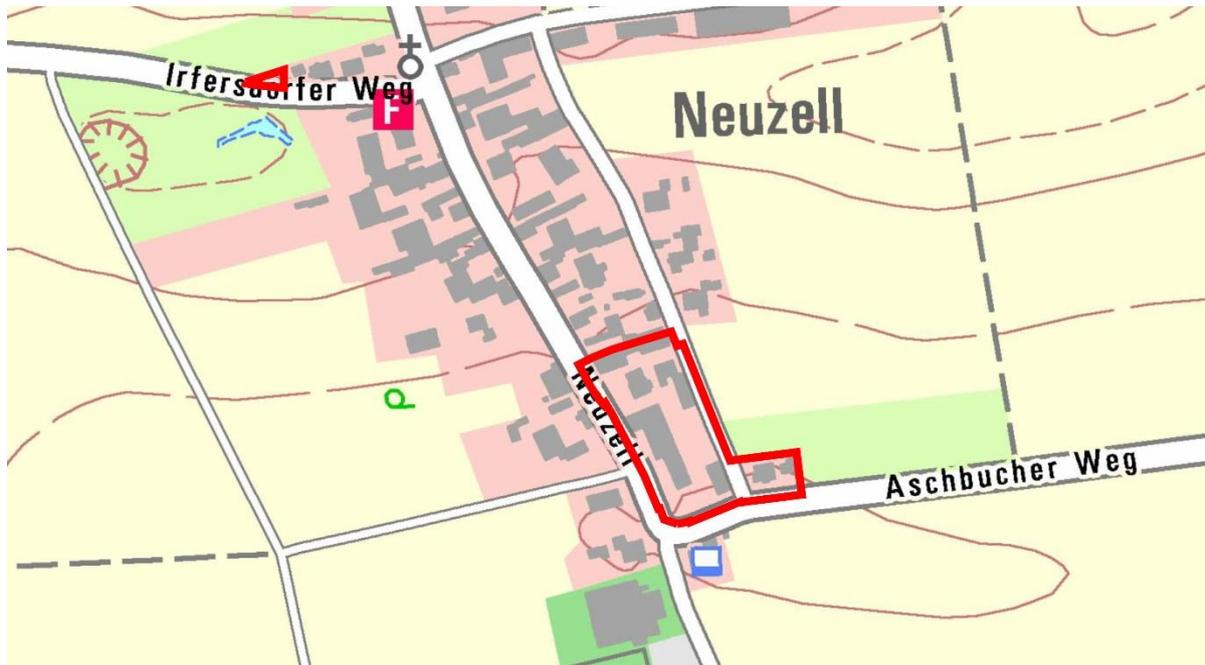


Flächennutzungsplan, 54. Änderung

Begründung mit Umweltbericht



Entwurf vom 14.12.2023

Auftraggeber: Stadt Beilngries
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Helmut Schloderer

Hauptstraße 24
92339 Beilngries

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

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

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

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

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

Planstand Entwurf vom 14.12.2023

Nürnberg, 14.12.2023
TB | MARKERT

Beilngries, _____
Stadt Beilngries

Adrian Merdes

1. Bürgermeister Helmut Schloderer

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziele und Zwecke.....	4
A.3	Verfahren.....	4
A.4	Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen	4
A.4.1	Städtebauliche Bestandsaufnahme	4
A.4.2	Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB	5
A.4.3	Naturschutzrecht	10
A.4.4	Wasserhaushalt.....	11
A.4.5	Immissionsschutz	12
A.4.6	Denkmalschutz	12
A.4.7	Geofahren.....	13
A.4.8	Kampfmittel und Altlasten	13
A.4.9	Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes.....	13
A.5	Änderung des Flächennutzungsplans	14
A.5.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	14
A.5.2	Nutzungsänderung	14
A.5.3	Flächenbilanz	14
B	Umweltbericht	15
B.1	Einleitung.....	15
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung	15
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	15
B.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	18
B.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	18
B.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	20
B.3	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	24
B.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	24
B.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	24
B.4.2	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe.....	25
B.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	25
B.6	Zusätzliche Angaben	25
B.6.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	25
B.6.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben.....	26
B.6.3	Referenzliste mit Quellen.....	26
B.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	27
C	Rechtsgrundlagen.....	29
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	30

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Die 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. Nach dem derzeit rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplan Nr. 46 GE „Neuzell“ (Stand 2003) sind Wohngebäude nur für Betriebsinhaber und -leiter zulässig. Die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses ist daher ohne Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 GE „Neuzell“ sowie paralleler Flächennutzungsplanänderung nicht möglich.

