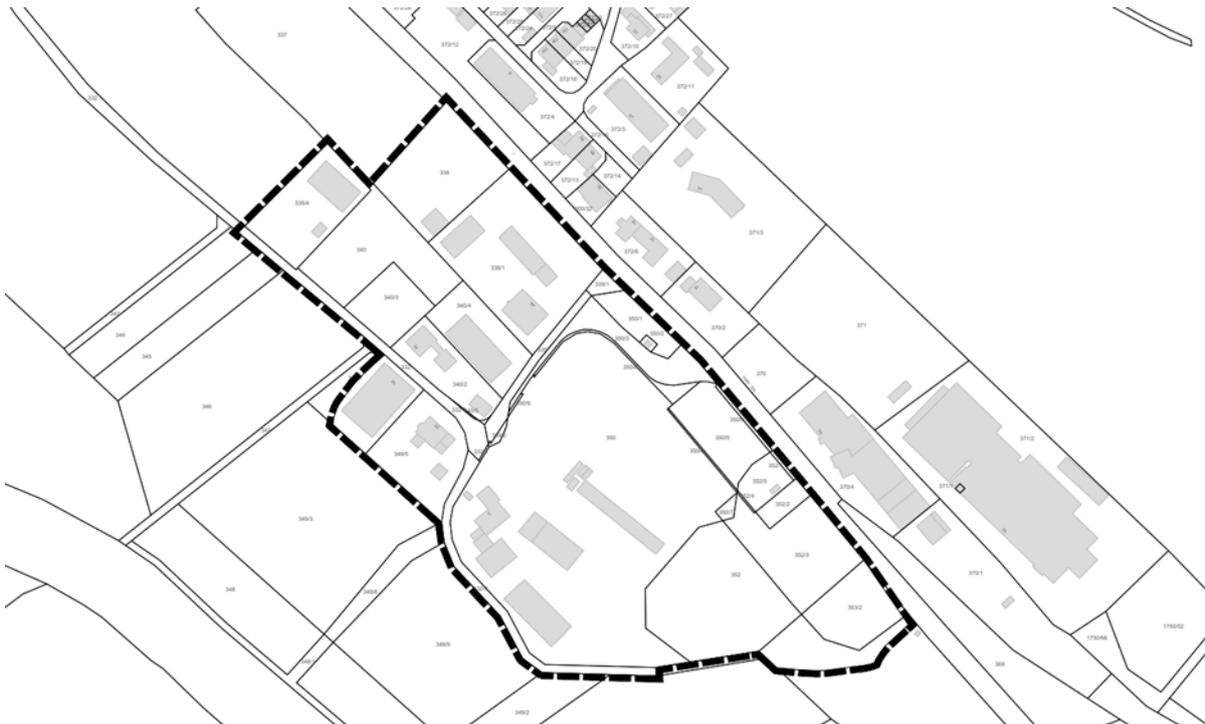


Bebauungsplan Nr. 73.1 Gewerbegebiet „Untermühlweg“ 1. Änderung

Begründung



Entwurf vom 15.05.2025

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

Jan Garkisch
M.A. Kulturgeographie

Nicolas Schmelter
B.Sc. Landschaftsplanung

Planstand Entwurf vom 15.05.2025

Nürnberg, 15.05.2025
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	Ausgangssituation	5
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	5
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	5
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen.....	9
A.5.1	Übergeordnete Planungen	9
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan.....	13
A.5.3	Naturschutzrecht.....	13
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	13
A.5.5	Immissionsschutz.....	17
A.6	Planinhalt.....	19
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	19
A.6.2	Art der baulichen Nutzung.....	19
A.6.3	Maß der baulichen Nutzung	19
A.6.4	Bezugspunkte für Gebäudehöhen.....	19
A.6.5	Anbaufreie Zone	20
A.6.6	Beschränkungen im Bereich der Sichtdreiecke	20
A.6.7	Aufschüttungen.....	20
A.6.8	Sonstige Textliche Festsetzungen	20
A.6.9	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	20
A.6.10	Grünordnerische Festsetzungen	26
A.6.11	Erschließung, Ver- und Entsorgung	29
A.6.12	Flächenbilanz.....	30
A.7	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	30
B	Rechtsgrundlagen.....	32
C	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	32
D	Abkürzungsverzeichnis	33
E	Verzeichnis der Anlagen	34

Hinweis:

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Text meist das generische Maskulinum verwendet. Die in dieser Arbeit verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans Gewerbegebiet „Untermühlweg“ ist bereits seit dem Jahr 2019 durch den Stadtrat der Stadt Beilngries beschlossen. Anlass zur Änderung war ursprünglich der Antrag der Bachhuber Verpachtungs-GbR, da diese auf der Böschung unterhalb des Wertstoffhofes eine Freiflächen PV-Anlage geplant hatte und hierfür die öffentlichen Grünflächen herausgenommen werden sollten sowie die Gewerbefläche in ein Sondergebiet für PV-Nutzung umgewandelt werden sollte. Dieses Vorhaben wurde in der Zwischenzeit jedoch aufgegeben.

Die Auto Bierschneider GmbH errichtete in der Zwischenzeit eine KFZ-Stellplatzfläche östlich des Wertstoffhofes. Abweichend zum eigentlichen Bauantrag wurden diese Fläche geringfügig vergrößert. Zur Genehmigung wurde eine Tekturantrag beim Landratsamt Eichstätt gestellt. Dieser ist jedoch nicht genehmigungsfähig, da die Erweiterung der Stellplatzfläche in eine öffentliche Grünfläche hineinragt.

Zeitgleich wurde nach der Errichtung des Wertstoffhofes ein anerkanntes Stand- und Gleitsicherheitsgutachten von der Regierung von Oberbayern für die Böschung unterhalb des Wertstoffhofes gefordert, da dieser auf der ehemaligen Hausmülldeponie errichtet wurde. Für die Standsicherheit der Böschung forderte dieses Gutachten die Errichtung einer Winkelstützwand am Böschungsfuß, welche im Jahr 2024 fertiggestellt wurde.

Ebenso wurde im Jahr 2024 die Vermessung der Straßenbaumaßnahme im Bereich des Untermühlwegs abgeschlossen. Hierbei wurde ebenfalls deutlich, dass die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrs- und öffentlichen Grünflächen mit der tatsächlichen Lage nicht übereinstimmen.

A.2 Ziele und Zwecke

Die Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan sollen daher im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Untermühlweg“ an die tatsächliche Lage angepasst werden. Für die in der Zwischenzeit errichtete Winkelstützwand und bereits vorhandene KFZ-Stellplatzfläche im Osten des Plangebietes werden die Festsetzungen des Bebauungsplan ebenfalls geändert. Neben der Bereinigung der Differenzen wird zudem die baurechtliche Grundlage für die Genehmigung des Tekturantrags zur Erweiterung der bestehenden KFZ-Stellplatzfläche der Auto Bierschneider GmbH geschaffen. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen ebenfalls im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung angepasst und ein neuer Zielzustand festgesetzt werden.

Darüber hinaus möchte die Stadt Beilngries mit der Digitalisierung der Bauleitplanung voranschreiten und die Planung in das Format XPlanung überführen (konsolidierte Planfassung).

A.3 Verfahren

Für das Plangebiet besteht bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 73 Gewerbegebiet „Untermühlweg“.

Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in seiner Sitzung am 06.06.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 73 Gewerbegebiet „Untermühlweg“ zu ändern

(1. Änderung). In der Sitzung am 10.04.2025 hat der Stadtrat der Stadt Beilngries beschlossen, den Aufstellungsbeschluss vom 06.06.2019 anzupassen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans werden nach Auffassung der Stadt Beilngries die Grundzüge der Planung nicht berührt, es wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Die Stadt Beilngries liegt im Norden des oberbayerischen Landkreises Eichstätt. Das Änderungsgebiet befindet sich im Hauptort Beilngries und bildet dort den südöstlichen Ortsrand (siehe Abbildung 1). Nordöstlich des Plangebietes grenzt ein weiteres Gewerbegebiet an. Von Nord-Westen nach Süd-Osten verläuft die Kelheimer Straße am Plangebiet entlang.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich überwiegend in privatem Besitz.



