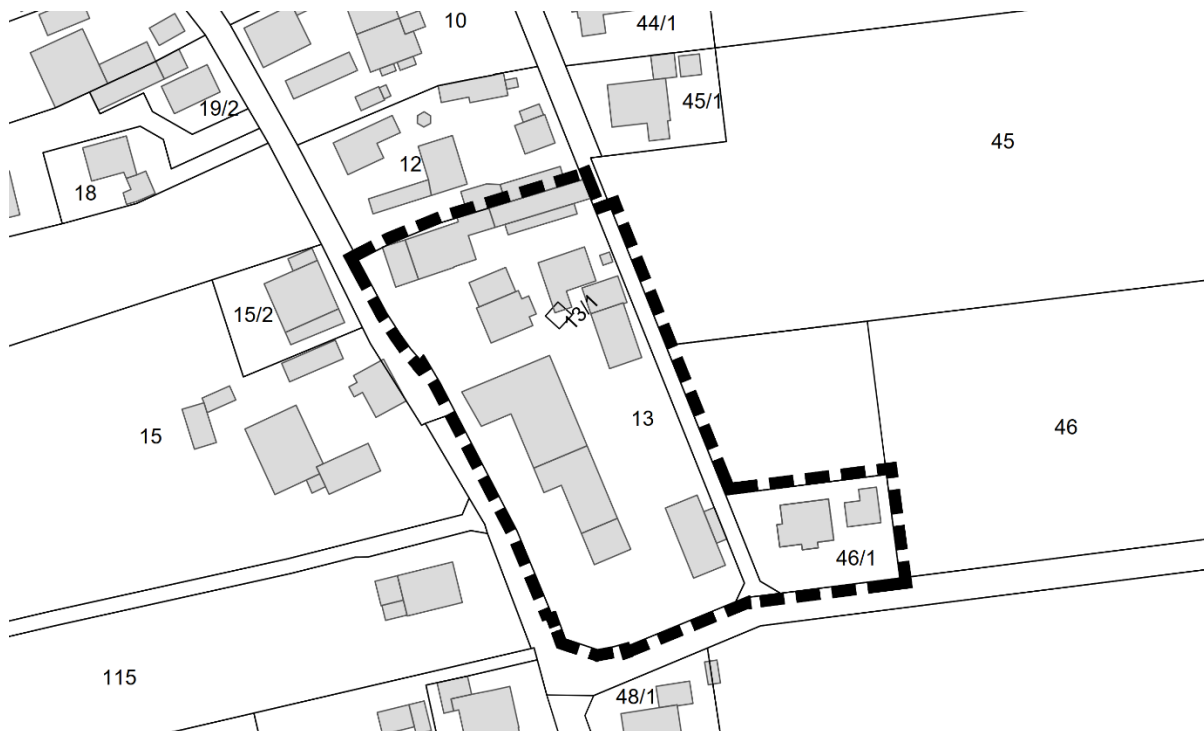


## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 46.1 GE „Neuzell“ 1. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan

### Begründung mit Umweltbericht



Entwurf 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 Entwurf vom 14.12.2023**

Nürnberg, 14.12.2023  
**TB|MARKERT**

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

---

Adrian Merdes

---

1. Bürgermeister Helmut Schloderer

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>5</b>
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 .....	7
A.7	Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen .....	9
A.7.1	Übergeordnete Planung.....	9
A.7.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	15
A.7.3	Wasserhaushalt.....	18
A.7.4	Immissionsschutz .....	18
A.7.5	Denkmalschutz .....	18
A.7.6	Kampfmittel und Altlasten .....	19
A.7.7	Geofahren.....	19
A.8	Planinhalt.....	19
A.8.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	19
A.8.2	Planungsziele .....	20
A.8.3	Art der baulichen Nutzung .....	20
A.8.4	Maß der baulichen Nutzung.....	21
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	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	23
A.8.8	Grünordnung .....	23
A.8.9	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe.....	25
A.8.10	Immissionsschutz .....	26
A.8.11	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	29
A.8.12	Flächenbilanz .....	32
<b>B</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>33</b>
B.1	Einleitung.....	33
B.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung .....	33
B.2.1	Ziele aus Fachgesetzen.....	33
B.2.2	Natura-2000-Gebiete .....	35
B.2.3	Weitere Schutzgebiete.....	35
B.2.4	Biotopkartierung .....	35
B.2.5	Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Region Ingolstadt (10) .....	35
B.2.6	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan .....	37
B.2.7	Sonstige Fachplanungen .....	37
B.3	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	38
B.3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes .....	38
B.3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	40

---

B.4	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung .....	44
B.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	44
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung .....	44
B.5.2	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe.....	45
B.6	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	46
B.7	Zusätzliche Angaben .....	46
B.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	46
B.7.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben.....	47
B.7.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring) .....	47
B.7.4	Referenzliste mit Quellen.....	47
B.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	48
<b>C</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>50</b>
<b>D</b>	<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>	<b>51</b>
<b>E</b>	<b>Anlagen</b>	<b>52</b>

---

E.1	Artenabfrage Landesamt für Umwelt .....	52
E.2	Bebauungsplan, 1. Änderung Gewerbegebiet Neuzell – Geräuschkontingentierung – Textur, IBN Bauphysik GmbH & Co KG, 18.09.2023 .....	55
E.3	Vorhaben- und Erschließungsplan mit Gesamtübersicht, Grundrissen und Ansichten, 14.12.2023 .....	55

## **A Begründung**

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

Die ortsansässige Firma Danhauser Bau GmbH plant das auf ihrem Betriebsgelände befindliche Wohn- und Bürogebäude (Neuzell 39) abzureißen und stattdessen ein Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohneinheiten zu errichten. Die Planung eines Mehrfamilienwohnhauses ist auf der ca. 0,8 ha großen Fläche nach aktuellen rechtlichen Grundlagen nicht möglich. Die Planung des Mehrfamilienhauses ist jedoch nötig, um potenziellen Leerstand im derzeitigen Wohngebäude für Betriebsinhaber und -leiter entgegenzuwirken. Die Ausweitung der Betriebsfläche der Danhauser Bau GmbH soll dem Wachstum der Betriebsstruktur gerecht werden und so den Fortbestand des Handwerkerbetriebs 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 vollständig als Gewerbegebiet gekennzeichnet ist, allerdings eine Teilfläche als Wohnbaufläche umgewandelt werden soll, ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 GE „Neuzell“ notwendig (1. Änderung).

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

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 GE „Neuzell“ 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.

### **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 13 befindet sich seit 95 Jahren die Baufirma „Danhauser Bau GmbH“ und auf der Flurnummer 46/1 wurde 2004 die Betriebsleiterwohnung des Geschäftsführers errichtet.

Auf dem Grundstück werden die verschiedenen Bereiche einer neuen Nutzung zugeführt.

Der hellgraue Bereich mit den blau dargestellten Gebäuden (3-Familienhaus + Garagen-Neubauten) soll als Wohnen (WA) ausgewiesen werden.

Die Entwässerung erfolgt über den bestehenden Schmutzwasser- und Regenwasserkanal.

Der Carport (Neubau – für die Firmenfahrzeuge) im Bereich der Einfahrt dient als Abschirmung der Zufahrt des GE – dunkleres gelb dargestellt.

Das GE ist in drei Bereiche gegliedert – Die Gebäude sind alle Bestand und werden nicht verändert.

Gelb – GE – In diesem Bereich wird der gesamte Lieferverkehr abgewickelt. Busse und LKW-Beladung und Anlieferung, Anlieferung und laden von Schüttgut. Die Zu- und Abfahr ist auch von oben möglich. Dieser Bereich wird mit dem Stapler befahren.

hellere gelb – GE – Das ist der Einfahrtsbereich zum GE und ist vom Staplerverkehr nicht betroffen.

Dunkleres gelb – EG – Dieser Bereich ist die Betriebsleiterwohnung mit Garagen (hellblau).

Die Entwässerung der Betriebsleiterwohnung erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanal und das Regenwasser versickert, da kein Regenwasserkanal vorhanden ist.

Auf dem GE befinden sich auch bestehende Gebäude die nicht verändert werden. Diese sind auf dem Plan dunkel grau dargestellt. Diese Hallen dienen als Magazin, Werkstatt, Garage für Anhänger und Firmenbusse, als Garage für LKW, Anhänger, Tieflader, Lader und Bagger, als Lagerhalle für Schraubbolzen, Träger und Baumaterial. Auf den Außenflächen werden Ziegel, Pflaster, Bretter, Gerüst und Schüttgüter gelagert.

Als dritter Bereich ist das GEe entstanden. In diesem Bereich befinden sich die Heizung und das Hackschnitzzellager (Bestand – grün).

Auf dieser Fläche steht zudem das Büro (orange – Bestand) und eine Lagerhalle (orange – Bestand) die ausschließlich als Unterstellplatz für Baumaschinen dient.

Die Entwässerung erfolgt über den bestehenden Schmutzwasser- und Regenwasserkanal.

Die Zufahrt zum GEe erfolgt über den Feldweg.

## **A.5 Verfahren**

Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in seiner Sitzung am 17.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46 GE „Neuzell“ zu ändern (1. Änderung). In gleicher Sitzung hat der Stadtrat eine parallele Flächennutzungsplanänderung (54. Änderung) beschlossen, da ein Teilbereich der Gewerbefläche zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden soll.

Die Anpassung des Flächennutzungsplans wird im Rahmen des Parallelverfahrens gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Damit ist die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46.1 GE „Neuzell“ aus dem Flächennutzungsplan gewährleistet.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

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.

## 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 4 km südlich des Hauptorts Beilngries liegt. Der Ortsteil Neuzell ist gekennzeichnet durch seine bäuerlich strukturierte Landschaft und dem angrenzenden fruchtbaren Ackerland. Innerhalb von Neuzell befindet sich das Plangebiet am östlichen Ortsrand. Hieran im Osten angrenzend befindet sich großflächig landwirtschaftliche Nutzung. Im Norden, Westen und Süden grenzt überwiegend dörfliches Mischgebiet an. Im Süden befindet sich zum Teil Wohnbaufläche angrenzend an das Plangebiet.

