

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

sowie

53. Änderung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB**

Vorhaben- Danhauser Bau GmbH
träger: 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 : **Helena Blaschke**
M.Sc. Raumplanung und Raumordnung

Datum: 27.02.2024

1. Anlass und Erfordernis

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

Die Stadt Beilngries möchte den ortsansässigen Betrieb stärken sowie die gewerbliche Entwicklung von Beilngries in einem angemessenen Verhältnis zur wohnbaulichen Siedlungsentwicklung ausbauen. Da für das gesamte Plangebiet kein Baurecht bestand, war die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Auswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 115 „Gewerbegebietserweiterung Danhauser“ sowie der 53. Änderung des Flächennutzungsplans auf die Kultur- und Sachgüter sind als nicht erheblich anzusehen. Die vorhabenspezifische Belastung ist für das Schutzgut Landschaft, Mensch und seine Gesundheit sowie Luft und Klima als gering einzustufen. Durch die Planung kommt es zu erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Boden, die aus der zunehmenden Versiegelung durch Schaffung neuer Gewerbeflächen resultiert.

Innerhalb der Planung kommt es zur Reduzierung (Rodung von 112 m²) von vorhandenen Gehölzstrukturen. Die verlorengelassenen Gehölzbestände werden innerhalb der intern anzulegenden Ausgleichsfläche 1 zu 1 neu ersetzt. Um ein Eintreffen von Verbotstatbestände für gehölzbrütende Vogelarten ausschließen zu können, sind entsprechend der festgesetzten Vermeidungsmaßnahme, Baufeldvorbereitung, Bauarbeiten und Entfernung von Gehölzen nur ab Anfang Oktober bis Ende Februar außerhalb der Vogelbrutsaison zulässig.

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

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes zu. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als gering einzustufen. Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Der Kompensationsbedarf wird durch Maßnahmen auf einer internen Ausgleichsflächen ausgeglichen. Die anzulegende Ausgleichsfläche wirkt zukünftig ebenfalls als Ortsrandeingrünung, die nicht nur positiv im Sinne des Landschaftsbilds zu sehen ist, sondern sich ebenfalls positiv auf die lokalen Arten (Trittsteinbiotop) auswirkt.

3. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahme von der Öffentlichkeit bezüglich des Bebauungsplans Nr. 115 „Gewerbebeerweiterung Danhauser“ sowie der 53. Änderung des Flächennutzungsplans abgegeben.

3.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Auf Anregung der **Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde** wurden Ausführungen bezüglich flächen- und energiesparenden Siedlungs- und Erschließungsformen in die Planunterlagen mitaufgenommen. Darüber hinaus wurde der Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan die Zweckbestimmung „Dorfplatz/Grillplatz“ hinzugefügt und Ausführungen dazu in der Begründung ergänzt, wie es auch vom **Planungsverband Region Ingolstadt** vorgeschlagen wurde. Letzterer regte darüber hinaus den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in den Festsetzungen an sowie einen Hinweis bezüglich dem LEP Ziel 5.3.1 zu ergänzen, was beides ebenfalls umgesetzt wurde.

Die Festsetzung 4.4 wurde entsprechend der Anregung des **Landratsamtes Eichstätt, Bauverwaltung** gestrichen und die Festsetzung 5.1 dahingehend korrigiert, dass Flächen, auf denen mit einer Verschmutzung zu rechnen ist, wasserundurchlässig zu befestigen sind. Darüber hinaus wurde der Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan die Zweckbestimmung „Sportanlage“ hinzugefügt. Ein Planungserfordernis zur Begründung eines Planbereiches für die geplante Gemeinbedarfsnutzung auf Fl.Nr. 118 wurde hingegen nicht gesehen.

Die schaltechnische Untersuchung sowie die Begründungen wurden gemäß den Anregungen des **Landratsamtes Eichstätt, Umweltschutz** angepasst. Ein grundsätzlicher Konflikt der Planung im Hinblick auf den Immissionsschutz wurde nicht erkannt.

Die Hinweise zu Geogefahren (**Bayerischen Landesamt für Umwelt**), zu Niederschlagswasserversickerung (**Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt**), zum Wasseranschluss und der Löschwasserversorgung (**Zweckverband zur Wasserversorgung der Wolfsbuch-Paulushofener Gruppe**) sowie zu landwirtschaftlichen Emissionen (**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**) wurden ebenfalls in den Begründungen ergänzt. Von Festsetzungen bezüglich der Ortsrandeingrünung über die gesetzlichen Bestimmungen hinaus, welche vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten angeregt wurden, wurde abgesehen.

Im Sinne der Stellungnahme der **Stadt Beilngries, Stadtbauamt** zur Grünordnung wurden Festsetzungen dahingehend angepasst, dass Zaunsockel ebenerdig ausgeführt zulässig sind und im Übrigen ausgeschlossen werden sowie die Höhe von Einfriedungen gestrichen wurde. An einem 10 cm hohen Abstand vom Boden bei Einfriedungen wurde hingegen festgehalten, um das Wandern von Kleintieren durch das Plangebiet zu ermöglichen.

Die betroffenen Versorgungseinrichtungen und Hinweise der **Bayernwerk Netz GmbH** wurden in den Planunterlagen ergänzt.

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit bezüglich des Bebauungsplans Nr. 115 „Gewerbebeerweiterung Danhauser“ sowie der 53. Änderung des Flächennutzungsplans eingebracht.

4.2 Behördenbeteiligung

Der Hinweis des **Bayerischen Bauernverbandes**, dass die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen durch die Planung nicht beeinträchtigt werden soll, wurde in den Planunterlagen

ergänzt. Von der Aufnahme weiterer Hinweise zur Duldungspflicht von landwirtschaftlichen Immissionen sowie zu Bepflanzungen im Plangebiet wurde hingegen abgesehen.

Die Anregungen des **Landratsamtes Eichstätt, Bauverwaltung** wurden eingearbeitet, indem eine Erläuterung zur GRZ-Berechnung in der Begründung redaktionell ergänzt wurde. Ein Planungserfordernis zur Begründung eines Planbereiches für die geplante Gemeinbedarfsnutzung auf dem Flurstück Nr. 118 wurde weiterhin nicht gesehen.

Vom **Landratsamt Eichstätt, Umweltschutz** ging eine Stellungnahme zum Schallschutz ein. Die Immissionssituation wurde im Rahmen des Schallgutachtens untersucht. Festsetzungen aus dem Schallgutachten wurden vollständig in den Bebauungsplan aufgenommen. Ein nicht lösbarer Konflikt der Planung im Hinblick auf den Immissionsschutz wurde zudem nicht gesehen.

5. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Eine Teilfläche des Lagerplatzes der Danhauser Bau GmbH ist bereits im aktuell rechtswirksamen FNP als Gewerbefläche dargestellt. Der Standort wurde damit bereits zuvor als geeigneter Gewerbestandort anerkannt. Die Erweiterung eines Bestandsgebietes im Anschluss an bestehende Betriebsflächen stellt eine Variante dar, die zu den geringsten negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter führt. Die Ausweisung einer Erweiterungsfläche an einem anderen Standort würde einige zusätzlich negative Auswirkungen auf die Umwelt mit sich bringen (zusätzlicher Verkehr, längere Betriebswege, etc.). Die vorliegende Planung stellt somit die beste Möglichkeit zur Sicherung der Bedarfsanfrage dar.

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

Aufgestellt:

TB|MARKERT
Nürnberg, 27.02.2024



i.A. Helena Blaschke
M.Sc. Raumplanung und Raumordnung

Stadt Beilngries
Beilngries,

Helmut Schloderer
1. Bürgermeister