Abbildung 1: Lageplan des Gebiets, Geltungsbereich in rot (ohne Maßstab), Plangrundlage: Digitale Ortskarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2025

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.4.2.1 Nutzungen

Das Plangebiet wird bereits überwiegend gewerblich genutzt. Im südwestlichen Bereich sind Wohngebäude vorzufinden.

A.4.2.2 Verkehrserschließung

Erschlossen wird das Plangebiet von Norden über die Kelheimer Straße sowie östlich durch die Parallelstraße Untermühlweg, die von dort direkt in das Plangebiet hinein führt. Die Bundesstraße 299 ist einen Kilometer vom Plangebiet entfernt. Die A9 ist innerhalb von ca. 14 Kilometer über die Anschlussstelle Altmühltal erreichbar.

A.4.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Stadt Beilngries. Südlich des Gebietes befindet sich freie Landschaft mit teilweise landwirtschaftlicher Nutzung sowie die Altmühl. Nordöstlich wird das Gebiet von einer Straße begrenzt, an der sich nach Osten ein weiteres Gewerbegebiet befindet. In Richtung der Stadtmitte von Beilngries beginnt Wohnbebauung.

Die Geländehöhe beträgt im nordöstlichen Teil des Plangebietes ca. 381 m ü. NHN und fällt Richtung Südwesten auf etwa 366 m. ü. NHN ab. Das Plangebiet weist somit eine bewegte Topographie auf.



Abbildung 2: Lageplan mit 1m-Höhenlinien (Plangrundlage: Digitales Orthofoto – DOP, Digitale Flurkarte DFK und Digitales Geländemodell – DGM © Bay. Vermessungsverwaltung 2023)

A.4.2.4 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) befinden sich nicht innerhalb des Plangebiets.

Auf Teilen des Plangebietes befinden sich jedoch ein Festgesetztes Überschwemmungsgebiet, HQ100 sowie HQextrem-Flächen (siehe Abbildung 3).



Abbildung 3: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (dunkelblau kariert), Hochwassergefahrenflächen HQ100 (blau), Hochwassergefahrenflächen HQextrem (hellblau)

Das Plangebiet ist Teil des Naturparks Altmühltal.

Südlich, nördlich sowie östlich wird das Plangebiet vom Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“ umgrenzt.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich darüber hinaus:

- Ca. 100 m südlich, 150 südöstlich sowie 120 nördlich: FFH-Gebiet „7132-371 Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“
- Ca. 120 m nördlich: SPA-Gebiet „7132-471 Felsen und Hangwälder im Altmuehltal und Wellheimer Trockental“

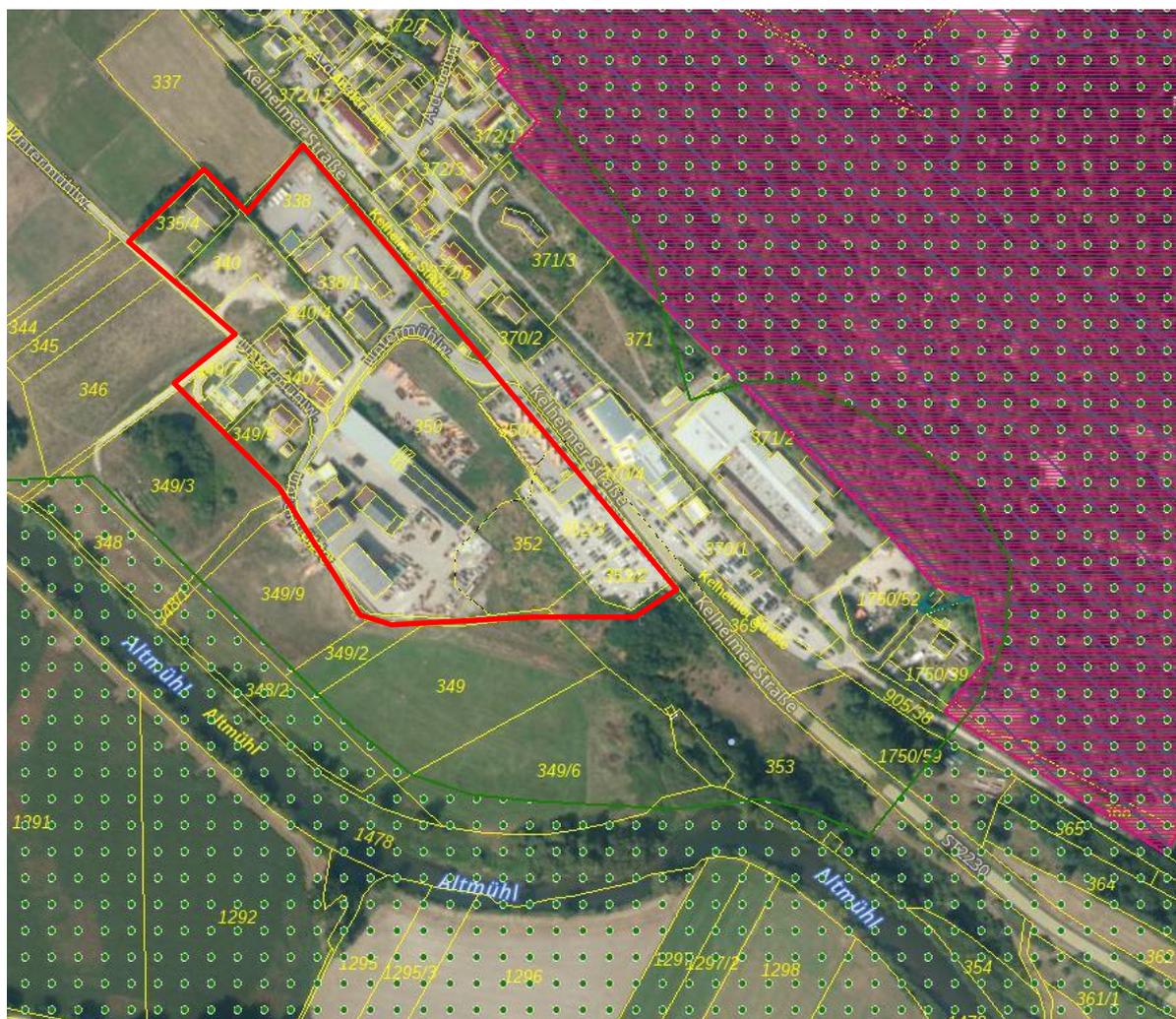


Abbildung 4: Auszug aus dem Bayernatlas 2025, LSG Grün gepunktet, SPA-Gebiet blau, FFH-Gebiet rosa und erweiterter Planbereich rot umrandet (TBM, 2025)

Durch die vorliegende Planung kommt es vorwiegend zu Anpassungen und Änderungen im Bestand. Es ist nicht davon auszugehen, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung negative Auswirkungen auf die genannten Schutzgebiete mit sich bringt.

Die Planung sollte keine negativen Auswirkungen auf die sich angrenzenden Schutzgebiete und Biotope mit sich bringen.

A.4.2.5 Kampfmittel und Altlasten

Im Untergrund von Teilbereichen der noch nicht überbauten Flächen befindet sich eine ehemalige Mülldeponie. Besonders betroffen sind die Parzellen 8 und 10 des Bebauungsplans. Der damalige Betreiber und heutige Pflichtiger ist die Stadt Beilngries. Bauwerber werden vorab darauf hingewiesen, dass für Altlastflächen folgende Punkte geltend sind:

Es sind nur bauliche Maßnahmen möglich, die ohne Tiefengründung herzustellen sind und nicht in den Deponiekörper eingreifen.

