der Fl. Nr. 116/4 (Teilfläche) ist bereits ein Gewerbegebiet ausgewiesen, nun soll dieses auf den Grundstücken Fl. Nrn. 116 (Teilfläche), 116/4, 118 (Teilfläche), 118/1 und 119 (Teilfläche) erweitert werden. Eine Planung auf der ca. 1,2 ha großen Fläche ist nach aktuellen rechtlichen Grundlagen nicht möglich. Die Ausweitung der Betriebsfläche der Danhauser Bau GmbH ist allerdings nötig, um dem Wachstum der Betriebsstruktur gerecht zu werden und so den Fortbestand des Handwerkerbetriebs zu sichern.

Da das Plangebiet gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten ist und somit für die Errichtung von Gewerbeflächen gegenwärtig kein Baurecht besteht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 „Gewerbeerweiterung Danhauser“ möchte die Stadt Beilngries der Danhauser Bau GmbH den Fortbestand ihres Handwerkerbetriebs sichern und die lokale Wirtschaft in Beilngries fördern. Zielsetzung der Planung ist zudem eine verträgliche Steuerung der Nutzungen im Ortsteil Neuzell sowie eine geordnete Entwicklung der angestrebten baulichen Anlagen. Bei der Planung sollen überdies die Naturschutzfachlichen Belange berücksichtigt werden, geeignete Vorgaben zur Klimaanpassung erfolgen sowie dem Immissionsschutz besondere Bedeutung zugeschrieben werden.

Für den Bebauungsplan 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.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

B.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Für den vorliegenden Bebauungsplan 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.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.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.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 m² dieser Fläche. Die überplanten 112 m² werden innerhalb des neu anzulegenden naturschutzfachlichen Ausgleichs 1 zu 1 neu angelegt.

B.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 „Hochalbm“ (Nr. 03, grüne Kreuzschraffur). Die Planung steht nicht im Konflikt mit dem genannten Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.



Abbildung 8: Regionaler Grünzug, Biotopverbundsystem, Landschaftliches Vorbehaltsgebiet im Umfeld des Plangebietes o. M (BayernAtlas, 2023)

B.2.6 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan



Abbildung 9: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplanes Beilngries (Stand 2022)

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.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.

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

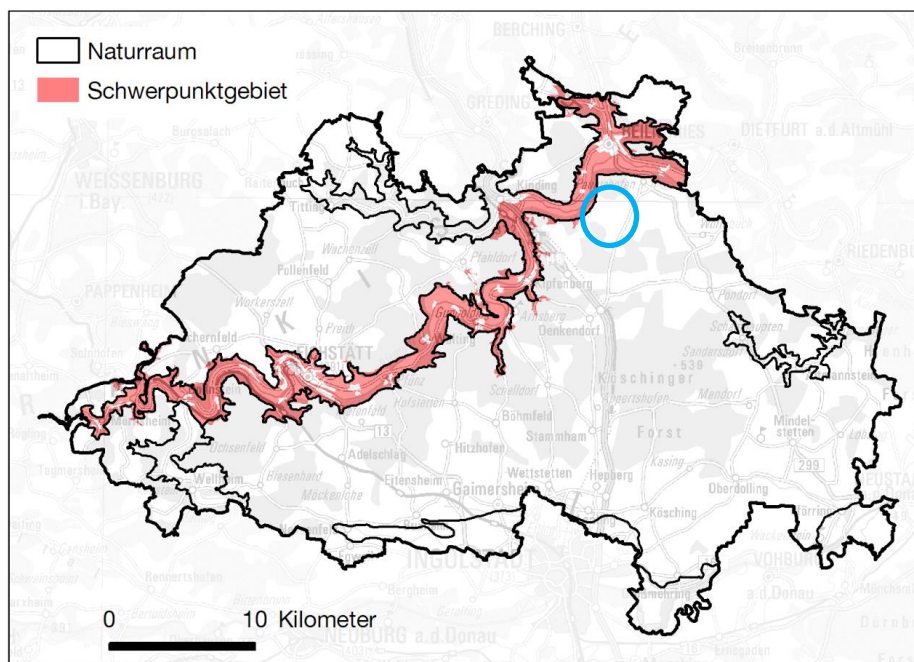


Abbildung 10: ABSP Schwerpunktgebiet „Altmühltal“

B.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

B.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

B.3.1.1 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 m² Gewerbefläche sowie zu zusätzlichen Ausweisung von ca. 2.012 m² 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.3.1.2 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.3.1.3 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.3.1.4 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.3.1.5 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.3.1.6 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.3.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler im Planungsgebiet.