Die 54. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im sogenannten Parallelverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes GE „Neuzell“ nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Im Zuge der 54. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt auch eine Berichtigung einer Teilfläche im Nordwesten von Neuzell, da die dargestellte Nutzung nicht der tatsächlichen Nutzung entspricht.

A.2 Ziele und Zwecke

Die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt zum einen das Ziel durch die Ausweitung von Wohnbaufläche, einem potenziellen Leerstand des derzeit ungenutzten Wohn- und Bürogebäudes entgegenzuwirken. Zum anderen ist das Ziel durch die Erweiterung der Gewerbefläche für ein Baumaschinenlager mit etwaigen Baumaschinenverleih einen wichtigen Beitrag zum Fortbestand des Gewerbebetriebes zu leisten. Dabei handelt es sich um die Flst.-Nrn. 13, 13/1, 37 (Teilfläche) und 46/1 der Gemarkung Neuzell. Des Weiteren dient die 54. Änderung des Flächennutzungsplans der Berichtigung einer Teilfläche des Flst.-Nr. 31/1.

A.3 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in seiner Sitzung am 17.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46.1 GE „Neuzell“ zu ändern (1. Änderung). In gleicher Sitzung hat der Stadtrat beschlossen den Flächennutzungsplan parallel zu ändern (54. Änderung).

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.4 Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen

A.4.1 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Neuzell, welcher südlich des Hauptorts Beilngries liegt. Innerhalb des Ortsteils stellt der Änderungsbereich den östlichen Ortsrand dar. Das Flurstück Nr. 31/1 befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Neuzell.

Das Plangebiet wird derzeit bereits zum Teil als Gewerbefläche der Firma Danhauser Bau GmbH genutzt. Der nordöstliche Teilbereich ist aktuell noch in landwirtschaftlicher Nutzung. 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.



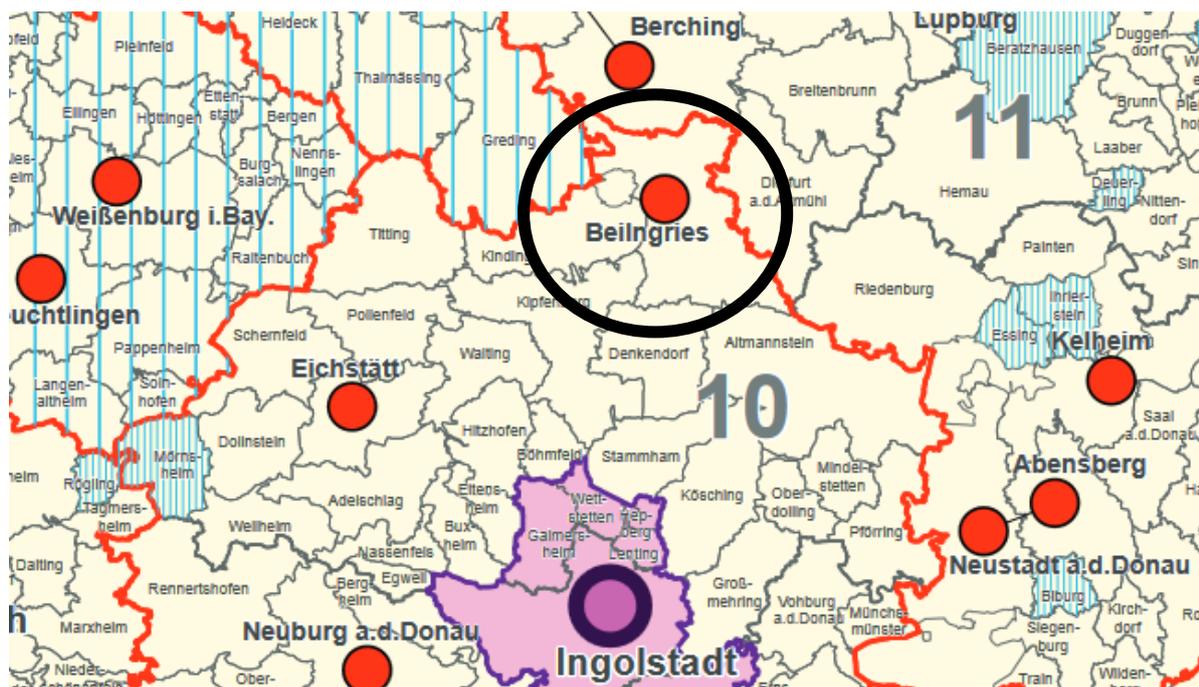
Abbildung 1: Luftbild des Plangebiets und nähere Umgebung, Kartengrundlage: Bayernatlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2020, EuroGeographics