Die benötigten Flächen sind zu befestigen und wasserundurchlässig herzustellen. Niederschlagswasser ist zu sammeln und außerhalb des Deponiekörpers zu versickern. Für die Behandlung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Durch die wasserundurchlässige Versiegelung des Deponiekörpers wird der in der Fläche geförderte Methanaustritt unterbunden. Unterhalb befestigter Flächen ist eine gasgängige Schicht einzubauen. Mittels Rigolen-Rohr ist das Deponiegas in Randbereiche zu führen, wo es entweichen kann.

Die für die jeweilige Nutzung der Flächen nötige Erschließung mit Leitungen wie Strom, Wasser, Telekommunikation usw. ist mit Rücksicht auf den Deponiekörper flachgründig herzustellen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind gasdicht zu verlegen.

Es sind unterschiedliche Setzungen des Deponiekörpers unter Auflast zu erwarten.

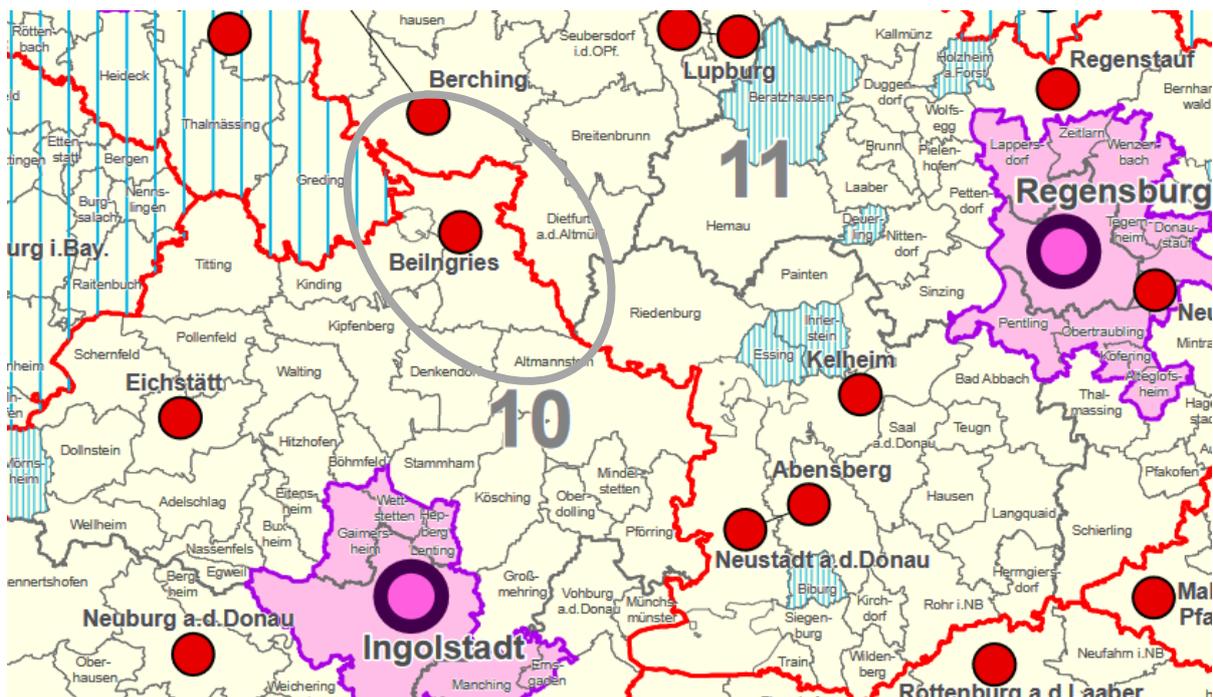
Künftige Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen durch den heutigen Pflichtiger, die Stadt Beilngries, dürfen durch die bauliche Nutzung nicht ausgeschlossen werden. Eingriffsmaßnahmen sind vom Nutzer zu dulden und fallen insoweit in seine Risikosphäre.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Das Stadtgebiet von Beilngries befindet sich nördlich des Verdichtungsraums Ingolstadt. Es liegt entsprechend der Darstellung zur Verwaltungsgliederung (Strukturkarte LEP Bayern) im allgemeinen ländlichen Raum. Beilngries selbst wird im LEP als Mittelzentrum ausgewiesen.



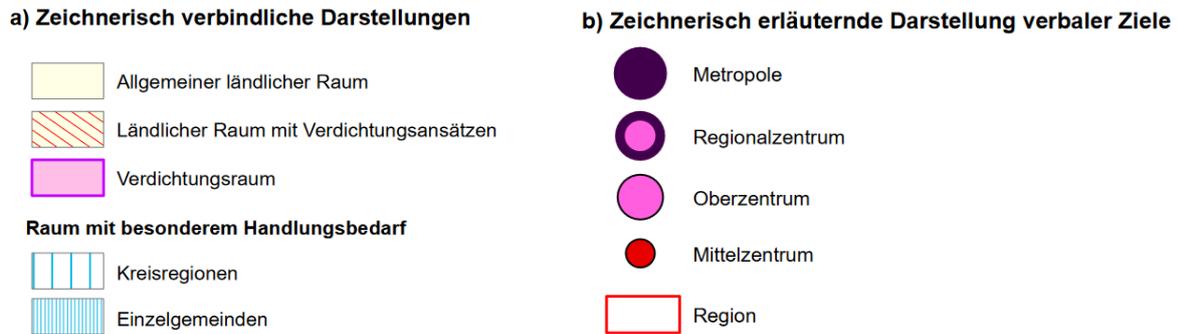


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayern, Stand 15.11.2022

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

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 [Z: 1.1.1].
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden [G: 1.1.1].
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten [Z: 1.1.2].
- Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
 - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, [...] genutzt werden. [G: 1.2.2].

2. Raumstruktur

- Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen [G: 2.2.2].
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann [...] [G: 2.2.5].

3. Siedlungsstruktur

- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. [G: 3.1].
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen [Z: 3.2].
- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden [G: 3.3].

4. Verkehr

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen [Z: 4.1.1].

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 [G: 5.1].

A.5.1.2 Regionalplan Ingolstadt (10)

Das Stadtgebiet Beilngries befindet sich an der nördlichen Grenze des Regionalplans Ingolstadt und wird als Mittelzentrum ausgewiesen. Es befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum.