Das etwa 0,8 ha große Plangebiet umfasst zum einen die bestehende Gewerbefläche der Firma Danhauser Bau GmbH auf der Flst. Nrn. 13, 13/1 und 46/1 (Teilfläche) der Gemarkung Neuzell. Diese Fläche ist bereits im privaten Besitz der Danhauser Bau GmbH. Ebenfalls umfasst das Plangebiet das Grundstück mit Flst. Nr. 37 (Teilfläche), welche eine Straßenfläche darstellt und sich in Besitz der Stadt Beilngries befindet.

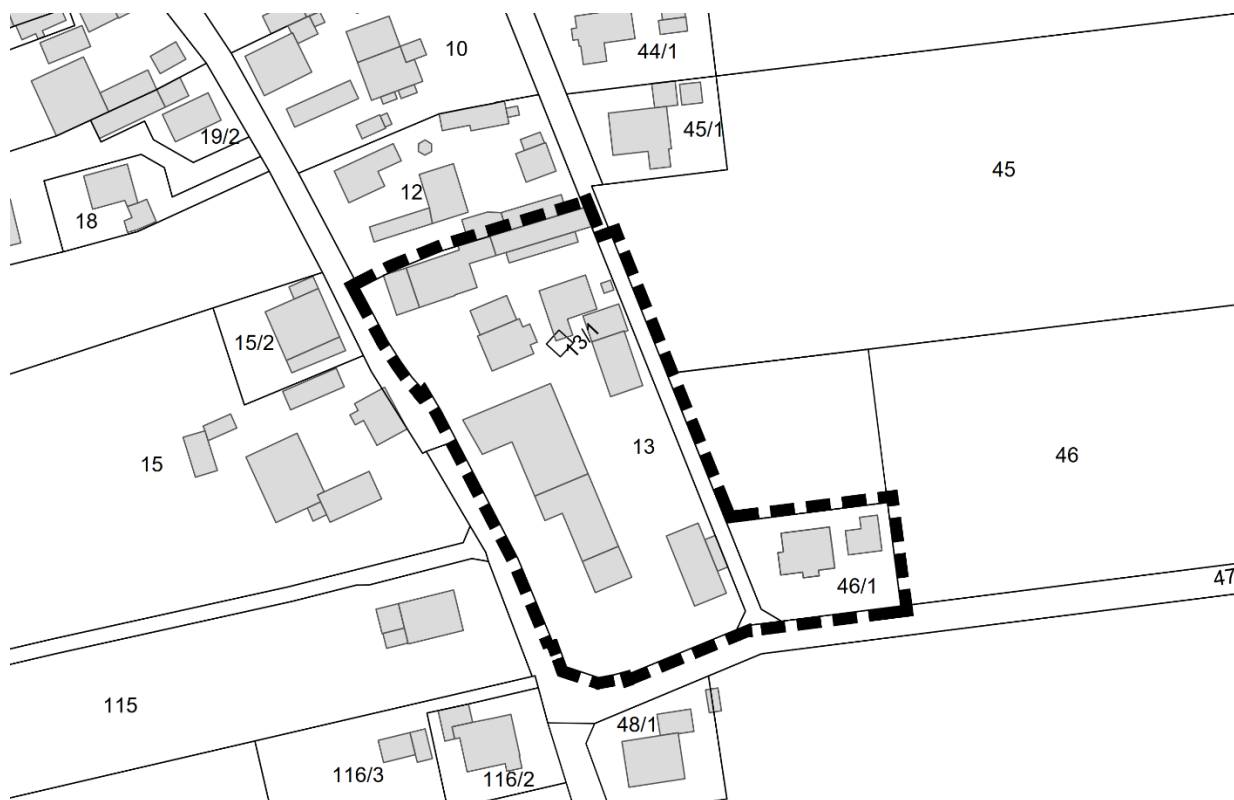


Abbildung 1: Lageplan Plangebiet (schwarz gestrichelt), o.M., Plangrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung 2022

### A.6.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

#### A.6.2.1 Nutzungen

Das Plangebiet wird bereits durch die Firma Danhauser Bau GmbH überwiegend gewerblich genutzt. Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich ein ehemaliges Wohn- und Bürogebäude. Nach dem aktuellen Bebauungsplan, sind allerdings nur Wohngebäude für

Betriebsinhaber und -leiter zulässig. Ansonsten ist das Plangebiet in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung von dörflicher Mischnutzung umgeben sowie im Süden teilweise ebenfalls von einer Wohnbebauung. Im Osten grenzt landwirtschaftliche Fläche an.

### A.6.2.2 Verkehrserschließung

Erschlossen wird das Plangebiet über die Straße Neuzell, welche an der westlichen 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 7,5 km erreichbar ist. Die Autobahn 9 ist innerhalb von 8 km in südliche Richtung über die Anschlussstelle Denkendorf zu erreichen.

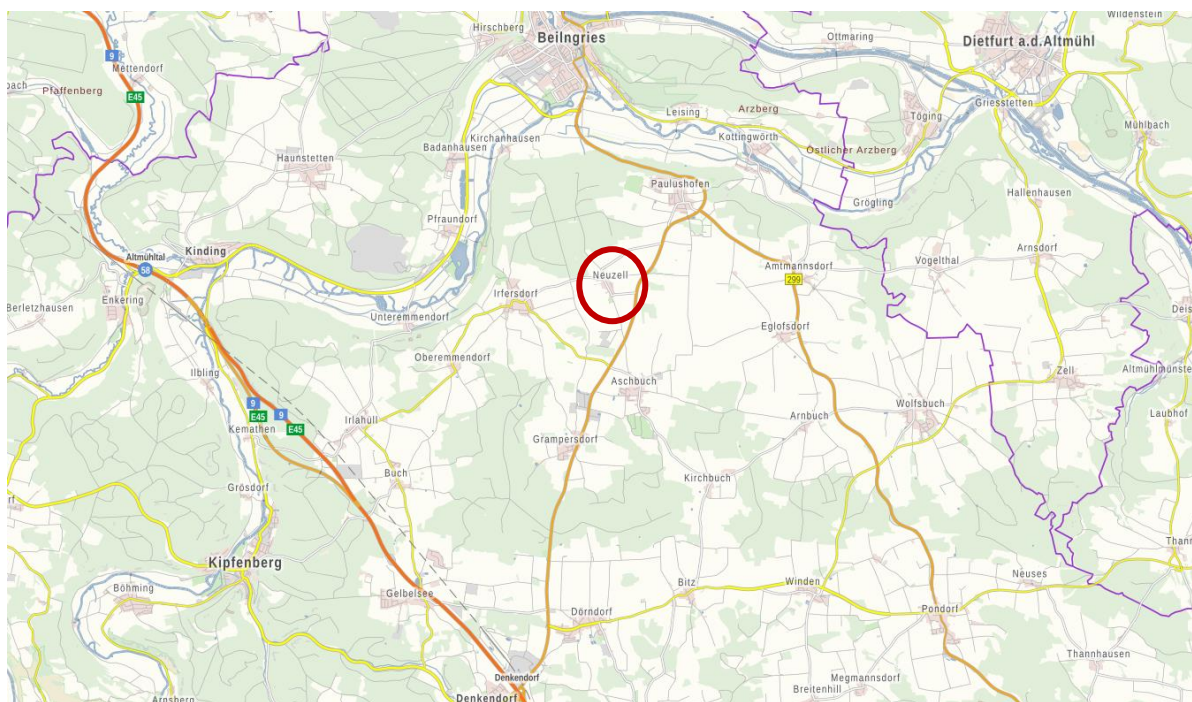


Abbildung 2: Plangebiet (rot umrandet) mit umliegenden Straßen und Verortung zu Beilngries  
 Plangrundlage: Digitale Ortskarte DOK © Bay. Vermessungsverwaltung, 2020 (ohne Maßstab)

### 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 im Nordosten derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

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

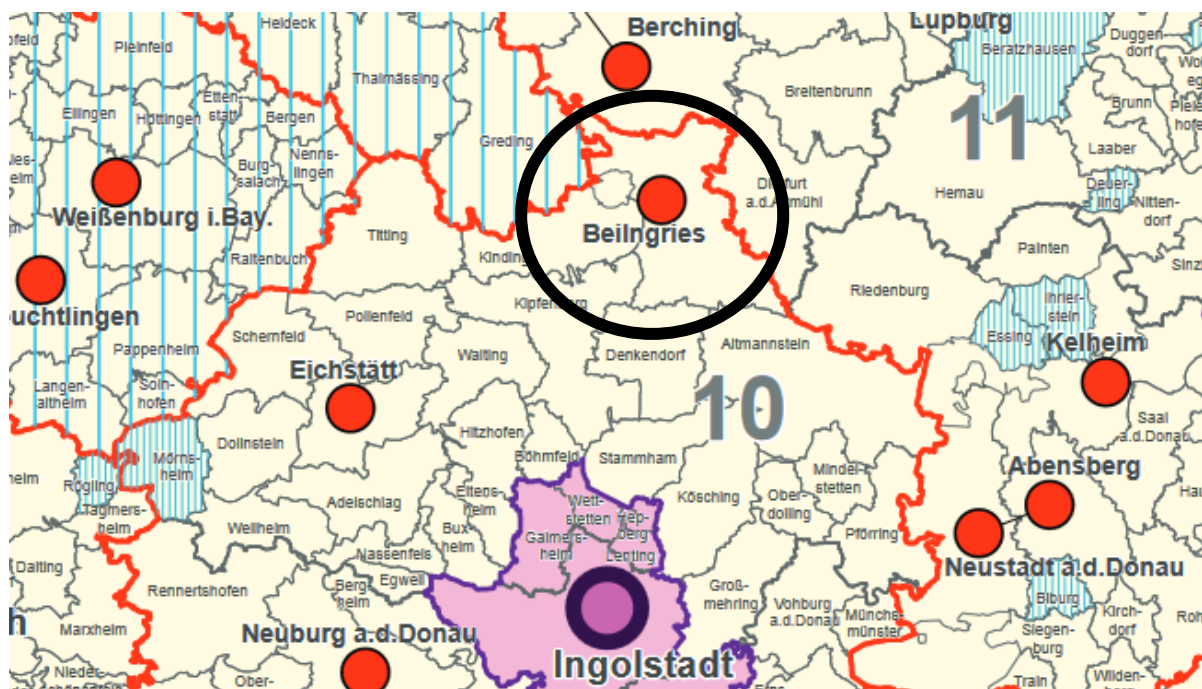
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46.1 GE „Neuzell“ sind keine Altlastverdachtsflächen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (Altlastenkataster) eingetragen. Es liegen keine Anhaltspunkte für das Bestehen von Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches vor. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder 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

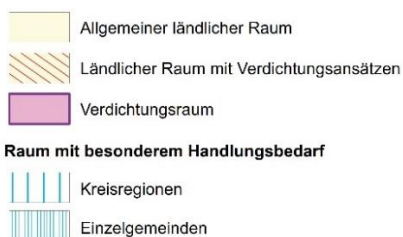
### A.7.1 Übergeordnete Planung

#### 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 Oberbayern 2023) im allgemeinen ländlichen Raum. Beilngries selbst wird im LEP als Mittelzentrum ausgewiesen. Neuzell ist ein vom Stadtzentrum ca. 4 km entfernter Ortsteil.



a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele



Abbildung 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).