A.4.2 Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB

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

A.4.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

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



a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele



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

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

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (LEP 1.1.1, Ziel). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1, Grundsatz).
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten (LEP 1.1.2, Ziel). Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (LEP 1.1.2, Ziel). Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (LEP 1.1.2, Grundsatz).

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 1.1.3, Grundsatz).
- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (LEP 1.2.1, Grundsatz). Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten (LEP 1.2.1, Ziel).
- Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden (LEP 1.2.2, Grundsatz). Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
 - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen [...] genutzt werden (LEP 1.2.2 Grundsatz).
- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (LEP 1.2.6, Grundsatz).
- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (LEP 1.4.1 Grundsatz).

2. Raumstruktur

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
 - er seine eigenständige Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
 - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann. (LEP 2.2.5, Grundsatz).

3. Siedlungsstruktur

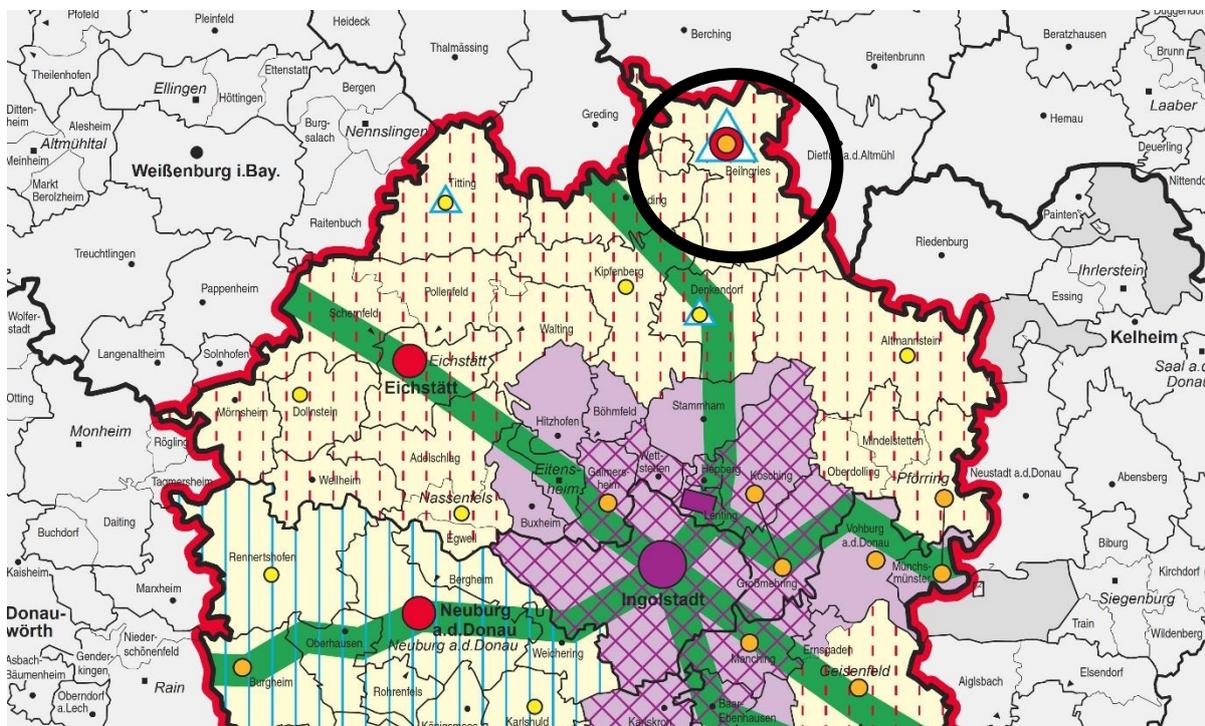
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (LEP 3.1, Grundsatz). Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1, Grundsatz).