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

B.3.1.8 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.3.1.9 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.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

B.3.2.1 Wirkfaktoren

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i 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 Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

B.3.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Von den ca. 11.908 m², die der Geltungsbereich umfasst, kommt es zu einer Neuausweisung von ca. 6.603 m² Gewerbegebiet sowie zur Ausweisung von ca. 2.012 m² 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 m².

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

B.3.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei Realisierung der Planung kommt es zu einer Reduzierung einer Bestands Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme um 112 m², 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.3.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in einem Umfang von 6.603 m² 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.3.2.5 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.3.2.6 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.3.2.7 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 m² 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.3.2.8 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.3.2.9 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.3.2.10 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.3.2.11 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 städtischen 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.⁷ Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

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

⁷ 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 [Zugriff: 16.06.2023]

B.3.2.12 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.⁸ Die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist nicht auszuschließen jedoch als sehr gering einzustufen.

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.3.2.13 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.4 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.

⁸ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 13.06.2023]

B.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

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

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zusammengefasst.

Tabelle 4: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sparsamer Gebrauch der Fläche
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes/Pflanzung von standortgerechten Gehölzen ▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile ▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft ▪ Zeitliche Beschränkung von Rodungsmaßnahmen (außerhalb von Brutzeiten) ▪ Anlage einer neuen Ortsrandeingrünung (Trittsteinbiotop)
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Minimum ▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen ▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Entwässerung im Trenn-System ▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung ▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen als Frischluftproduzenten
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchgrünung der Baugebietes ▪ Anlage einer neuen Ortsrandeingrünung
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchgrünung des Planungsgebiets ▪ Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen

B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes ist in der städtebaulichen Begründung (Teil A) ausführlich beschrieben. Mit Hilfe von Luftbildern wurden die betroffenen Flächen im Zuge der Geländebegehung anhand ihrer Vegetationsausstattung in verschiedene BNT (Biotop- und Nutzungstypen) eingeteilt. In der nachfolgenden Tabelle wurden alle kartierten BNT erfasst. Im Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 115 „Gewerbebeerweiterung Danhauser“, Rechtsverbindliche Fassung vom 14.12.2023

Weiteren wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2022)“ der zu leistende Ausgleichsbedarf ermittelt. Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **15.997 Wertpunkten**.

Tabelle 5: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalierten Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
A11 intensiv bewirtschaftete Ackerflächen	6.643	3	0,8	15.943
B112 Mesophile Hecke (ehem. Ausgleich - Überplanung)	112	8	1	896
Kein Eingriff (Aufwertung/Erhalt)	5.153	-	-	-
Summe	11.908			16.839

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Versickerungsfähige Beläge, Verbot tiergruppenschädigender Anlagen, Ausweisungen von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume (Trittsteinbiotop)	Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von 10 cm zu gestalten um ein Wandern von Kleintieren zu ermöglichen, Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Anlage einer Ortsrandeingrünung (Trittsteinbiotop)	Festsetzung
Summe (max. 20%)		5%

Summe Ausgleichsbedarf (WP) 15.997

B.5.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Der zu leistende Ausgleichsbedarf in Höhe von 15.997 wird durch die Anlage einer internen Ausgleichsfläche geleistet. Hierbei sollen auf einer Fläche von 2.021 m² mesophile Gebüsch etabliert werden. Die Maßnahme soll ebenfalls als Ortsrandeingrünung fungieren. Das Entwicklungskonzept der Flächen ist der städtebaulichen Begründung zu entnehmen (A.8.9.4).