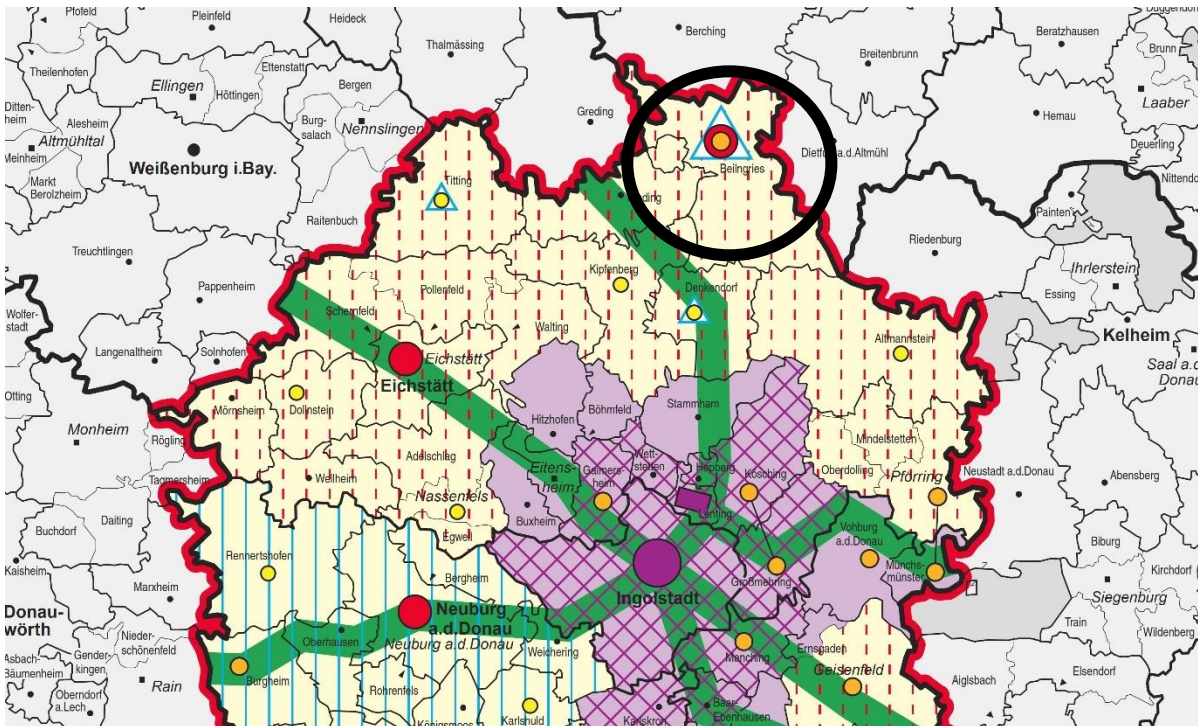
### 3. Siedlungsstruktur

- 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).

### 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: Auszug aus dem Regionalplan Ingolstadt (ohne Maßstab)

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung einschlägig:

- Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass
  - sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird.
 Dabei sind die dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen;

- die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten, die natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen auch für kommende Generationen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden, der Landschaftsverbrauch verringert und
- das Kulturerbe bewahrt wird.

Die Region ist in ihrer Eigenständigkeit gegenüber benachbarten verdichteten Räumen zu stärken, ohne die Zusammenarbeit zu vernachlässigen (Leitbild A I, Grundsatz).

- Die eigenständige landschaftstypische Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur ist zu erhalten und weiter zu entwickeln (A II, 4 Grundsatz)
- Es ist anzustreben, dass sich die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln (A III, 1 Grundsatz).
- Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen zum Schutze der Menschen sowie der Tier- und Pflanzenwelt in allen Teilräumen der Region nachhaltig gesichert und erforderlichenfalls wiederhergestellt werden. Bei der Entwicklung der Region Ingolstadt soll der unterschiedlichen Belastbarkeit der einzelnen Teilräume Rechnung getragen werden (Leitbild der Landschaftsentwicklung B I, 1 Grundsatz).
- Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden (B I, 2.1 Grundsatz).
- Es ist anzustreben, die Flächen, die für die Landwirtschaft gut geeignet sind, nur in unbedingt notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorzusehen (B II, 1.1 Grundsatz).
- Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen (B III, 1.1 Grundsatz).
- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen (B III, 1.1.1 Grundsatz).
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen (B III, 1.2 Ziel).
- Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen (B III, 1.4 Grundsatz).
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (B III, 1.5 Ziel).
- Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern (B III, 3.1 Grundsatz).
- Die Wirtschaftskraft der Region soll wettbewerbsfähig und sozialverträglich bei Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen weiter entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. Die Erwerbsmöglichkeiten der Bevölkerung sollen erhalten und ausgebaut werden. Die Stärkung der Region soll allen Teilräumen zugute kommen. Neben dem Oberzentrum Ingolstadt sollen die zentralen Orte in den Entwicklungsachsen, die Mittelzentren

und das mögliche Mittelzentrum Beilngries als Wachstumspole für die Teilräume der Region wirksam werden [...] (B IV, 1 Grundsatz).

- Die räumliche Zuordnung der Gewerbestandorte und -flächen soll dazu beitragen, den Technologietransfer zu erleichtern, das Innovationspotenzial vor allem der kleinen und mittleren Betriebe zu aktivieren und dauerhaft Arbeitsplätze zu schaffen (B IV, 2.2 Grundsatz).

### A.7.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

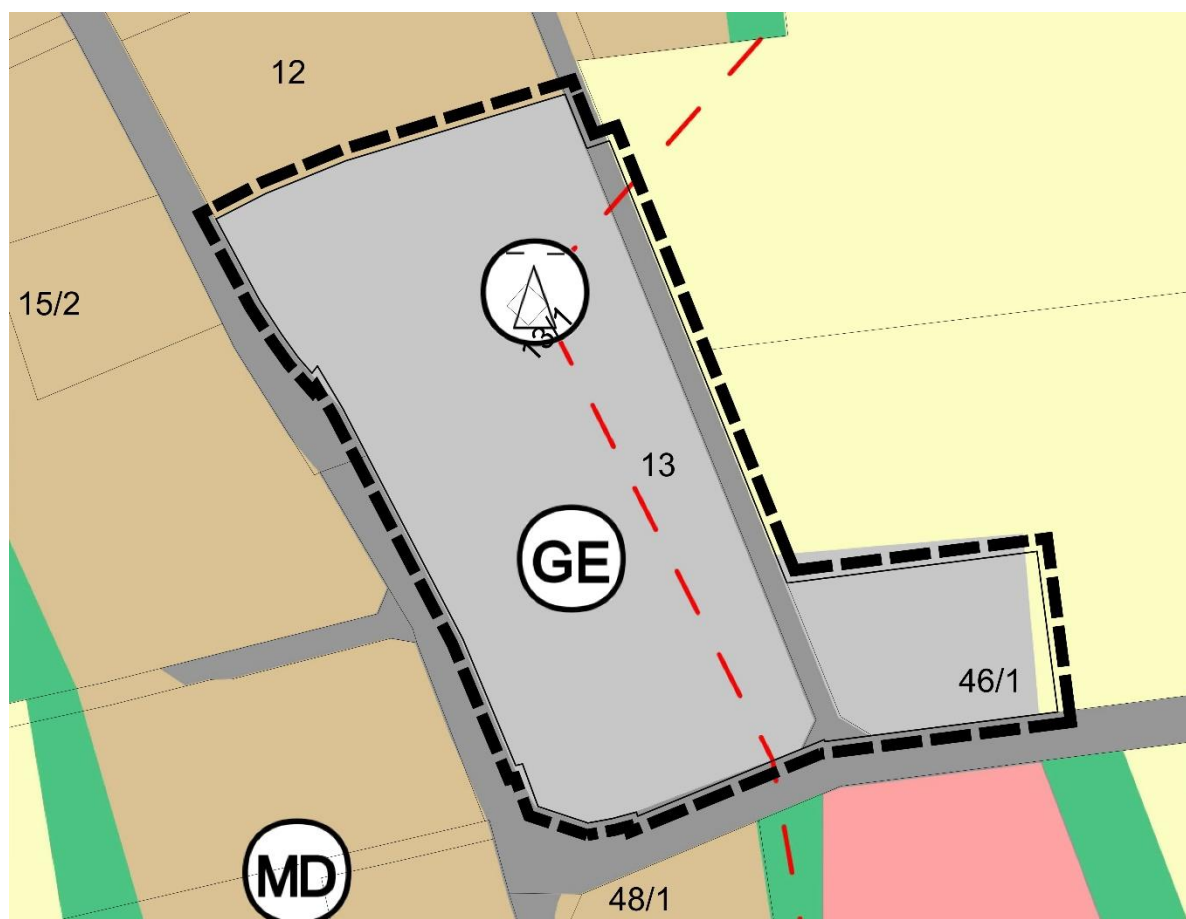


Abbildung 5: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplanes Beilngries (Stand 2022)

Die Stadt Beilngries verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. In diesem wird der gegenständige Bereich bereits zum Großteil als Gewerbegebiet dargestellt. Da im Bebauungsplan zum Großteil eine Gewerbefläche sowie eine Wohnbaufläche auf dem Plangebiet vorgesehen ist, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern (54. Änderung).

### A.7.1.4 Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan

Im Bereich des Plangebietes gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 46 GE „Neuzell“, es besteht somit bereits Baurecht für überwiegende Teile des Plangebietes. Direkt angrenzend an das Plangebiet bestehen es keine geltenden Bebauungspläne.