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2, Ziel).
- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3, Grundsatz). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...] (LEP 3.3 Ziel).

5. Wirtschaft

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (LEP 5.1, Grundsatz).

A.4.2.2 Regionalplan Ingolstadt (10)



Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

keine Darstellung

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

-  Unterzentrum
-  Doppelort
-  Kleinzentrum
-  Siedlungsschwerpunkt

c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006

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

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

Bearbeiter: Der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt

Kartographie: Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1
Stand: 29.07.2011

Herausgeber: Planungsverband Region Ingolstadt

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

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

- Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass
 - sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird.

Dabei sind die dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen;

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

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

- Die eigenständige landschaftstypische Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur ist zu erhalten und weiter zu entwickeln (A II, 4 Grundsatz)
- Es ist anzustreben, dass sich die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln (A III, 1 Grundsatz).
- Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen zum Schutze der Menschen sowie der Tier- und Pflanzenwelt in allen Teilräumen der Region nachhaltig gesichert und erforderlichenfalls wiederhergestellt werden. Bei der Entwicklung der Region Ingolstadt soll der unterschiedlichen Belastbarkeit der einzelnen Teilräume Rechnung getragen werden (Leitbild der Landschaftsentwicklung B I, 1 Grundsatz).
- Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden (B I, 2.1 Grundsatz).

- Es ist anzustreben, die Flächen, die für die Landwirtschaft gut geeignet sind, nur in unbedingt notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorzusehen (B II, 1.1 Grundsatz).
- Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen (B III, 1.1 Grundsatz).
- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen (B III, 1.1.1 Grundsatz).
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen (B III, 1.2 Ziel).
- Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen (B III, 1.4 Grundsatz).
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (B III, 1.5 Ziel).
- Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern (B III, 3.1 Grundsatz).
- Die Wirtschaftskraft der Region soll wettbewerbsfähig und sozialverträglich bei Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen weiter entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. Die Erwerbsmöglichkeiten der Bevölkerung sollen erhalten und ausgebaut werden. Die Stärkung der Region soll allen Teilräumen zugute kommen. Neben dem Oberzentrum Ingolstadt sollen die zentralen Orte in den Entwicklungsachsen, die Mittelzentren und das mögliche Mittelzentrum Beilngries als Wachstumspole für die Teilräume der Region wirksam werden [...] (B IV, 1 Grundsatz).
- Die räumliche Zuordnung der Gewerbestandorte und -flächen soll dazu beitragen, den Technologietransfer zu erleichtern, das Innovationspotenzial vor allem der kleinen und mittleren Betriebe zu aktivieren und dauerhaft Arbeitsplätze zu schaffen (B IV, 2.2 Grundsatz).

A.4.3 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 Änderungsbereichs wieder. Es liegen auch keine amtlich kartierten Biotop innerhalb des Änderungsbereichs.