Tabelle 6: Ausgleichsermittlung

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach Biotopwertliste.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche	Aufwertung*	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	A11	Intensiv Ackerland	2	B112	Mesophile Hecke	10	2012	8	0	16.096
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										16.096

Bilanzierung

Summe Ausgleichsumfang	16.096
Summe Ausgleichsbedarf	15.997
Differenz	99

Der zu leistende Ausgleichsbedarf kann vollumfänglich über die Anlage der internen Ausgleichsfläche geleistet werden. Es entsteht ein Ausgleichsüberschuss von **99 Wertpunkten**.

B.6 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 vorliegenden Planung stellt die beste Möglichkeit zur Sicherung der Bedarfsanfrage dar.

B.7 Zusätzliche Angaben

B.7.1 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.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 7: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten, ▪ Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden ▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen ▪ Versiegelungsgrad ▪ Vorhandensein von Altlasten ▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern ▪ Flurabstand zum Grundwasser ▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung ▪ Schadstoffeinträge
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Emissionen, Luftqualität ▪ Frischluftzufuhr und -transport, ▪ Kaltluftproduktion und -transport ▪ Einflüsse auf Mikroklima
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärm- und Geruchsemissionen ▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen ▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

B.7.2 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.7.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Es ist Aufgabe der Stadt Beilngries, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Die Ausführung bzw. Umsetzung der Bepflanzungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollte von der Stadt Beilngries erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Anlage der Gebäude bzw. Einrichtungen geprüft werden.

B.7.4 Referenzliste mit Quellen

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

Tabelle 8: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2023): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 18.05.2022] ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). http://fisnat.bayern.de/finweb/ [Zugriff: 13.06.2023]
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 13.06.2023]
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2023): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 13.06.2023] ▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 13.06.2023]
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2023): BayernAtlas. Topographische Karte. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=tk&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 13.06.2023]
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2023): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 13.06.2023] ▪ LDBV (2023): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122. [Zugriff: 13.06.2023]
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2023): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 13.06.2023]
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2023): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 13.06.2023]
sonstige Quellen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 13.06.2023] ▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 13.06.2023] ▪ MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag) ▪ 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

B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Vorhandenbezogenen Bebauungsplan Nr. 115 „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 m²) von vorhandenen Gehölzstrukturen. Die verlorengehenden 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 die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (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: Lageplan Plangebiet (schwarz gestrichelt), o.M., Plangrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung 2022	8
Abbildung 2: Plangebiet (rot umrandet) mit umliegenden Straßen und Verortung zu Beilngries	9
Plangrundlage: Digitale Ortskarte DOK © Bay. Vermessungsverwaltung, 2020 (ohne Maßstab)	9
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayern, Stand 2022	11
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ingolstadt (ohne Maßstab).....	13
Abbildung 5: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplanes Beilngries (Stand 2022).....	15
Abbildung 6: Darstellung Schutzgebiete - Naturpark „Altmühltal“ (orangene Strichschraffur), Ökoflächenkataster (grüne Strichschraffur); Kartengrundlage: Bayernatlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2020, EuroGeographics	16
Abbildung 7: Räumlicher Geltungsbereich, Plangrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung 2022 ..	21
Abbildung 8: Regionaler Grünzug, Biotopverbundsystem, Landschaftliches Vorbehaltsgebiet im Umfeld des Plangebietes o. M (BayernAtlas, 2023).....	38
Abbildung 9: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplanes Beilngries (Stand 2022).....	39
Abbildung 10: ABSP Schwerpunktgebiet „Altmühltal“	40

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)	26
Tabelle 2: Ausgleichsermittlung	28
Tabelle 3: Flächenbilanz Geltungsbereich	34
Tabelle 4: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	48
Tabelle 5: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)	49
Tabelle 6: Ausgleichsermittlung	50
Tabelle 7: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....	51
Tabelle 8: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen.....	52

E Anlagen

E.1 Artenabfrage Landesamt für Umwelt

Vorkommen in Landkreis Eichstätt (176)

Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen, Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume

Erweiterte Auswahl nach Lebensraumtypen:

Säugetiere

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	R	R	E	E	Böschun-	Höh-	Siedlun-	Grün-	Äc
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	3	2	u	q		1	1		
Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	3	G	u	q		2	1		
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	3	G	u	?		1	1	4	
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	3	2	u	?		1			
Myotis brandtii	Brandtfledermaus	2	V	u	?		1	1		
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus			q	q		1	3		
Myotis emarginatus	Wimperfledermaus	1	2	u	?		1	1		
Myotis myotis	Großes Mausohr		V	q	q		1	1	4	
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		V	q	q		1	1		
Myotis nattereri	Fransenfledermaus			q	q		1	2		
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler		V	u	?			1		
Pipistrellus kuhlii	Weißrandfledermaus			q				1		
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus			u	?			2		
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus			q	q		1	1		
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	V	D	u	?			1		
Plecotus auritus	Braunes Langohr		V	q	q		1	1		
Plecotus austriacus	Graues Langohr	2	2	u			1	1		
Vespertilio murinus	Zweifarbelfledermaus	2	D	?	?		3	1		

Vögel

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RL B	RL D	EZK		EZA		Böschungen	Höhlen	Siedlungen	Grünland	Äcker
				B	R	B	R					
Acanthis cabaret	Alpenbirkenzeisig			u		u				2		
Accipiter gentilis	Habicht	V		u		q				2	2	2
Accipiter nisus	Sperber			q		q		2		2	2	2
Alauda arvensis	Feldlerche	3	3	s		s					1	1
Anser albifrons	Blässgans					q					1	2
Anser anser	Graugans			q		q				3	2	
Anthus trivialis	Baumpieper	2	3	s		u		2		3		
Apus apus	Mauersegler	3		u		u				1		
Ardea cinerea	Graureiher	V		u		q		q			1	2
Asio otus	Waldohreule			q		q		q		2	1	1
Athene noctua	Steinkauz	3	3	s				2		1	1	2
Aythya ferina	Tafelente			u		u		q		1		
Bubo bubo	Uhu			q		q		q		2	1	2
Buteo buteo	Mäusebussard			q		q		q		2	1	1
Charadrius dubius	Flussregenpfeifer	3		q		q		s		q		2
Chroicocephalus ridibundus	Lachmöwe			q		q					1	1
Ciconia ciconia	Weißstorch		3	q		q				1	1	
Circus aeruginosus	Rohrweihe			q		q					2	1
Circus pygargus	Wiesenweihe	R	2	q		q		2			2	1
Coloeus monedula	Dohle	V		q		q		s		q	1	2
Columba oenas	Hohltaube			q		q					2	2

<i>Corvus corax</i>	Kolkrabe			q		q	2			2	2
<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe			g	g		2		1	1	1
<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	3	V	u		s				1	1
<i>Crex crex</i>	Wachtelkönig	2	2	s	u	s	u			2	3
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	V	c		c	2		2	2	2
<i>Cyanus cyanus</i>	Sinnschwan		R			a				2	2
<i>Cyanus olor</i>	Höckerschwan			c	a	c	a		3	2	
<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	3	3	u		u			1	2	
<i>Drubates minor</i>	Kleinspecht	V	V	c		c			2		
<i>Drucopus martius</i>	Schwarzspecht			c		c			2		
<i>Eretta alba</i>	Silberreiher					a	a			1	3
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer		V	c	a	c	a	2		2	2
<i>Emberiza hortulana</i>	Ortolan	1	3	s			2				1
<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke			c		c			1		
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke			c	a	c	a	2	2	1	2
<i>Ficedula albicollis</i>	Halsbandschnäpper	3	3	c					2		
<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper	V	3	c	a	c	a		2		
<i>Fringilla montifringilla</i>	Berafink					a	a	2	2		2
<i>Gallinago gallinago</i>	Bekassine	1	1	s	a	s	a			2	
<i>Grus grus</i>	Kranich	1		u		a				2	1
<i>Hippobolais icterina</i>	Gelbspötter	3		u		u			2		
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	V	3	u	a	u	a		1	2	
<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals	1	2	s		s	3		2	3	2
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	V		c		?			1	2	2
<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger	1	2	s	u					2	
<i>Larus michahellis</i>	Mittelmeermöwe			c	a	c	a			2	2
<i>Linaria cannabina</i>	Bluthänfling	2	3	s	u	s	u	2	2	2	1
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	V	3	c		u				3	
<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche	2	V	u							2
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall			c			2		2		
<i>Mareca penelope</i>	Pfeifente	0	R			a	a			2	2
<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger		V	c	a	c	a		2		
<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan			c		a				2	
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	V	V	c	a	c	a			2	2
<i>Motacilla flava</i>	Schafstelze			c						1	1
<i>Numenius arquata</i>	Grosser Brachvogel	1	1	s	u					1	2
<i>Oenanthe oenanthe</i>	Steinschmätzer	1	1	s	a	u	a			2	
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	V	V	c					3	2	3
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	V	V	u	g	g	g	2	2	2	2