### 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“. Ebenfalls 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 Biotop innerhalb des Änderungsbereiches.

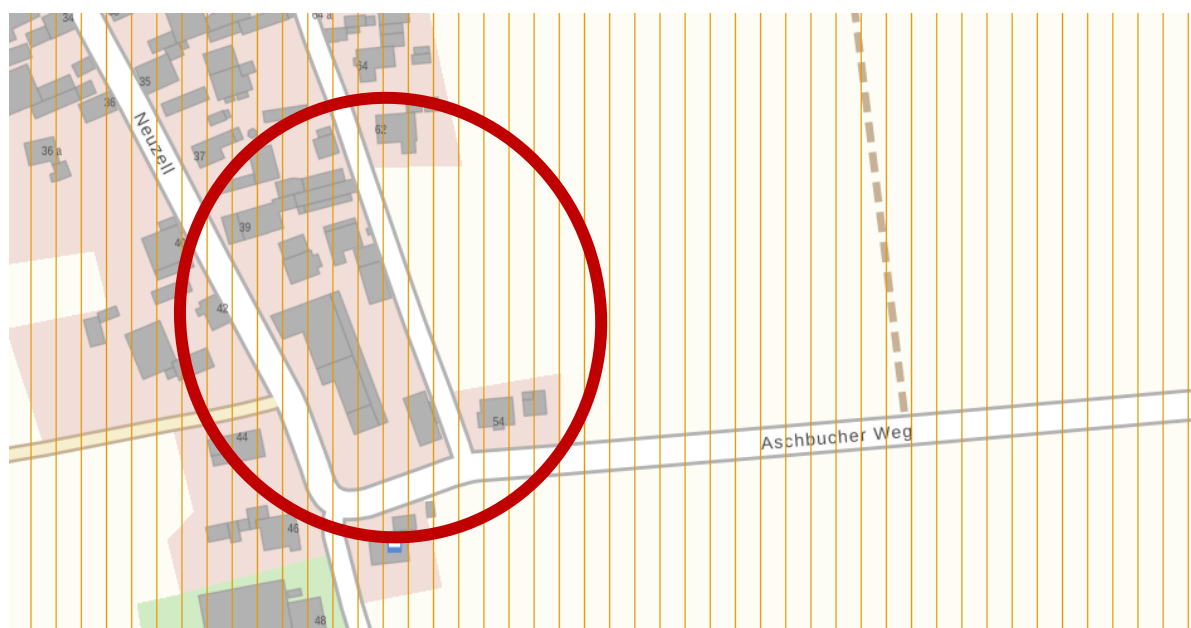


Abbildung 6: Darstellung Schutzgebiete - Naturpark „Altmühltal“ (orangene Strichschraffur), Kartengrundlage: Bayernatlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2020, EuroGeographics

### 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

---

## **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 es durch die vorliegende Planung zu möglichen Abrissarbeiten an Bestandsgebäuden kommt, kann eine Betroffenheit von Fledermausquartieren nicht generell ausgeschlossen werden. Daher ergibt sich die Notwendigkeit der Festsetzung einer Vermeidungsmaßnahme.

Vermeidungsmaßnahme 1: Sofern es innerhalb des Geltungsbereichs zu Abrissarbeiten an Bestandsgebäuden kommt, sind diese im Vorfeld durch eine fachkundige Person zu begehen und auf Vorkommen von Fledermausquartieren zu prüfen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme 1 kann eine Schädigung von Fledermausquartieren ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können somit 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. Die bereits überbauten Flächen des Geltungsbereichs weisen keine notwendigen Habitatqualitäten auf, sodass durch das geplante Verfahren keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Lurche: Da weder im Vorhabengebiet noch im unmittelbaren Umfeld potenzielle Laichgewässer vorhanden sind, ist mit einem Vorkommen von Lurchen 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 bereits bebauten Flächen des Plangebietes sind als Brutplatz für Bodenbrüter ungeeignet. Außerdem ist eine erhebliche Störung durch die Hunde und Katzen (insbesondere Freigänger) aus den direkt angrenzenden Wohnbereichen zu rechnen.

Die Kulissenwirkung der bestehenden Bebauung 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.

Durch die Planung kommt es zu keiner Erweiterung von Bauflächen auf nicht bebaute Flächen (keine bauliche Erweiterung zur freien Landschaft). Folglich ergeben sich keine zusätzlichen Kulisseneffekte, die sich auf an das Plangebiet angrenzende Ackerflächen auswirken würden.

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

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 Störungsverbotes (§ 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 vorliegende Planung unter Berücksichtigung einer Vermeidungsmaßnahme für die Gruppe der Fledermäuse keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

### Vermeidungsmaßnahme 1:

Sofern es innerhalb des Geltungsbereichs zu Abrissarbeiten an Bestandsgebäuden kommt, sind diese im Vorfeld durch eine fachkundige Person zu begehen und auf Vorkommen von Fledermausquartieren zu prüfen.

### **A.7.3 Wasserhaushalt**

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

### **A.7.4 Immissionsschutz**

Der Immissionsschutz hat aufgrund potenzieller Konflikte eine besondere Bedeutung. Mit der geplanten Nutzungsänderung im Nordwesten des Plangebietes zum Allgemeinen Wohngebiet, sind voraussichtlich Immissionen verbunden, die vom angrenzenden Gewerbegebiet auf dieses einwirken und berücksichtigt werden müssen. 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. Für die Geräuschkontingentierung wurden die, zum Plangebiet nächstgelegenen Wohnbebauungen des Dorfgebietes im Norden, Süden und Westen des Plangebietes, die südwestlich des Plangebietes gelegene vorgesehene Wohnbaufläche sowie innerhalb des Plangebietes die vorgesehene Wohnbebauung berücksichtigt. Die Berechnungen zur Ermittlung der für die Flächen des geplanten Gewerbegebietes zulässigen Emissionskontingente erfolgten auf der Grundlage der DIN 45691 – Geräuschkontingentierung.

Auf die von der Straße (St 2229) ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)<sup>1</sup>

Auf dem Plangebiet befindet sich östlich des neu geplanten Wohngebäudes als Bestandsanlage eine Hackschnitzelheizung, die vor dem Jahr 2022 errichtet und seither nicht wesentlich geändert wurde. Die Planung steht dem § 19 der 1. BImSchV somit nicht entgegen.

### **A.7.5 Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Bau- und Baudendenkmäler bekannt.

---

<sup>1</sup> Vgl. Vorgaben Staatliches Bauamt Ingolstadt, Schreiben vom 09.08.2023

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Und Art. 7 Abs. 1 BayDSchG 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.
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom nördlichen Rand bis etwa auf die Höhe des Flst. 13/1 ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

#### **A.7.6 Kampfmittel und Altlasten**

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

#### **A.7.7 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.

Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte und zu Georisk-Objekten finden Sie unter: [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de) > Standortauskunft > Geogefahren“<sup>2</sup>

### **A.8 Planinhalt**

#### **A.8.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 13, 13/1, 37 (Teilfläche) und 46/1. Die Flächen befinden sich auf der Gemarkung Neuzell in Beilngries und umfassen ca. 0,8 ha.

---

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

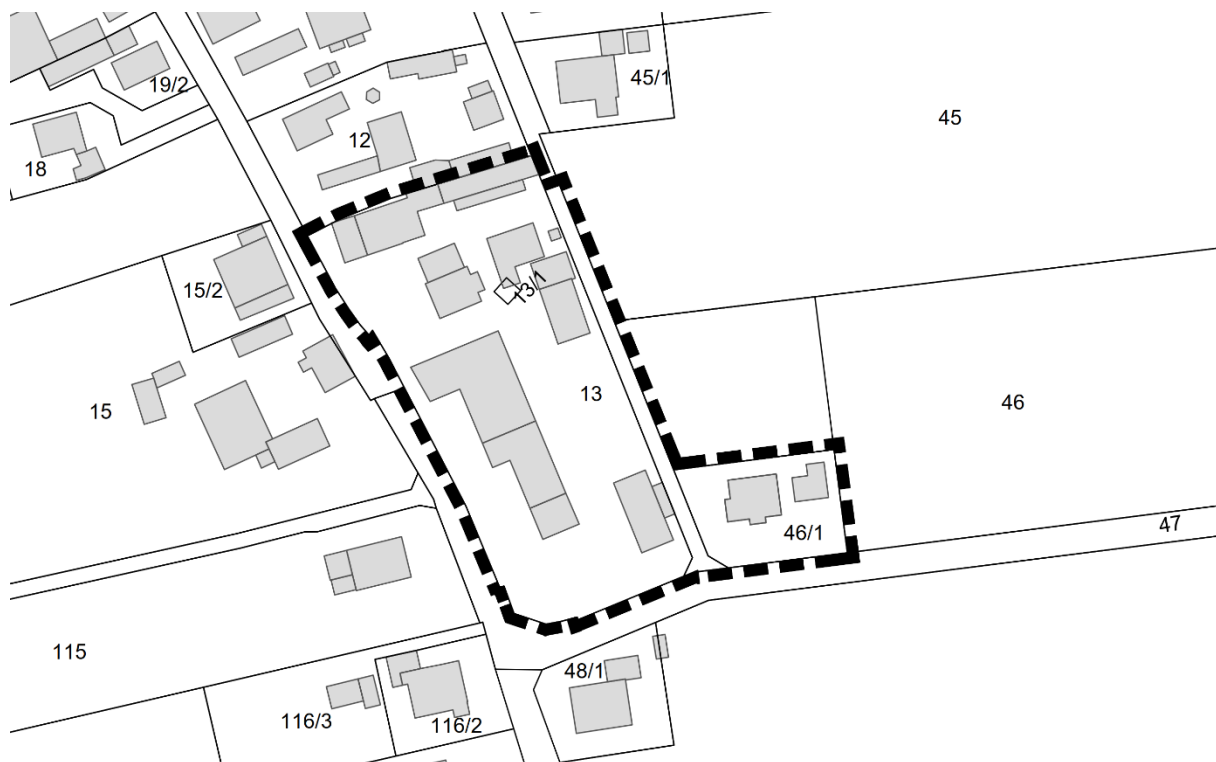


Abbildung 7: Räumlicher Geltungsbereich, Plangrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung 2022

**1. Änderung:** Es erfolgt die Änderung eines Teilbereichs der bisherigen Gewerbefläche in eine Wohnbaufläche, darzustellen auf dem Grundstück Flst. Nr. 13.