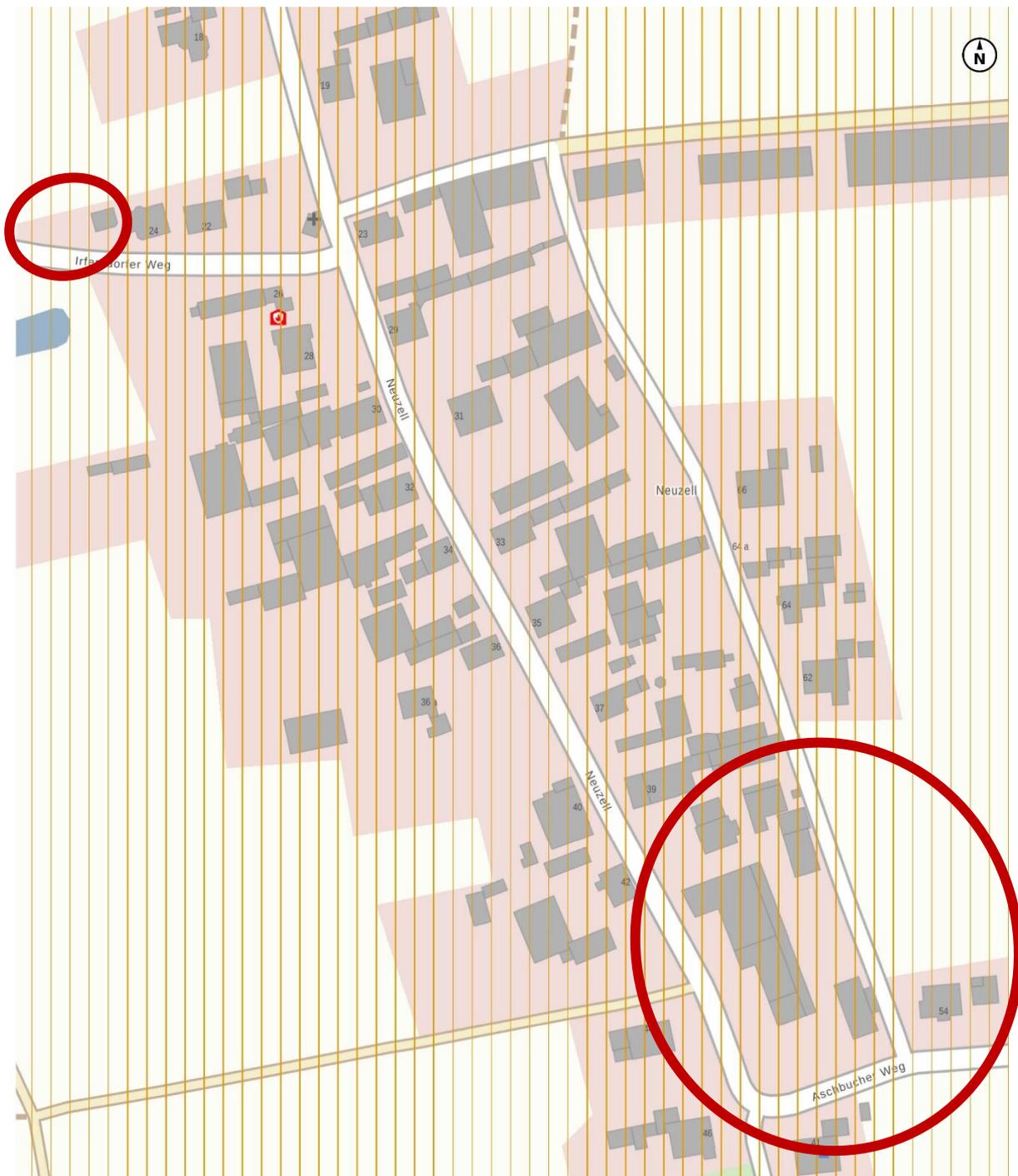


Abbildung 4: Darstellung Schutzgebiete und Biotope – Naturpark „Altmühltal“ (orangene Strichschraffur), Kartengrundlage: Bayernatlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2020, EuroGeographics

A.4.4 Wasserhaushalt

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

A.4.5 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)¹

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.4.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2 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

¹ Vgl. Vorgaben Staatliches Bauamt Ingolstadt, Schreiben vom 09.08.2023

gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

A.4.7 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 > Standortauskunft > Geogefahren“²