<u>Perdix perdix</u>	Rebhuhn	2	2	s	s								1
<u>Pernis apivorus</u>	Wespenbussard	V	3	g	g	g	g	2				2	
<u>Phalacrocorax carbo</u>	Kormoran			g	g		g			2			
<u>Phoenicurus phoenicurus</u>	Gartenrotschwanz	3	V	u		u				2			
<u>Picus canus</u>	Grauspecht	3	2	u		g				2			
<u>Picus viridis</u>	Grünspecht			g		g				1			
<u>Saxicola rubetra</u>	Braunkehlchen	1	2	s	u	s	u	3				2	
<u>Saxicola torquatus</u>	Schwarzkehlchen	V		g		g						3	3
<u>Scolopax rusticola</u>	Waldschnepfe		V	g		g						3	
<u>Spinus spinus</u>	Erlenzeisig			u		u				2			
<u>Streptopelia turtur</u>	Turteltaube	2	2	s								2	2
<u>Strix aluco</u>	Waldkauz			g		g				2			
<u>Sylvia communis</u>	Dorngrasmücke	V		g				2					2
<u>Sylvia curruca</u>	Klappergrasmücke	3		u		g		3		2		3	3
<u>Tringa ochropus</u>	Waldwasserläufer	R		g	g							2	
<u>Turdus iliacus</u>	Rotdrossel				g		?	2		2		2	
<u>Tyto alba</u>	Schleiereule	3		u				2		1		1	2
<u>Upupa epops</u>	Wiedehopf	1	3	s	g			2				2	
<u>Vanellus vanellus</u>	Kiebitz	2	2	s	s	s						1	1

- Kriechtiere

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	R	R	E	E	Böschun-	Höh-	Siedlun-	Grün-	Äck-
		L	L	Z	Z	gen	len	gen	land	er
<u>Coronella austriaca</u>	Schlingnatter	2	3	u	u	1				
<u>Lacerta agilis</u>	Zauneidechse	3	V	u	u	1				

- Lurche

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	R	R	E	E	Böschun-	Höh-	Siedlun-	Grün-	Äck-
		L	L	Z	Z	gen	len	gen	land	ker
		B	D	K	A					
<u>Pelobates fuscus</u>	Knoblauchkröte	2	3	u						1

- Legende Rote Listen gefährdeter Arten Bayerns

Kategorie	Beschreibung
0	Ausgestorben oder verschollen
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R	Extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion
V	Arten der Vorwarnliste
D	Daten defizitär

- Legende Erhaltungszustand in der kontinentalen (EZK) bzw. alpinen Biogeografischen Region (EZA) Deutschlands bzw. Bayerns (Vögel)

Erhaltungszustand	Beschreibung
s	unaünstig/schlecht
u	unaünstig/unzureichend
a	aünstig
?	unbekannt

- Legende Erhaltungszustand erweitert (Vögel)

Brut- und Zugstatus	Beschreibung
B	Brutvorkommen
R	Rastvorkommen

- Legende Lebensraum

Lebensraum	Beschreibung
1	Hauptvorkommen
2	Vorkommen
3	potentielles Vorkommen
4	Jagdhabitat

E.2 Geräuschkontingentierung, IBN Bauphysik GmbH & Co KG, 02.10.2023

E.3 Vorhaben- und Erschließungsplan mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten, 14.06.2023