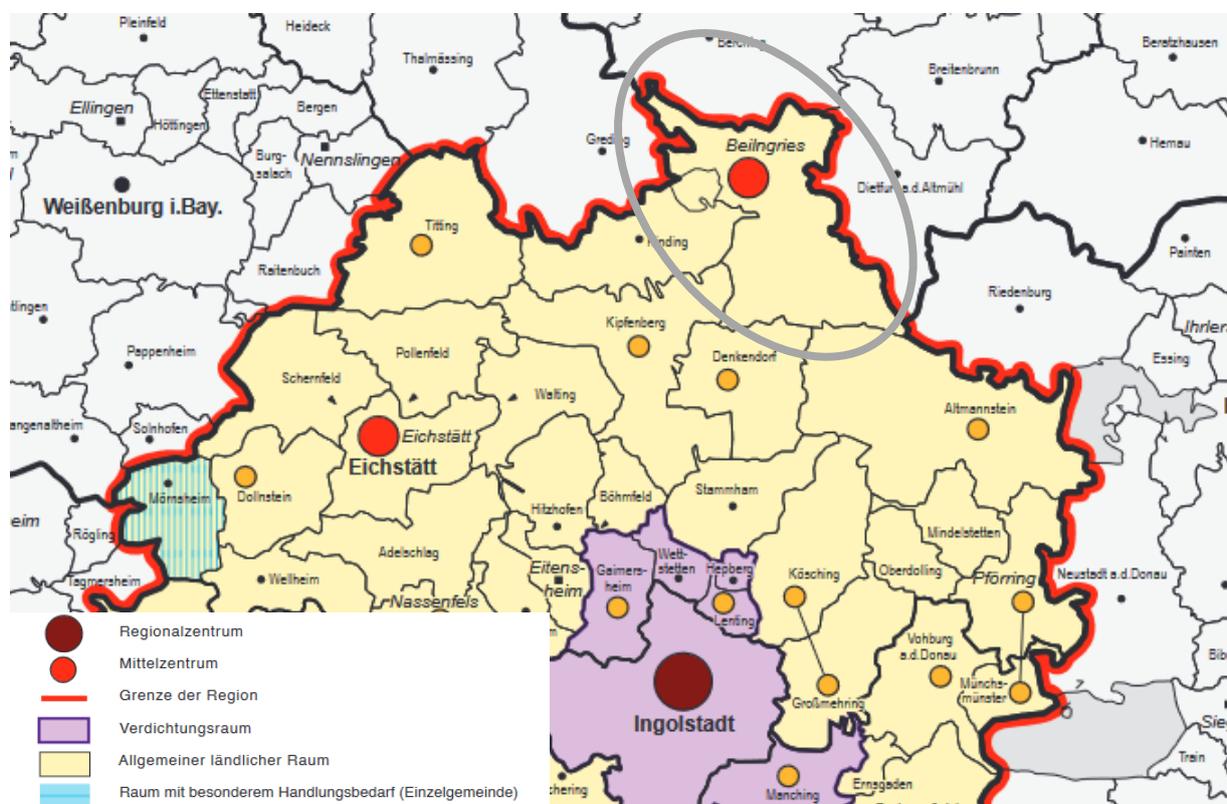


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Karte „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt, Stand 19.12.2022

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

1. Herausforderungen der regionalen Entwicklung

- 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 [...] [G: 1.4.1].

2. Raumstruktur

- Es ist anzustreben, dass sich die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln [G: 2.2.1].
- Für den Erhalt des eigenständigen Charakters des ländlichen Lebensraumes sollen die Voraussetzung für die Sicherung und Schaffung wohnortnaher sowie die spezifischen Eigenheiten nutzender Arbeitsplätze erhalten und verbessert werden [G: 2.3.1.4].

3. Siedlungsstruktur

- 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 [G: 3.1.1].
- Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen [G: 3.4.1].
- Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen [...] [G: 3.4.3].
- Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern [G: 3.4.6.1].

5. Wirtschaft

- 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 [...] [G: 5.1.1].

7. Freiraumstruktur

- Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen zum Schutze der Menschen sowie der Tier- und Pflanzenwelt in allen Teilräumen der Region nachhaltig gesichert und erforderlichenfalls wieder hergestellt werden.
Bei der Entwicklung der Region Ingolstadt soll der unterschiedlichen Belastbarkeit der einzelnen Teilräume Rechnung getragen werden [G: 7.1.1].

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

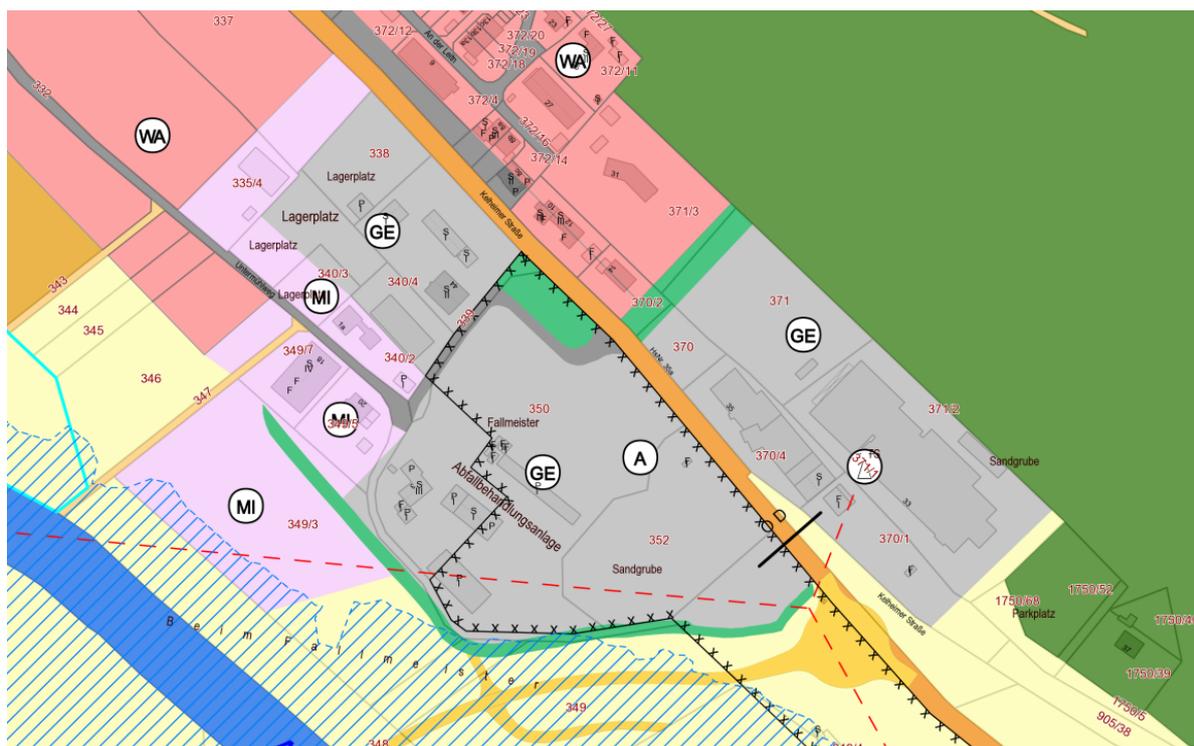


Abbildung 7: Rechtswirksamer FNP (Stand 04/2025)

Die Stadt Beilngries verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. In diesem wird der gegenständige Bereich als Gewerbegebiet sowie als Mischgebiet dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist demnach aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Im Bereich des Plangebietes gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 73 „Untermühlweg“. Es besteht somit bereits Baurecht für das Plangebiet. Direkt angrenzend an das Plangebiet liegen keine geltenden Bebauungspläne vor.

A.5.3 Naturschutzrecht

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen.

Es befinden sich keine amtlichen kartierten Biotope und gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) im Untersuchungsraum.

A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67BNatSchG 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 Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

A.5.4.1 Rechtliche Grundlagen

In der vorliegenden Unterlage werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

A.5.4.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Vorgaben des ehemaligen Bebauungsplan Nr. 73 „Gewerbegebiet Untermühlweg“ – S. Seite 21 Kapitel 7.3

A.5.4.3 Vorgaben der ehemaligen Planung

Im Zuge der Aufstellung des ehemaligen Bebauungsplan Nr. 73 „Gewerbegebiet Untermühlweg“ wurde das lokale Artenspektrum sowie die Auswirkungen der Planung auf diese bereits betrachtet.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Anpassung der Planung an aktuelle Gegebenheiten. Die Lage und Ausgestaltung von Flächen hat sich im Plangebiet geringfügig geändert. Zusätzliche Versiegelungen oder bebaubare Flächen werden nicht ausgewiesen.

Da es sich wie bereits erwähnt bei der vorliegenden Planung um eine Bebauungsplanänderung handelt, können die Urzustände des biologischen Inventars (Bestands-BNTs) sowie das Artenspektrum (von 2017) nicht mehr erhoben werden.

Folglich werden im hier vorliegenden Verfahren die ehemaligen Planvorgaben bezogen auf den Artenschutz sowie den Naturschutz geprüft und sofern nur unzureichend umgesetzt, neu verortet.

Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 73 „Gewerbegebiet Untermühlweg“ wurde von einer möglichen Betroffenheit von Zauneidechsenlebensräumen ausgegangen. Genaue Kartierungen oder Erhebungen liegen nicht vor (z.B. saP aus 2017). Im Sinne einer worst-case Betrachtung wurde daher im ehemaligen Bebauungsplan artenschutzrechtliche Maßnahmen für den potenziellen Verlust von Zauneidechsenhabitaten festgesetzt. Entsprechend der Begründung zum ehemaligen Bebauungsplan (Kapitel 7.3 S. 19, Begründung Bebauungsplan Nr. 73) lautet es:

„Als Kompensation für die Zerstörung offener Plätze (Lebensraum für die Zauneidechse) sind im Bereich der Böschung ausreichend sonnenexponiert insgesamt drei Reptilienbiotop („Le-sesteinhaufen“) mit einer durchschnittlichen Höhe von 1,30 m und einer Grundfläche von ca.