A.4.8 Kampfmittel und Altlasten

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

A.4.9 Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes

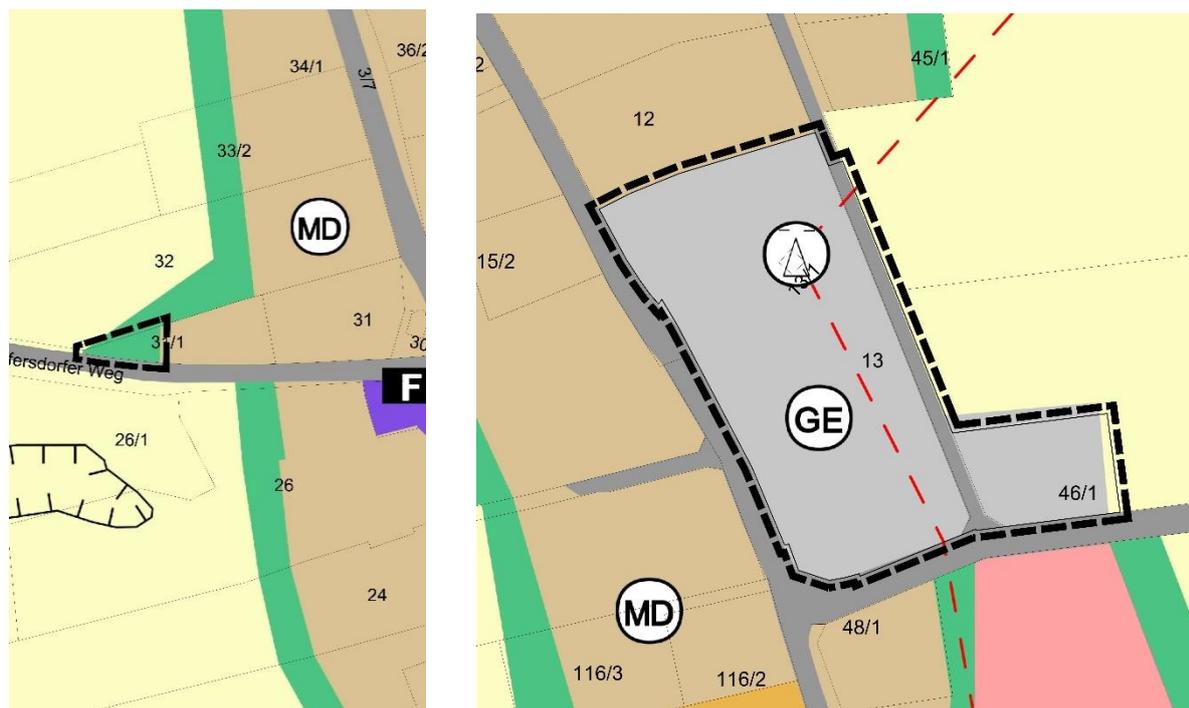


Abbildung 5: Ausschnitte aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Beilngries, Ortsteil Neuzell, mit Kennzeichnung Änderungsbereiche

Der gültige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet zum Teil bereits ein Gewerbegebiet dar, welches von der Firma Danhauser Bau GmbH genutzt wird. Des Weiteren durchläuft eine Straße das Plangebiet von Norden nach Süden. Im Osten angrenzend befinden sich weitere Flächen für Landwirtschaft. Im Norden, Westen und Süden grenzt jeweils dörfliches

² Vorgaben Bayerisches Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 09.08.2023

Mischgebiet an das Plangebiet an, im Südosten befindet sich eine Wohnbaufläche. Da im Bebauungsplan zum Großteil eine Gewerbefläche sowie Wohnbaufläche auf dem Plangebiet vorgesehen ist, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern (54. Änderung).

Die Teilfläche des Flurstücks Nr. 31/1 wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Auf der übrigen Fläche des Flurstücks sowie angrenzend daran im Osten befindet sich eine Mischbaufläche Dorfgebiete nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO. Da es sich hierbei um einen privaten Hausgarten handelt ist die Fläche im Zuge der Flächennutzungsplanänderung Nr. 54 als Mischbaufläche darzustellen.

A.5 Änderung des Flächennutzungsplans

A.5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung beinhaltet die Flurstücke Flst. Nrn. 13, 13/1, 37 (Teilfläche), 46/1 und 31/1 (Teilfläche) der Gemarkung Neuzell in Beilngries mit einem Umgriff von ca. 0,8 ha.

A.5.2 Nutzungsänderung

Die wesentliche Änderung der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Umwandlung einer Teilfläche der aktuell als Gewerbe gekennzeichneten Fläche zu einer Wohnbaufläche (Änderungsbereich). Des Weiteren wird eine Teilfläche von einer Grünfläche in eine Mischbaufläche umgewandelt (Anpassungsbereich).