### A.8.2 Planungsziele

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46.1 GE „Neuzell“ dar:

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

### A.8.3 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird auf der Baugebietsteifläche WA ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen, werden als unzulässig festgesetzt, da die mit diesen Nutzungen einhergehenden Publikums- und Lieferverkehre dem bestehenden Charakter als Wohngebiet entgegenlaufen würden.

Des Weiteren wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Baugebietsteiflächen GE 1, GE 2 und GEe 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, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Somit wird der Schutz der bestehenden Betriebsleiterwohnung auf Fl.Nr. 46/1 gewährleistet.

Die Festsetzungen ermöglichen die Sicherung der genannten Planungsziele.

#### **A.8.4 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) unverändert 40 vom 100 (GRZ 0,4). 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.

Im Allgemeinen Wohngebiet (Bezeichnung: WA) darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden im Erdgeschoss eine Höhe von 3,5 Metern über dem per Planeintrag angegebenen festgesetzten Bezugspunkt 1 (BZP 1) nicht überschreiten.

Die Höhenfestlegungen in der Baugebietsteilfläche WA werden ausgehend vom fertigen Fußboden im Erdgeschoss festgesetzt. Dadurch wird eine einheitliche und eindeutige Beurteilung im Baugebiet für die Bebauung oberhalb des fertigen Fußbodens ermöglicht unabhängig vom bisherigen Bezug der Geländeoberkante.

Es wird eine maximale Wandhöhe inkl. Kniestock von 9,5 Metern festgesetzt, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis Schnittpunkt Dachhaut. Die Firsthöhe von Wohngebäuden darf eine Höhe von 12,5 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten.

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt. Die Kombination aus GRZ sowie Wand- und Firsthöhe werden als städtebaulich zielführend und ausreichend erachtet. Die Begrenzung der Wand- sowie Firsthöhe stellt eine geordnete Höhenentwicklung des Baugebiets sicher.

Innerhalb der Gewerbegebiete beträgt die Grundflächenzahl 80 vom Hundert (GRZ 0,8). Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß des § 14 BauNVO mitzurechnen.

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl ermöglichen eine flächensparende bauliche Nutzbarkeit für Gewerbebetriebe, die dennoch eine lockere Bebauung mit einer guten Ein- und Durchgrünung der Gewerbeflächen zulässt.

Die Wandhöhe (WH) von Gebäuden darf in der Baugebietsteilfläche GE 2 gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh) bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, eine Höhe von 8,0 Metern, bezogen auf den per Planeintrag festgesetzten Bezugspunkt 2 (BZP 2), nicht überschreiten.

Die Oberkante (OK) baulicher Anlagen darf in der Baugebietsteilfläche GE 2 eine Höhe von 10,0 Metern, bezogen auf den per Planeintrag festgesetzten Bezugspunkt 2 (BZP 2), nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, die diese Höhe überschreiten, sind zulässig.

Die Wandhöhe (WH) von Gebäuden darf in den Baugebietsteilflächen GE 1 und GEe gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh) bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, eine Höhe von 9,5 Metern, bezogen auf den per Planeintrag festgesetzten Bezugspunkt 2 (BZP 2), nicht überschreiten.

Die Oberkante (OK) baulicher Anlagen darf in den Baugebietsteilflächen GE 1 und GEe eine Höhe von 12,5 Metern, bezogen auf den per Planeintrag festgesetzten Bezugspunkt 2 (BZP 2), nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, die diese Höhe überschreiten, sind zulässig.

Die Festsetzungen zur Wandhöhe und Oberkante baulicher Anlagen stellen eine geordnete Höhenentwicklung des Gebietes sicher.

### **A.8.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 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 BayBO 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 für Haupt- und Nebengebäude in den Baugebietsteilflächen WA, GEe, GE 1 und GE 2 werden Satteldächer, Zelt- und Walmdächer, Pultdächer sowie Pultdächer, bei denen die Dachflächen in der Vertikalen gegeneinander versetzt angeordnet sind, festgesetzt, um Bauherren einen Spielraum bei der Gestaltung der Baukörper einzuräumen. In der Baugebietsteilfläche GE 1 sind zusätzlich Flachdächer zulässig.

Es wird festgesetzt, dass Dachflächen von Satteldächern sowie Zelt- und Walmdächern mit einer Dachneigung von 10° bis 38°, jeweils bezogen auf die Horizontale, zu errichten sind. Pultdächer sowie versetzte Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 5° bis 25°, jeweils bezogen auf die Horizontale, auszubilden.

Darüber hinaus werden für Garagen, Nebengebäude, untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) und für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, als zulässig festgesetzt.

Für die Öffnung der Dächer sind Zwerchgiebel sowie Zwerchhäuser und als Dachaufbauten Dachgauben als untergeordnete Elemente des Hauptdaches zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten sind

mit einem Sattel-, Schlepp- oder Flachdach auszuführen. Je Gebäude sowie für aneinandergebaute Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig.

Dacheinschnitte hingegen sind unzulässig.

Die Stadt Beilngries befürwortet ausdrücklich den Einbau von Photovoltaik und Solarthermieanlagen im Hinblick auf die Zielsetzung einer Minderung der energiebedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind für Sattel-, Walm- und Zeltdächer ausschließlich Dachsteine in Rot-, Anthrazit- und Grautönen zulässig. Für Hauptgebäude mit Pultdächern, sowie Pultdächer, bei denen die Dachflächen in der Vertikalen gegeneinander versetzt angeordnet sind, sind zusätzlich Bedachungen aus Falzblech zulässig. Farbe und Material der Dächer in der Baugebietsteilfläche GE 1 sowie von Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind freigestellt.

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

### **A.8.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden bis zu einer Grundfläche von 80 m<sup>2</sup> ist in den Gewerbegebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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.

### **A.8.8 Grünordnung**

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. 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.

### **A.8.8.1 Durchgrünung**

Im Zuge der Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Beanspruchungen von zusätzlichen Flächen bzw. zusätzliche Versiegelungen im Gegensatz zur aktuellen Nutzung. Sofern es aus bautechnischen Gründen zur notwendigen Rodung von Bestandsgehölzen kommt sind diese in selber Stückzahl neu zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Zwischen Bäumen ist ein Abstand von 8,0 m und zwischen den Sträuchern ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten.

Alle Einfriedungen sind offen mit einem mind. 10 cm hohen Abstand vom Boden zu gestalten, um ein Wandern von Kleintieren zu ermöglichen. Zaunsockel sind demnach nur ebenerdig ausgeführt zulässig und im Übrigen ausgeschlossen. Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Einfriedungen von dieser Festsetzung ausgenommen sind (Bestandsschutz).

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen (AGBGB Art. 47 ff.). Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen 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.8.8.2 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 Schotter- oder Kiesflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig.

Für die Außenbeleuchtung an den öffentlichen Straßen 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.8.8.3 Bodenschutz**

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.

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.

### **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“ herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

#### **A.8.9.1 Bewertung des Bestandes**

Die Intensität des Eingriffs ist vor allem abhängig von der Anordnung und Dichte der geplanten Bebauung. Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung legt überschlägig auch das Maß der Auswirkungen auf Natur und Landschaft fest.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung kommt es zu keinen zusätzlichen Verdichtungen (Änderung der GRZ) bzw. Neuversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs der Planung. Folglich ergibt sich keine Notwendigkeit zum naturschutzfachlichen Ausgleich bzw. Ersatz.

### A.8.9.2 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Im vorliegenden Verfahren kommt es zu keinen zusätzlichen Verdichtungen bzw. zusätzlichen Versiegelungen (Eingriff) im Gegensatz zur aktuellen Nutzung. Daher ergibt sich keine Notwendigkeit zur Umsetzung eines naturschutzfachlichen Ausgleichs bzw. Ersatzes.

### A.8.10 Immissionsschutz

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften /Richtlinien können in der Stadtverwaltung während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

#### A.8.10.1 Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche nachstehende 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 Baufelder*

Bezeichnung	Emissionskontingent $L_{EK,A}$ in dB/m <sup>2</sup>	
	tags	nachts
GE e	50	35
GE 1	61	46
GE 2	50	35

Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigungsplanung berechnete Beurteilungspegel  $L_r$ , 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 / m<sup>2</sup>

$\Delta L$  Differenz zwischen Emissionskontingent und Immissionskontingent aufgrund der geometrischen Ausbreitung nach DIN 45691 in dB / m<sup>2</sup>

Nachstehende Immissionsorte sind zu berücksichtigen.

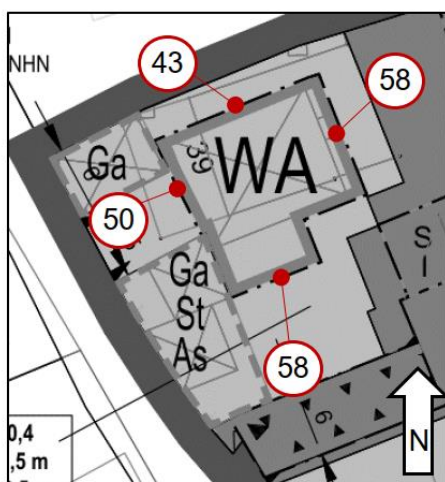
*Tabelle: Immissionsorte außerhalb des Plangebiets*

Immissionsorte (IO)		Gebietsausweisung
IO 01	Wohngebäude, Neuzell 41	Dorfgebiet
IO 02	Wohngebäude, Neuzell 44	
IO 03	Wohngebäude, Neuzell 42	
IO 04	Wohngebäude, Neuzell 62	
IO 05	geplante Wohnbaufläche	Allgemeines Wohngebiet
IO 06	Wohnbebauung auf WA-Fläche des Plangebiets	

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.8.10.2 Bauliche Maßnahmen zum Schallschutz, Wohnhaus**

Für das auf der Teilfläche WA geplante Mehrfamilienhaus ist der bauordnungsrechtliche Nachweis zum Schallschutz der Innen- und Außenbauteile nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau - zu führen. Als maßgeblicher Außenlärmpegel sind nachstehende fassadenbezogenen Werte zu berücksichtigen.