10 qm anzulegen. Die Reptilienbiotope sind dauerhaft zu pflegen, insbesondere ist zu starker Gehölzaufwuchs regelmäßig zu entfernen.“

Die ehemals festgesetzte artenschutzrechtliche Maßnahme „Anlage von drei Zauneidechsenmeilern“ wurde nie umgesetzt.

A.5.4.4 Umsetzung artenschutzrechtliche Maßnahmen

Im Zuge der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die bestehende artenschutzrechtliche Säumnis ausgeräumt werden. Folglich wird die artenschutzrechtliche Maßnahme „Anlage von drei Zauneidechsenmeilern“ in der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung festgesetzt.



Abbildung 8: Links: Auszug aus der vorliegenden Bplanänderung – Lage Zauneidechsenmeiler rot umrandet, Rechts: Darstellung DOP mit Lage der geplanten Zauneidechsenmeiler (TBM, 2025/BayernAtlas, 2025)

Dementsprechend wird auf der Flurnummer 353 Gmkg. Beilngries eine „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt, innerhalb dieser Fläche sind mind. 3 Zauneidechsenmeiler zu etablieren, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind.

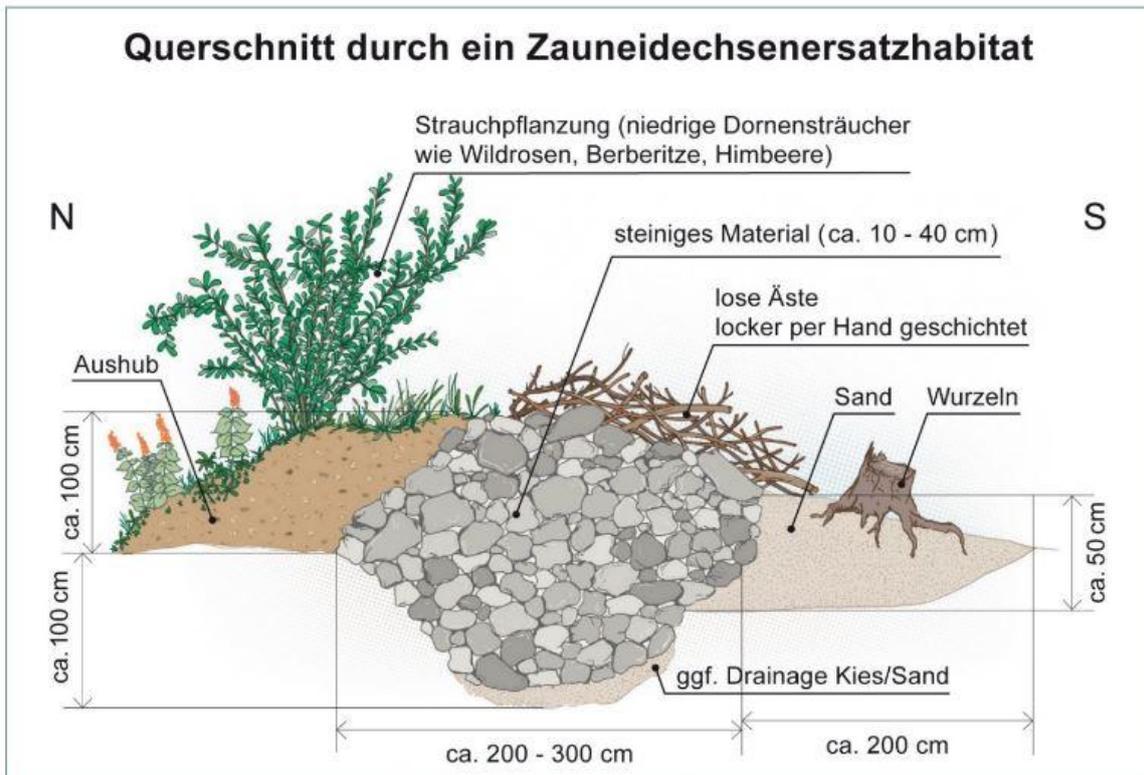


Abb. 4: Prinzipskizze eines Ersatzhabitats mit Überwinterungsmöglichkeit, Totholz und Eiablagesubstrat. Grafik LfU nach einer Vorlage von Irene Wagensonner, akt. 2020



Abb. 5: Beispiel eines Zauneidechsenersatzhabitats mit Überwinterungsmöglichkeit bei der Herstellung und im fertigen Zustand. Fotos: Andrea Hildenbrand

Abbildung 9: Auszug aus der Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Zauneidechse – Relevanzprüfung-Erhebungsmethoden-Maßnahmen (LfU, 2020, S.27)

Für die fachgerechte Anlage der Zauneidechsenmeiler ist „die Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Zauneidechse – Relevanzprüfung-Erhebungsmethoden-Maßnahmen (LfU, 2020 – online unter: https://www.lfu.bayern.de/publikationen/get_pdf.htm?art_nr=lfu_nat_00349) heranzuziehen.

Details zu kombinierten Totholz-Steinhaufen:

- *Winterquartiere in frostsicherer Tiefe in den Boden einsenken; Verstecke nur oberirdisch anlegen.*
- *Größe z. B. 2-3 m Breite, 5-10 m Länge und etwa 1 m Höhe; individuelle Gestaltung den Geländegegebenheiten anpassen, Baumstubben mit Sand- oder Steinwall, sichelförmig ist sinnvoll.*
- *Frostsicheres Gesteinsmaterial verwenden (hierbei möglichst auf autochthones Material achten) und mit Totholz (Baumstubben) kombinieren.*
- *Bei Totholz-/ Steinhaufen inklusive Sandkranz sollten 60 % der Steine eine Körnung von 20 bis 40 cm aufweisen, so dass sich das gewünschte Lückensystem einstellt; im Inneren sollten größere Steine verwendet werden (20-40 cm) und mit kleineren Gesteinen bedeckt werden (10-20 cm).*
- *Auch die Verwendung von Baumstubben ohne Gesteinsmaterial ist möglich. Diese in den Bodeneinbauen und mit Astmaterial und nährstoffarmen Boden-/Sandgemisch überdecken.*
- *Im Randbereich einen Sandkranz von 2 m Breite und einer Dicke von etwa 50 cm auftragen.*
- *Ast- und Reisighaufen als Verstecke und Trittsteine ausbringen.*
- *Beachten, dass die Flächen auch gepflegt werden müssen.*

Detaillierte Bauanleitungen für Kleinstrukturen für Zauneidechsen aus Holz und Stein sowie Hinweise zu Pflege und Unterhalt können auch der Publikation der A LBERT KOECHLIN STIFTUNG (Hrsg.) (2018) entnommen werden.

A.5.4.5 Zusammenfassung

Innerhalb der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung kommt es nur zu geringfügigen Änderungen im Geltungsbereich der Planung. Es werden keine zusätzlichen Bauflächen oder Versiegelungen festgesetzt. Folglich ist nicht davon auszugehen, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslöst.

Jedoch wurden im Zuge der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung, die naturschutzfachlichen sowie die artenschutzrechtlichen Festsetzungen des ehemaligen Bebauungsplans geprüft.

Innerhalb dieser Prüfung hat sich herausgestellt, dass ehemalige festgesetzte artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf die Art „Zauneidechse (Lacerta agilis)“ nicht umgesetzt wurden. Diese „versäumte“ artenschutzrechtliche Maßnahme wird in der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung verortet und festgesetzt. Die Maßnahme wird mit einer Größe von 688 m² auf einer Teilfläche der Flurnummer 353 Gmkg. Beilngries festgesetzt.