A.5.3 Flächenbilanz

Flächendarstellung	Wirksamer FNP	54. Änderung
Wohnbaufläche (WA)	0 m ²	680 m ²
Gewerbegebiet	7.626 m ²	6.946 m ²
Straßenverkehrsfläche	459 m ²	459 m ²
Grünfläche	157 m ²	0 m ²
Mischbaufläche	0 m ²	157 m ²
Summe	8.242 m²	8.242 m²

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) sowie eine FNP-Änderung (54. Änderung) im Parallelverfahren.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung

Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung ist es, eine Gewerbegebietsausweisung in ein Allgemeines Wohngebiet überzuführen.

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

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

B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

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

- Baugesetzbuch, insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
 - Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht
 - Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
 - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
- BNatSchG, insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz) sowie
BayNatSchG, insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)

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

B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete

Im direkten Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine Natura-2000-Gebiete. Das nächstgelegene FFH- und Vogelschutzgebiet (Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal) liegt in 2,1 km Entfernung westlich. Es besteht kein räumlich funktionaler Zusammenhang und somit keine Beeinträchtigung.

B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete

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

Im Planungsgebiet selbst sowie im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) und werden daher durch die Planung nicht berührt. In einer Entfernung von ca. 580 m befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“ (LSG-00565.01).

B.1.2.4 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.1.2.5 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Region Ingolstadt (10)

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

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

B.1.2.6 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Die Stadt Beilngries verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. In diesem wird der gegenständige Bereich bereits zum 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).

B.1.2.7 Sonstige Fachplanungen

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

B.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

B.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

B.2.1.1 Fläche

Das Plangebiet befindet sich am 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 m²). 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.2.1.2 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.2.1.3 Boden

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

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

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.1.4 Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet. Es befindet sich auch in keinem Wassersensiblen Bereich. Das nächstgelegene

Trinkwasserschutzgebiet befindet sich in knapp 3,2 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.2.1.5 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.2.1.6 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.2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler im Planungsgebiet.

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

B.2.1.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

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

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

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.1.9 Wechselwirkungen

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

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

B.2.2.1 Wirkfaktoren

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

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

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkungsbereiche 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.2.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Von den 0,8 ha, die der Geltungsbereich umfasst, kommt es auf nur ca. 680 m² zu einer Nutzungsänderung. Dabei werden ca. 680 m² 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.2.2.3 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.2.2.4 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.2.2.5 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.2.2.6 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. teilverseigelten 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.2.2.7 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.2.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

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

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

Im Zuge 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.2.2.10 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.2.2.11 Belange des technischen Umweltschutzes

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen. Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert sowie über Gräben in 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.³ Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

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

B.2.2.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenbereiche. Neuzell gehört zur Erdbebenzone 0 sowie zur Unterklasse R.⁴ 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.

³ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 13.06.2023]

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

B.2.2.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

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

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

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzung als 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.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

B.4.1 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.

Tabelle 1: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sparsamer Gebrauch der Fläche // verdichtete und somit flächensparende Bauweise
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile ▪ Begehung von abzureißenden Gebäuden durch eine fachkundige Person (Fledermäuse)
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum ▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen ▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung ▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen als Frischluftproduzenten
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchgrünung der Baugebietes

Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchgrünung des Planungsgebiets ▪ Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen

B.4.2 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.4.2.1 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.5 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.6 Zusätzliche Angaben

B.6.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

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

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 2: Prüffaktoren für die Schutzgüter

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

B.6.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

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

B.6.3 Referenzliste mit Quellen

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

Tabelle 3: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2023): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 18.05.2022]
---------------------------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). http://fisnat.bayern.de/finweb/ [Zugriff: 13.06.2023]
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 13.06.2023]
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2023): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 13.06.2023] ▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 13.06.2023]
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2023): BayernAtlas. Topograohische Karte. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=tk&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 13.06.2023]
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2023): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 13.06.2023] ▪ LDBV (2023): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122. [Zugriff: 13.06.2023]
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2023): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 13.06.2023]
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2023): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 13.06.2023]
sonstige Quellen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 13.06.2023] ▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 13.06.2023] ▪ MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag) ▪ SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406

B.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zur 54. Änderung des Flächennutzungsplans zur im Parallelverfahren aufgestellten 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 m² großen Gewerbebebietsfläche 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. Juli 2023 (GVBl. S. 385)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251).

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

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

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	24
Tabelle 2: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....	26
Tabelle 3: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen	26