*Abb.: Darstellung Wohngebäude mit fassadenbezogenem maßgeblichen Außenlärmpegel,  $L_{a,A}$  in dB*

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume ist der Einsatz einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung erforderlich.

Zum Schutz künftiger Bewohner sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume an der Ostfassade des geplanten Wohnhauses zu vermeiden. Ist dies aus planerischer Sicht nicht umsetzbar, sind die Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an der Ostfassade als nicht offenbar vorzusehen.

### A.8.10.3 Bauliche Maßnahmen zum Schallschutz, Abschirmung

Auf der Teilfläche GEe ist entlang der bestehenden Einfahrt eine bauliche Abschirmung zum Schutz künftiger Bewohner vor den Geräuschen des an- und abfahrenden Verkehrs zu errichten.

Die Anordnung der baulichen Abschirmung ist nachstehend dargestellt. Die wirksame Höhe der baulichen Abschirmung muss mindestens  $h = 3,5$  m betragen. Die Abschirmung ist fugendicht und mit einem Schalldämm-Maß von  $DL_R > 24$  dB auszuführen. Die Abschirmung ist vor der Errichtung des geplanten Wohngebäudes herzustellen.

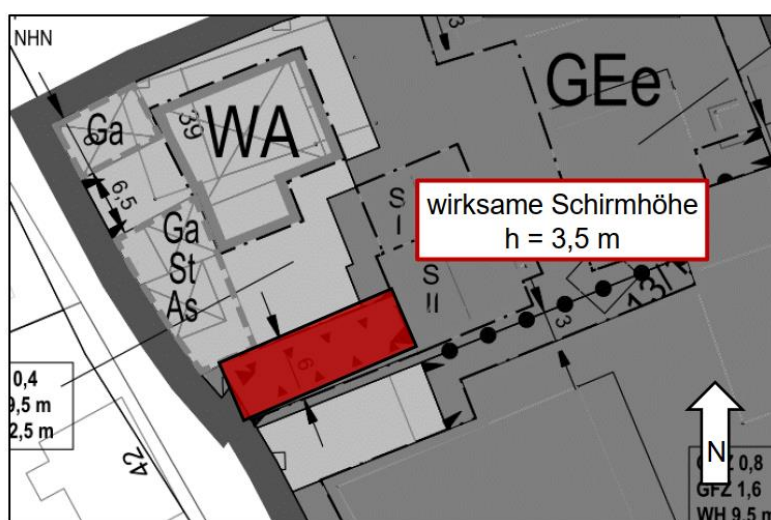


Abb: Darstellung erforderlicher Abschirmung (rot)

## **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 westlichen 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 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.

### **A.8.11.3 Löschwasserversorgung**

Bezüglich der Löschwasserversorgung wurden folgende Hinweise<sup>3</sup> 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 Versorgungsleitungen**

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

Durch das Plangebiet verläuft eine Mittelspannungsfreileitung sowie mehrere kurze Niederspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich für 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Im direkten Umfeld der Mittelspannungsleitung, die am östlichen Rand des Plangebietes verläuft, befinden sich lediglich Bestandsgebäude und ist keine Bautätigkeit geplant.

---

<sup>3</sup> Vgl. Vorgaben Zweckverband zur Wasserversorgung der Wolfsbuch-Paulushofener Gruppe, Schreiben vom 17.08.2023

---

Folgende Hinweise bezüglich Versorgungsleitungen wurden von der Bayernwerk Netz GmbH angeführt:

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

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

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.

Wir weisen darauf hin, dass nach der Vorschrift DIN VDE 0210-10 Beiblatt1 "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 vor-zulegen.

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.

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](http://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.

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

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Be-gleitstreifen 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. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html><sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Vgl. Vorgaben Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 31.07.2023

### A.8.11.5 Landwirtschaft

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.

### A.8.12 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	680 m <sup>2</sup>	8 %
Straßenverkehrsfläche	575 m <sup>2</sup>	7 %
Gewerbegebiet	6.830 m <sup>2</sup>	85 %
<b>Fläche gesamt</b>	<b>8.085 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>



## **B Umweltbericht**

### **B.1 Einleitung**

Die ortsansässige Firma Danhauser Bau GmbH plant das auf ihrem Betriebsgelände befindliche Wohn- und Bürogebäude (Neuzell 39) abzureißen und stattdessen ein Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohneinheiten zu errichten. Die Planung eines Mehrfamilienwohnhauses ist auf der ca. 0,8 ha großen Fläche nach aktuellen rechtlichen Grundlagen nicht möglich.

Da das Plangebiet gegenwärtig vollständig als Gewerbegebiet gekennzeichnet ist, allerdings eine Teilfläche als Wohnbaufläche umgewandelt werden soll, ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 GE „Neuzell“ notwendig (1.Änderung).

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
- **BlmSchG**  
insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes (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 2,1 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. 580 m befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“ (LSG-00565.01).

### **B.2.4 Biotopkartierung**

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein amtlich kartiertes Biotop.

In etwa 360 m Entfernung liegt das amtlich kartierten Biotops Nr. 7034-0030 „Feldgehölze an Dolinen bei Neuzell, Irfersdorf und Grampersdorf“. Die Planung hat keinen Einfluss auf das genannte Biotop.

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

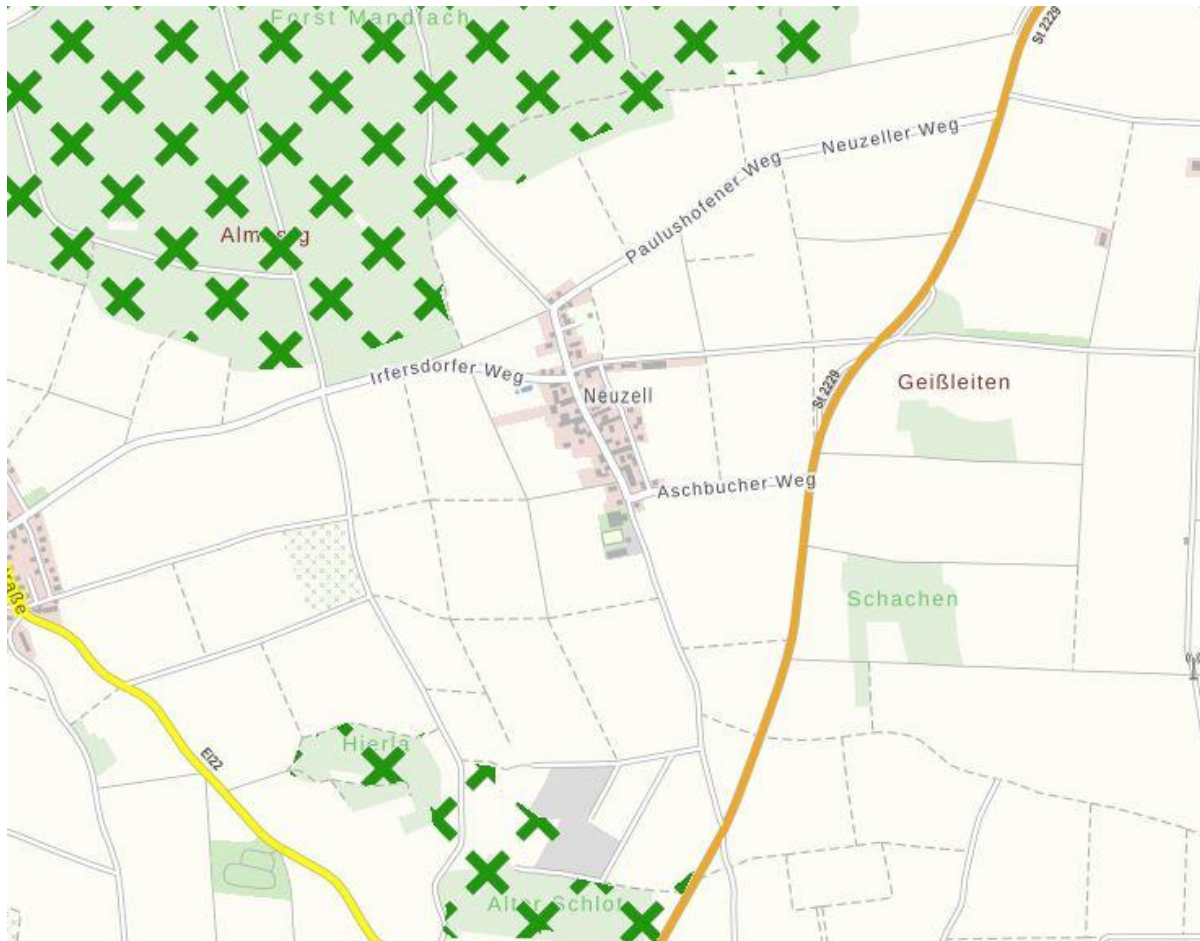


Abbildung 8: Regionaler Grünzug, Biotopverbundsystem, Landschaftliches Vorbehaltsgebiet im Umfeld des Plangebietes o. M (BayernAtlas, 2023)

## B.2.6 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Die Stadt Beilngries verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. In diesem wird der gegenständige Bereich bereits zum Großteil als Gewerbegebiet dargestellt. Da im Bebauungsplan zum Großteil eine Gewerbefläche sowie eine Wohnbaufläche auf dem Plangebiet vorgesehen ist, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern (54. Änderung).