A.5.5 Immissionsschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung des Büros Andreas Kottermair - Beratender Ingenieur vom 28.04.2016 mit der Auftragsnr. 5581.0/ 2016 -FB angefertigt, um für das Gewerbegebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren.

Vom Gutachter wird folgendes Fazit zusammenfassend erklärt:

Zusammenfassend lässt sich somit die Aussage treffen, dass auf der Basis der vorliegenden Planungsgrundlagen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 mit der Bezeichnung „Untermühlweg“ bestehen, sofern die in dieser Untersuchung ermittelten Maßnahmen in die Satzung und Begründung zum Bebauungsplan einfließen.

Das Lärmschutzgutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt. Die Anforderungen des Gutachtens sind als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Beilngries, Hauptstraße 24, 92339 Beilngries, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt bei Deutschen Patentamt.

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.6 Planinhalt

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 332/1, 332/2, 335/4, 338, 338/1, 339, 339/1, 339/2, 340, 340/2, 340/3, 340/4, 340/5, 349/5, 350, 350/1, 350/2, 350/3, 350/4, 350/5, 350/6, 350/7, 350/8, 350/9, 352, 352/1, 352/2, 352/3, 352/4, 352/5 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 332, 332/3, 349/7, 353, 353/2 der Gemarkung Beilngries. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 4,4 ha.

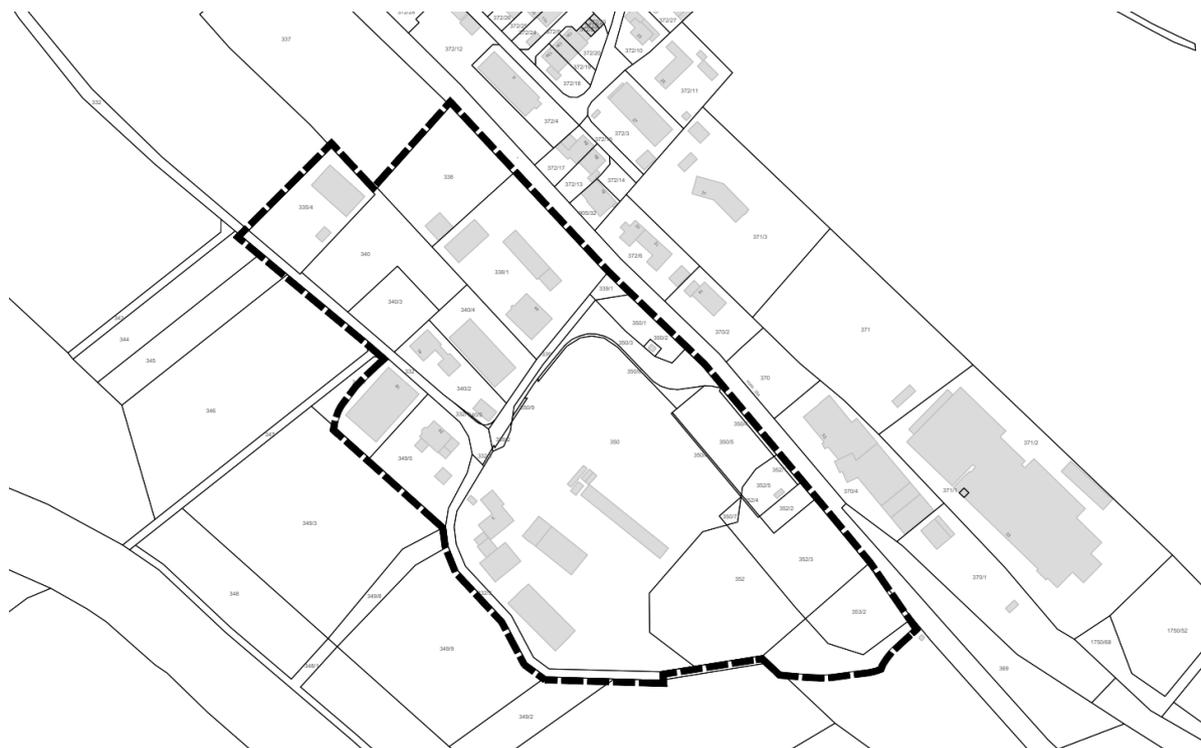


Abbildung 10: Räumlicher Geltungsbereich, Digitale Flurkarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2025

A.6.2 Art der baulichen Nutzung

Für den nordwestlichen Bereich werden Mischgebiete (2-7) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Übrigen Bauflächen werden gemäß § 8 BauNVO als eingeschränkte Gewerbegebiete (1, 8, 10) bzw. als Gewerbegebiete (9) ausgewiesen.

A.6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl wird für die Mischgebiete sowie für die Gewerbegebiete jeweils mit 80 vom 100 (GRZ 0,8) festgesetzt. Somit wird eine flächensparende bauliche Ausnutzbarkeit der Flächen für Gewerbe- und Wohnnutzung ermöglicht.

A.6.4 Bezugspunkte für Gebäudehöhen

Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss „OK FFB EG“ = + 0,15 m über höchstem anstehenden Geländepunkt an einer Gebäudeecke.

Liegt die Oberkante Fertigfußboden unterhalb des höchsten anstehenden Geländepunkt an einer Gebäudeecke, ist diese Geländehöhe als Bezugspunkt anzunehmen.

Durch die Höhenfestsetzungen im Plangebiet wird sichergestellt, dass sich die Bebauung städtebaulich in die Umgebung einfügt.

A.6.5 Anbaufreie Zone

Innerhalb der anbaufreien Zone sind Werbende oder sonstige Hinweisschilder gemäß Art. 23 BayStrWG unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird. Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur in einem Mindestabstand von 10 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden.

A.6.6 Beschränkungen im Bereich der Sichtdreiecke

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Wälle, Schutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumbepflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

A.6.7 Aufschüttungen

Durch mögliches Auftreten von HQ100 und damit einhergehende Wasserstände bis 365,25 müNN sind großflächige Aufschüttungen bis max. 366,00 müNN im Plangebiet zugelassen.

A.6.8 Sonstige Textliche Festsetzungen

Zum Schutz der baulichen Anlagen bei Hochwasser sind Maßnahmen im Sinne von wasserdichten Kellern sowie wasserdichten Bauteilöffnungen eigenverantwortlich herzustellen.

A.6.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

A.6.9.1 Rechtliche Grundlagen

Die Grünordnung ist in den vorliegenden Bebauungsplan integriert (BayNatSchG, Art. 4 Abs. 2 Landschaftsplanung). § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bebauungspläne die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

A.6.9.2 Vorgaben der ehemaligen Planung

Im Zuge der Aufstellung des ehemaligen Bebauungsplan Nr. 73 Gewerbegebiet „Untermühlweg“ wurde das lokale Vegetationsspektrum sowie die Auswirkungen der Planung auf diese bereits betrachtet.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Anpassung der Planung an aktuelle Gegebenheiten. Die Lage und Ausgestaltung von Flächen hat sich im Plangebiet nur sehr geringfügig geändert. Zusätzliche Versiegelungen oder bebaubare Flächen werden nicht ausgewiesen.

Da es sich wie bereits erwähnt bei der vorliegenden Planung um eine Bebauungsplanänderung handelt, können die Urzustände des biologischen Inventars (Bestands-BNTs) sowie das Artenspektrum (von 2017) nicht mehr erhoben werden.

Folglich werden im hier vorliegenden Verfahren die ehemaligen Planvorgaben bezogen auf die naturschutzfachliche Ausgleichsverpflichtung geprüft und sofern nur unzureichend umgesetzt, angepasst.