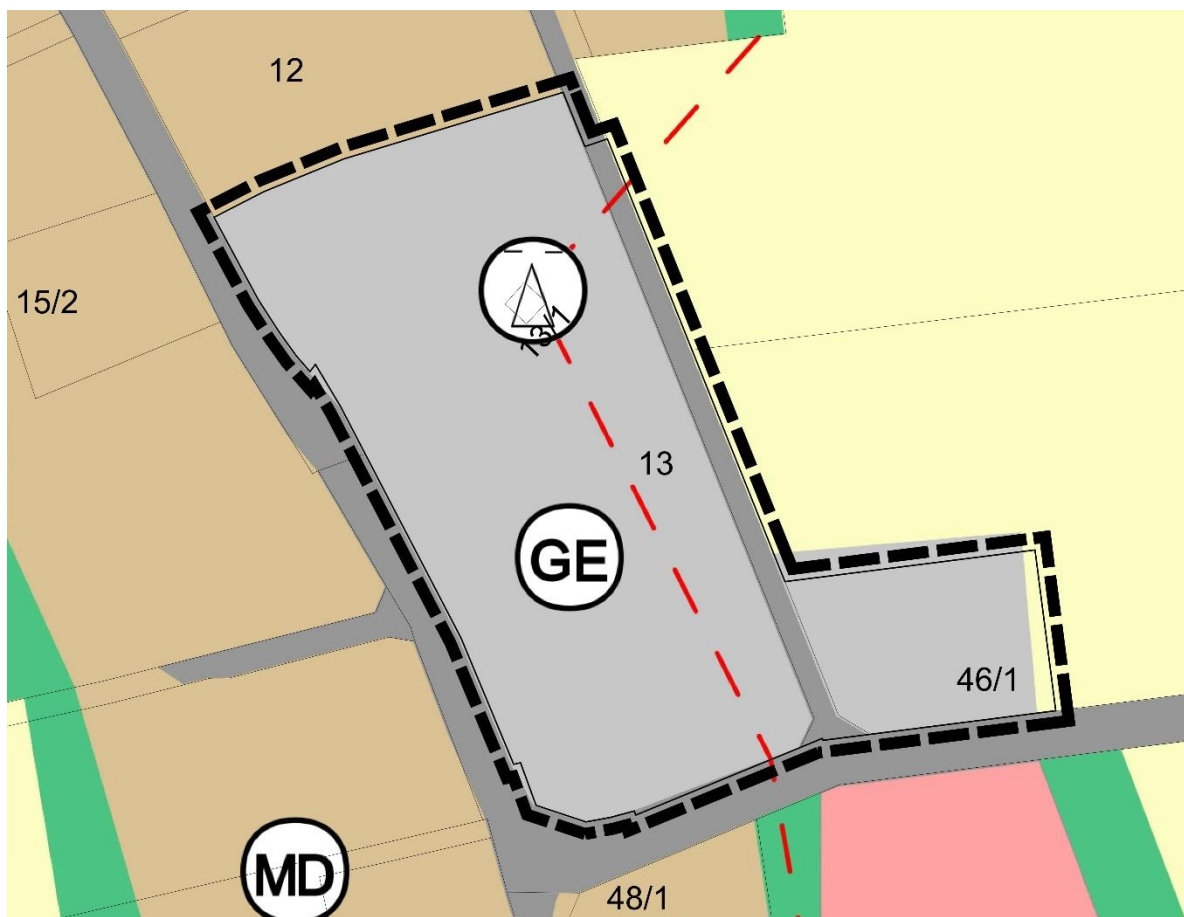


Abbildung 9: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplanes Beilngries (Stand 2022)

## 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.

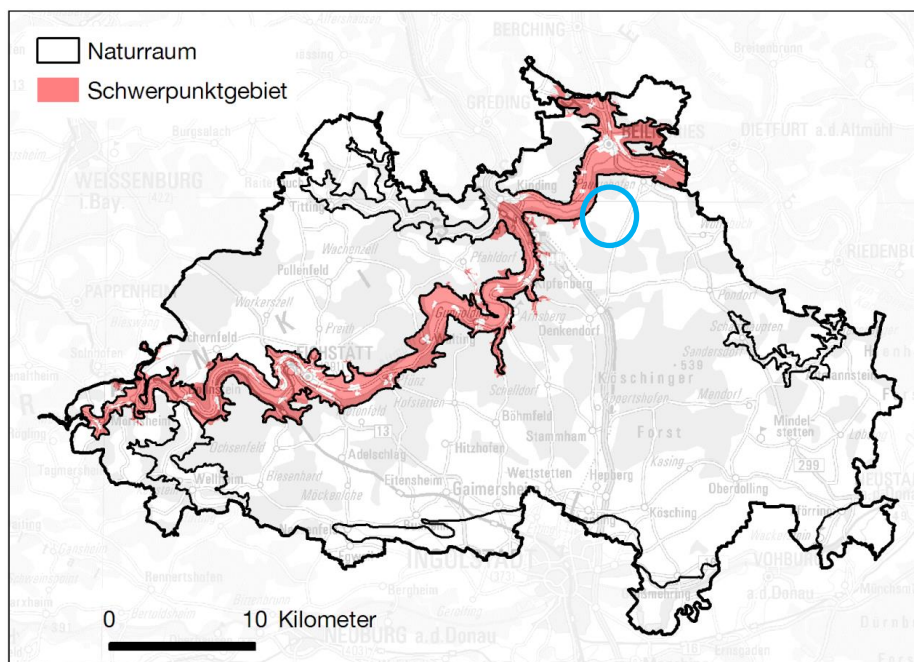


Abbildung 10: ABSP-Schwerpunktgebiet „Altmühltal“

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

### **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 südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Neuzell und umfasst im Wesentlichen ein bereits vorhandenes Gewerbegebiet. Derzeit ist das gesamte Plangebiet bereits bebaut.

Der Geltungsbereich war bisher als Gewerbegebiet festgesetzt. Der Planungsbereich wird aktuell bereits baulich genutzt. Eine Teilfläche des Gewerbegebietes wird nun als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt (ca. 680 m<sup>2</sup>). Dementsprechend wird die zulässige GRZ für dieses Allgemeine Wohngebiet entsprechend mit 0,4 festgesetzt. Damit kommt es zu einer Reduzierung der möglichen baulichen Dichte vor Ort.

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

##### **B.3.1.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Die Änderungsfläche ist aktuell größtenteils durch Bestandsgebäude und Vollversiegelungen geprägt. Es finden sich nur wenige Vegetationsbestände auf der Fläche. Dabei handelt es sich um geringwertige „Gartenbestände“ ohne nennenswerte naturnahe Strukturen.

Das gesamte Plangebiet ist durch die starke anthropogene Nutzung vorbelastet. Der Vorhabenraum bietet nur wenigen, anpassungsfähigen Tierarten einen Lebensraum.

Da es im Zuge der Planung zu einem Rückbau der Fläche und somit auch zu einem Rückbau des Bestandsgebäudes kommt, besteht die Möglichkeit des Vorhandenseins von Fledermausquartieren innerhalb des Bestandsgebäudes.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### **B.3.1.3 Boden**

Die geologische Einheit des Plangebietes ist dem Ablehm 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 ist aufgrund der bestehenden baulichen Nutzung und Versiegelung als stark vorbelastet zu betrachten.

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 3,2 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.

Der Planungsraum hat eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

### **B.3.1.5 Luft und Klima**

Über den größtenteils bereits versiegelten Flächen kann sich keine Kaltluft bzw. keine Frischluft bilden. Das Gebiet befindet sich im Siedlungsraum.

Dieser ist als thermisch vorbelastet anzusehen (Abstrahlung, Erwärmung, etc.).

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### **B.3.1.6 Landschaft**

Der Änderungsbereich der Planung befindet sich innerhalb des Siedlungsraums. Auf den Flächen befinden sich keine landschaftsprägenden Strukturen (z.B. Altbaumbestand).

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer 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 Nutzung und 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 0,8 ha, die der Geltungsbereich umfasst, kommt es auf nur ca. 680 m<sup>2</sup> zu einer Nutzungsänderung. Dabei werden ca. 680 m<sup>2</sup> die aktuell als Gewerbegebiet ausgewiesen sind in ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt. Durch die Nutzungsänderungen verändert sich die zulässige GRZ für diese Teilfläche von 0,8 auf 0,4. Daher kommt es defacto zur Reduzierung der baulichen Dichte vor Ort, was als positiv für das Schutzgut Fläche zu bewerten ist.

Entstehende Freiflächen sind entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung zu bepflanzen.

Die Flächenversiegelung bzw. -entsiegelung 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 Änderungs-Planung kommt es zu einer Reduzierung der baulichen Dichte einer Teilfläche des Geltungsbereichs (GE zu WA). Daher kommt es zu Entsiegelungen sowie zur zusätzlichen Anlage von Gartenflächen. Diese Nutzungsänderung wirkt sich positiv auf die lokale Fauna aus.

Nachdem es im Zuge der Planung zu Abrissarbeiten an Bestandsgebäuden kommt, kann eine mögliche Betroffenheit von Fledermauspopulationen nicht ausgeschlossen werden. Daher wird im Zuge der Planung eine Vermeidungsmaßnahme festgesetzt um ein Eintreffen von Verbotstatbeständen für Fledermäuse ausschließen zu können.

#### Vermeidungsmaßnahme 1:

Sofern es innerhalb des Geltungsbereichs zu Abrissarbeiten an Bestandsgebäuden kommt, sind diese im Vorfeld durch eine fachkundige Person (Biologe) zu begehen und auf Vorkommen von Fledermausquartieren zu prüfen.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahme führt die Planung voraussichtlich zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

#### **B.3.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Im Zuge der Planrealisierung wird kein gewachsener, belebter Boden in Anspruch genommen. Das Maß der baulichen Dichte verringert sich in einem Teilbereich der Planung (WA). Vollversiegelte Flächen werden zu Privatgärtenflächen entwickelt, entsiegelt und können somit zumindest teilweise wieder ihre natürliche Funktion erfüllen.

Belebter Boden besitzt wichtige Funktionen für die Umwelt wie z.B. als Filtermedium, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie für die Klimaregulierung.

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 zu positiven Auswirkungen auf das Schutzgut.

#### **B.3.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Die Entsiegelung von bisher versiegelter Fläche erhöht die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit positive Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Entsiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer geringen Erhöhung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer erhöhten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Die Planung führt zu positiven Auswirkungen auf das Schutzgut.

#### **B.3.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima**

Im Zuge der Planung kommt es zu sehr geringfügigen Änderungen an Bestandsflächen. Durch die Anlage von Hausgartenflächen im Gegensatz zu versiegelten bzw. teilverseiegelten Flächen kommt es zu einem geringfügigen positiven Effekt auf das lokale Kleinklima.

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 Neuzell von bilden. Dieser ist bereits durch die bestehende Bebauung überprägt, sodass durch die Planung keine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt.

Da die Bebauung nicht in Gebiete eingreift, die für das Landschaftserleben von wesentlicher Bedeutung sind, kommt es nicht zu 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).

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 von Bauarbeiten 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 normalerweise die Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

In der vorliegenden Planung ergeben sich keine zusätzlichen Versiegelungen. Es ist eher anzunehmen, dass neue Gartenflächen auf aktuell versiegelten Flächen entstehen.

### **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 Sickerflächen 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.<sup>5</sup> Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

---

<sup>5</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel. [https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y\\_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ](https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ) [Zugriff: 30.01.2020]

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

### **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.<sup>6</sup> 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.

### **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 Gewerbegebiet am wahrscheinlichsten.

Für die Schaffung der gewünschten Wohnbebauung 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.

## **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 innerhalb bereits bebauter Gebiete, die gut erschlossen werden können. Es werden keine neuen Baugebiete im unbesiedelten Bereich in Anspruch genommen.

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

---

<sup>6</sup> Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. [https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149\\_Erdbebenzonenabfrage/](https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/) [Zugriff: 13.06.2023]

Tabelle 2: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sparsamer Gebrauch der Fläche // verdichtete und somit flächensparende Bauweise</li> </ul>
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes</li> <li>▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile</li> <li>▪ Begehung von abzureißenden Gebäuden durch eine fachkundige Person (Fledermäuse)</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum</li> <li>▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen</li> <li>▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen</li> <li>▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung</li> <li>▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen</li> <li>▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen als Frischluftproduzenten</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durchgrünung der Baugebietes</li> </ul>
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durchgrünung des Planungsgebiets</li> <li>▪ Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen</li> </ul>

## B.5.2 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“ herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

### B.5.2.1 Bewertung des Bestandes

Die Intensität des Eingriffs ist vor allem abhängig von der Anordnung und Dichte der geplanten Bebauung. Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung legt überschlägig auch das Maß der Auswirkungen auf Natur und Landschaft fest.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung kommt es zu keinen zusätzlichen Verdichtungen (Änderung der GRZ) bzw. Neuversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs der Planung. Folglich ergibt sich keine Notwendigkeit zum naturschutzfachlichen Ausgleich bzw. Ersatz.

## B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der verringerte Platzbedarf für eine Wohnbebauung und die Flächenverfügbarkeit am gewählten Standort, sowie die gute verkehrliche Anbindung sind entscheidende Faktoren für die Standortwahl gewesen. Die geplanten baulichen Strukturen stellen keine zusätzliche Erweiterung des Siedlungsbereiches dar. Es handelt sich um eine Nutzungsänderung die zu keinen zusätzlichen Versiegelungen führt.

Die Ausweisung eines Wohngebietes an anderer Stelle – z.B. nicht auf bereits bebauten Flächen – würde voraussichtlich zu negativeren Auswirkungen auf die Schutzgüter führen.

## 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“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwendet (2022).

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 3: Prüffaktoren für die Schutzgüter

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

Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung

- 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 4: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

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

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

## B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 GE „Neuzell“ 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.

Das vornehmliche Ziel der Planung ist die Nutzungsänderung einer 680 m<sup>2</sup> großen Gewerbebegebietsfläche in ein Allgemeines Wohngebiet. Durch die Nutzungsänderung kommt es zu einer geringfügigen Verringerung der überbaubaren Fläche im Geltungsbereich und damit zu einer geringfügigen Reduzierung von versiegelten Flächen.

Daher ist nicht mit zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter auszugehen. Aufgrund der geringfügigen Reduzierung der möglichen versiegelbaren Fläche vor Ort kommt es eher zu einer geringfügigen Verbesserung der Schutzgüter vor Ort.

Da es durch die Umsetzung der Planung zu Abrissarbeiten an Bestandsgebäuden kommen kann ergibt sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer Vermeidungsmaßnahmen für die Tiergruppe der Fledermäuse. Die folgende Vermeidungsmaßnahme ist vor Abrissarbeiten an Bestandsgebäuden durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme 1: Sofern es innerhalb des Geltungsbereichs zu Abrissarbeiten an Bestandsgebäuden kommt, sind diese im Vorfeld durch eine fachkundige Person (Biologe) zu begehen und auf Vorkommen von Fledermausquartieren zu prüfen.

Die Bodenversiegelung stellt normalerweise 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. In der vorliegenden Planung ergeben sich keine zusätzlichen Bodenversiegelungen im Gegensatz zur aktuellen Nutzung.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes sehr geringfügig ab. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als gering einzustufen. Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung kein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

## **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 Gesetz vom 23.06. 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251).

## D      **Abbildungs- und Tabellenverzeichnis**

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan Plangebiet (schwarz gestrichelt), o.M., Plangrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung 2022 .....	7
Abbildung 2: Plangebiet (rot umrandet) mit umliegenden Straßen und Verortung zu Beilngries .....	8
Plangrundlage: Digitale Ortskarte DOK © Bay. Vermessungsverwaltung, 2020 (ohne Maßstab) .....	8
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayern, Stand 2022 .....	9
Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Ingolstadt (ohne Maßstab) .....	12
Abbildung 5: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplanes Beilngries (Stand 2022) .....	14
Abbildung 6: Darstellung Schutzgebiete - Naturpark „Altmühltal“ (orangene Strichschraffur), Kartengrundlage: Bayernatlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2020, EuroGeographics ....	15
Abbildung 7: Räumlicher Geltungsbereich, Plangrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung 2022 ..	20
Abbildung 8: Regionaler Grünzug, Biotopverbundsystem, Landschaftliches Vorbehaltsgebiet im Umfeld des Plangebietes o. M (BayernAtlas, 2023).....	36
Abbildung 9: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplanes Beilngries (Stand 2022) .....	37
Abbildung 10: ABSP-Schwerpunktgebiet „Altmühltal“ .....	38

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich .....	32
Tabelle 2: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen .....	45
Tabelle 3: Prüffaktoren für die Schutzgüter .....	46
Tabelle 4: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen .....	47

## 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					
<del>Acanthis cabaret</del>	<del>Alpenbirkenzeisig</del>			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	q			1	2
Asio otus	Waldohreule			q	q	q	q	2		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		2			1	2
Buteo buteo	Mäusebussard			q	q	q	q	2		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	2
Columba oenas	Hohltaube			q		q					2	2

Corvus corax	Kolkrabe			q	q	2			2	2
Corvus frugilegus	Saatkrähe			g	g	2		1	1	1
Coturnix coturnix	Wachtel	3	V	u	s				1	1
Crex crex	Wachtelkönig	2	2	s	u	s	u		2	3
Cuculus canorus	Kuckuck	V	V	c	c	2		2	2	2
Cyanus cyanus	Sinnschwanz		R	a					2	2
Cyanus olor	Höckerschwanz			c	a	c	a	3	2	
Delichon urbicum	Mehlschwalbe	3	3	u	u			1	2	
Drubates minor	Kleinspecht	V	V	c	c			2		
Drucopus martius	Schwarzspecht			c	c			2		
Eretra alba	Silberreiher			a	a				1	3
Emberiza citrinella	Goldammer		V	c	a	c	a	2	2	2
Emberiza hortulana	Ortolan	1	3	s		2				1
Falco peregrinus	Wanderfalke			c	c			1		
Falco tinnunculus	Turmfalke			c	a	c	a	2	2	1
Ficedula albicollis	Halsbandschnäpper	3	3	c				2		
Ficedula hypoleuca	Trauerschnäpper	V	3	c	a	c	a	2		
Fringilla montifringilla	Berofink			a	a	2		2		2
Gallinago gallinago	Bekassine	1	1	s	a	s	a			2
Grus grus	Kranich	1		u	a				2	1
Hippobolus icterina	Gelbspötter	3		u	u			2		
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	V	3	u	a	u	a	1	2	
Jynx torquilla	Wendehals	1	2	s	s	3		2	3	2
Lanius collurio	Neuntöter	V		c	?			1	2	2
Lanius excubitor	Raubwürger	1	2	s	u				2	
Larus michahellis	Mittelmeermöwe			c	a	c	a		2	2
Linaria cannabina	Bluthänfling	2	3	s	u	s	u	2	2	1
Locustella naevia	Feldschwirl	V	3	c	u				3	
Lullula arborea	Heidelerche	2	V	u						2
Luscinia megarhynchos	Nachtigall			c		2		2		
Mareca penelope	Pfeifente	0	R	a	a				2	2
Meleagris gallopavo	Gänseäcker		V	c	a	c	a	2		
Milvus forficatus	Schwarzmilan			c	a				2	
Milvus milvus	Rotmilan	V	V	c	a	c	a		2	2
Motacilla alba	Schafstelze			c					1	1
Numenius arquata	Grosser Brachvogel	1	1	s	u				1	2
Oenanthe oenanthe	Steinschmätzer	1	1	s	a	u	a		2	
Oriolus oriolus	Pirol	V	V	c				3	2	3
Passer montanus	Feldsperling	V	V	u	a	c	a	2	2	2
Perdix perdix	Rebhuhn	2	2	s	s					1
Pernis ptilorhynchus	Wespenbussard	V	3	g	g	g	g	2		2
Phalacrocorax carbo	Kormoran			g	g	g		2		
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	3	V	u	u			2		
Picus canus	Grauspecht	3	2	u	g			2		
Picus viridis	Grünspecht			g	g			1		
Saxicola rubetra	Braunkehlchen	1	2	s	u	s	u	3		2
Saxicola torquatus	Schwarzkehlchen	V		g	g				3	3
Scolopax rusticola	Waldschnepfe		V	g	g				3	
Spinus spinus	Erlenzeisig			u	u			2		
Streptopelia turtur	Turteltaube	2	2	s					2	2
Strix aluco	Waldkauz			g	g			2		
Sylvia communis	Dorngrasmücke	V		g		2				2
Sylvia curruca	Klappergrasmücke	3		u	g	3		2	3	3
Tringa ochropus	Waldwasserläufer	R		g	g				2	
Turdus iliacus	Rotdrossel			g		? 2		2	2	
Tyto alba	Schleiereule	3		u		2		1	1	2
Upupa epops	Wiedehopf	1	3	s	g	2			2	
Vanellus vanellus	Kiebitz	2	2	s	s	s			1	1

▪ Kriechtiere

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

▪ Lurche

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	R L B	R L D	E Z K	E Z A	Böschun- gen	Höh- len	Siedlun- gen	Grün- land	Äc- ker
Pelobates fuscus	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	ünstig
?	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      Bebauungsplan, 1. Änderung Gewerbegebiet Neuzell – Geräuschkontingentierung – Textur, IBN Bauphysik GmbH & Co KG, 18.09.2023**
- E.3      Vorhaben- und Erschließungsplan mit Gesamtübersicht, Grundrissen und Ansichten, 14.12.2023**