Im Folgenden werden nun die wichtigsten Passagen aus der Begründung sowie der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung aus der ehemaligen Begründung des „Bebauungsplan Nr. 73 Gewerbegebiet Untermühlweg zitiert um die damals durchgeführte Bilanzierung nachzuvollziehen. Die zitierten Inhalte werden kursiv dargestellt (vgl. Begründung des „Bebauungsplan Nr. 73 Gewerbegebiet Untermühlweg, S. 11-15):

„Lage und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet befindet sich südöstlich der Stadt Beilngries an der Staatsstraße St2230 (Kelheimer Straße) auf einer Höhe zwischen 367 und 383 m ü NN. Das Gelände fällt von Nordost nach Südwest insgesamt um ca. 10%, wobei das Gefälle hauptsächlich auf einen steilen Hang beschränkt ist zwischen einem ebenen ca. 50 m breiten Streifen entlang der Kelheimer Straße und der Abfallverwertungsanlage. Von Nordwest nach Südost fällt das Gelände nur sehr leicht. Umgeben wird das Gebiet im Nordwesten von Pferdekoppeln, im Südwesten von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Heckenbeständen, im Südosten von Gehölzbeständen und brachfallenden Magerwiesen sowie im Nordosten von der Kelheimer Straße (St2230), die Beilngries mit der Stadt Dietfurt und der Marktgemeinde Kinding verbindet.



Abbildung 11: Abbildung: Blick auf Areal des Gewerbegebietes „Untermühlweg“ in Beilngries von Südost (links) und Nordost (rechts) – Stand 2017 (Quelle: Kehrer Planung GmbH)

Geltungsbereich

Gemäß Bebauungsplan beträgt der Geltungsbereich 4,53 ha. Nach Abzug des Bestandes ohne Veränderung mit einer Größe von 28.185 m² Fläche verbleibt ein Eingriffsbereich der Größe von 17.161 m².

Die aktuelle Nutzung der Fläche ist sehr heterogen und hat dadurch unterschiedlichste Naturräume entwickelt. Die bewohnten und genutzten Bereiche lassen sich als Mischgebiet beschreiben. So finden sich Einfamilienhäuser unmittelbar neben Scheunen, Garagen, Container- und Baumaterial-Lagerplätzen sowie einem Gebrauchtgüterlager (Abfallverwertungsanlage). Geringe Bereiche der Grünflächen sind als private Gärten gestaltet, des Weiteren gibt es unbefestigte, aber von schweren Lastkraftwagen befahrene Logistikflächen, Brachland, Magerwiesen, Ruderal- und Staudenflur mit Gehölzaufwuchs bis hin zu mehrere Jahrzehnte alten Baumbeständen. Bei dem Bereich zwischen der Abfallverwertungsanlage und der

Kelheimer Straße (Eingriffsbereich) handelt es sich um die ehemalige Deponie der Stadt Beilngries, die seit etwa 1975 nicht mehr in Benutzung ist und heutzutage einen entsprechenden Bewuchs aufweist.

Arten und Lebensräume im Eingriffsbereich und Umgebung

Der Eingriffsbereich besteht aus Ruderalflur und Heckenstrukturen mit viel Gehölzaufwuchs (*Prunus spinosa*, *Rosa canina*, *Rubus caesius*), der sich mitunter bereits zu Baumbeständen (*Prunus avium*, *Robinia pseudoacacia*) entwickelt hat, und es gibt zwei Logistik- bzw. Lagerflächen. Östlich der Kelheimer Straße befinden sich bestehende Gewerbebetriebe (Auto Bier-schneider, H. Willy Kraus Verwaltungsgesellschaft), dahinter schließt direkt das Waldgebiet Westlicher Arzberg an. Südwestlich liegt eine Abfallverwertungsanlage, in die aktuell der Wertstoffhof integriert ist, nordwestlich grenzt die Erschließungsstraße für dieses Gebiet an, gefolgt von Mischgebieten mit Wohnbebauung, kleinen Gewerbebetrieben und weiteren Lagerflächen. Weiter im Südwesten fließt die Altmühl mit ihren Uferbegleitgehölzen und den angrenzenden Feuchtwiesen.

Die nächstgelegenen amtlich kartierten Biotope liegen direkt angrenzend sowie in folgenden Richtungen und Entfernungen:

- Biotop Nr. 6934-0065-001 und -002: „Magerrasen und Extensivgrünland südöstlich von Beilngries“, direkt südöstlich angrenzend bzw. südöstlich in ca. 40 m Entfernung,
- Biotop Nr. 6934-0063-001: „Trockenbiotopkomplex am SW-Hang des Arzberges östlich von Beilngries“, östlich in ca. 70 m Entfernung,
- Biotop Nr.: 6934-0060-011, -012 und -013: „Gewässerbegleitgehölze entlang der Altmühl im Bereich von Beilngries“, südlich in ca. 150 m Entfernung bzw. westlich in ca. 245 m Entfernung,
- Biotop Nr. 6934-0062-001: „Hecken und Waldränder am Südhang des Arzberges süd-östlich von Beilngries“ nördlich in ca. 135 m Entfernung.

Die nicht befestigten Flächen im Eingriffsbereich stellen nach Art. 16 BayNatSchG geschützte Bestände dar, die als Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätte für zahlreiche Vogelarten sowie die Zauneidechse dienen.

Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild

Einstufung des Plangebiets nach den Bedeutungen der Schutzgüter (Die Einstufung erfolgt nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern BayStMLU 2003 gemäß Listen 1a, 1b, 1c):

Schutzgut	Einstufung	
Arten und Lebensräume	Kategorie I (unten)	teilversiegelte Fläche
	Kategorie II (unten)	Ruderalflächen, Brachflächen (> 5 Jahre)
	Kategorie II (oben)	Feldgehölze, Hecken
Boden	Kategorie I (unten)	befestigte Verkehrs- und Lagerflächen
	Kategorie II (oben)	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs mit Eignung zur Entwicklung von Biotopen

Wasser	Kategorie I (oben)	Flächen ohne Versickerungsleistung (verdichtete, schwer durchlässige Flächen)
	Kategorie II (unten)	Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden
	Kategorie III	Gebiet mit niedrigem, intakten Grundwasserflurabstand
Klima und Luft	Kategorie I (oben)	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	Kategorie I (unten)	Sanierungsbereiche, Ortsabrundungen, vor allem bei stark überprägten dörflichen und städtischen Siedlungsteilen (heterogene Bauformen)
	Kategorie II (oben)	Industrie- und Gewerbegebiete mit Eingrünung

Unter Abwägung der Schutzgüter ergibt sich die Zuordnung des Eingriffsbereichs in folgende Kategorie:

→ Kategorie II Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild unterer Wert

Eingriffsbilanzierung/ Ausgleichsflächenbedarf

Ermittlung der Eingriffsschwere auf Grundlage des Bebauungsplans

Für die geplante Bebauung ist eine mittlere GRZ = 0,8 festgesetzt. Das geplante Misch- und Gewerbegebiet ist damit dem Eingriffstyp A (= Fläche mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen.

Festlegung des Kompensationsfaktors unter Berücksichtigung der Planungsqualität

Der Kompensationsfaktor 0,8 für bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen sowie Ruderal- und Brachflächen (>5 Jahre) wurde anhand der Matrix (Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern - BayStMLU 2003) gewählt und aufgrund von folgenden Maßnahmen im Planungsgebiet, die den Eingriff in den Naturhaushalt minimieren:

- Gehölzpflanzungen an der Kreuzung Kelheimer Straße/ Untermühlweg
- Anlage von Lesesteinhaufen als Eiablageplatz für die Zauneidechse

Festsetzung der erforderlichen Kompensationsfläche

Gemäß Kap. 0 beträgt der Eingriffsbereich 17.161 m²

Gebiete nach Kategorien und Eingriffstypen	Zugrunde gelegter Kompensationsfaktor	Eingriffsflächen	Ausgleichsflächen
Kategorie II, Typ A (Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt)	0,8	17.161 m ²	13.729 m ²

und Landschaftsbild; Ruderal-/Brachflächen)			
Summe aller Ausgleichsflächen: 13.729 m²			

Die Gesamtgröße einer zu 100 % anrechnungsfähigen Ausgleichsfläche beträgt 13.729 m².

A.6.9.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Im Zuge der naturschutzfachlichen Ausgleichsbilanzierung zur Erstaufstellung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2017 wurde ein benötigter Ausgleichsumfang von 13.729 m² entsprechend des alten Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ in m² und nicht entsprechend des neuen Leitfadens in Wertpunkten.

Da die ehemalige Vegetationsausstattung des Plangebietes heute leider nicht mehr adäquat möglich ist und eine Umrechnung in das aktuelle Bilanzierungsmodell (Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft, 2021) in Wertpunkte ebenfalls nicht zielführend erscheint. Wird der damals kalkulierte Ausgleichsbedarf in Höhe von 13.729 m² als aktueller Ausgleichsumfang herangezogen.

Entsprechend der Planung aus dem Jahr 2017 wurden der Planung damals bereits 2 Ausgleichsflächen zugeordnet. Der ehemaligen Planung wurden 10.865 m² auf der Flurnummer 545 Gmkg. Köttingwörth und 6.862 m² auf der Flurnummer 219 Gmkg. Köttingwörth als Ausgleichsflächen zugeordnet. Der festgesetzte Ausgleichsbedarf in Höhe von 13.729 m² wurde damals bereits überkompensiert. Es verblieb entsprechend der Berechnung ein Ausgleichsüberschuss von 3.998 m².



Abbildung 12: Darstellung der Ausgleichsflächen aus der Fassung 2017 [Auszug Ausgleichsflächen, KEHRER PLANUNG, 2016]

A.6.9.4 Anpassung der ehemaligen Ausgleichsflächen und -maßnahmen an den aktuellen Planstand

Wie bereits im vorherigen Kapitel dargestellt wurden dem Bebauungsplan Gewerbegebiet „Untermühlweg“ bereits ausreichend Ausgleichsflächen zugeordnet. Die Ausgleichsverpflichtung wurde damals überkompensiert.

Die ehemals festgesetzten Ausgleichsflächen wurden dem Bebauungsplan zwar korrekt zugeordnet, jedoch nicht entsprechend des festgesetzten Entwicklungskonzeptes entwickelt. Darüber hinaus wird die damals festgesetzte Anlage von Feuchtwiesen in diesen Bereichen als nicht zielführend angesehen, da die Maßnahmen ebenfalls der Förderung von Offenlandbrütern dienen sollen (im Speziellen der Feldlerche).

Im Zuge der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung wird somit nur das Entwicklungskonzept der festgesetzten Ausgleichsflächen angepasst.

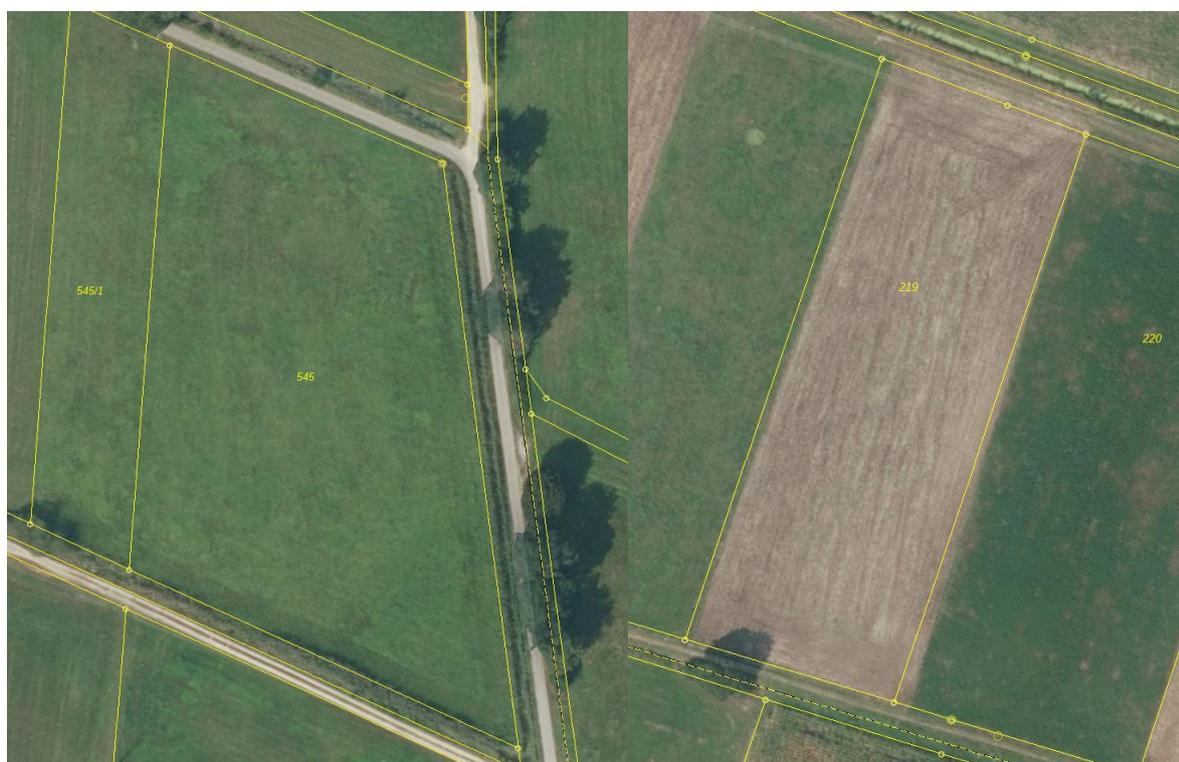


Abbildung 13: Auszug eines aktuellen DOP der Ausgleichsflächen – links 545 – rechts 219, die Flächen werden aktuell landwirtschaftlich bzw. als intensives Grünland genutzt (Bayernatlas, 2025)

Den festgesetzten Ausgleichsflächen werden nun neue und angepasste Entwicklungskonzepte zugeordnet. Die Flächenabgrenzungen und -zuordnungen bleiben jedoch dieselben.

Ausgleichsfläche 1

10.865 m² auf der Flurnummer 545 Gmkg. Köttingwörh.

Ausgleichsfläche 2

6.862 m² auf der Flurnummer 219 Gmkg. Köttingwörh.

Entwicklungskonzept Ausgleichsfläche 1 und 2

Anlage eines Blütenstreifens mit einer Mindestgröße von 10 x 100 Meter (BNT A13, 1.000 m²) und eines 10 x 100 Meter großen Brachstreifens (BNT A2, 1.000 m²). Der Brachestreifen wird alle 3-5 Jahre umgebrochen, ansonsten aber nicht bewirtschaftet wird.

Für die Ausgleichsflächen BNT A13 und A2 gilt:

- Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel (PSM).
- Folgende Punkte sind bei der Anlage einer Blühfläche zu beachten:
- Ansaat einer blütenreichen Saatgutmischung, z. B. Mischung 23 - „Blühende Landschaft“ von Rieger-Hofmann (<https://www.rieger-hofmann.de/sortiment/mischungen/mischungen-fuer-die-land-und-forstwirtschaft/23-bluehende-landschaft-fruehjahrsansaat-mehrjaehrig/>)
- Die Fläche muss auch langfristig eine niedrige und lückenhafte Vegetationsstruktur aufweisen, um für die Feldlerche als Bruthabitat dienen zu können - um dies zu gewährleisten, ist die Mischung in halber Saatgutstärke (50%) anzusäen.
- Keine weitere Bodenbearbeitung oder Mahd innerhalb der ersten zwei Jahre.
- Ab dem dritten Jahr Bodenbearbeitung durch Grubbern auf 50% der Fläche oder Flächenwechsel nach vier Jahren. Das Grubbern hat außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Zeitraum Anfang Oktober – Ende Februar zu erfolgen.
- Im Fall eines Flächenwechsels: Belassen der Maßnahmenfläche bis zur Frühjahrsbestellung, um ausreichend Winterdeckung zu gewährleisten.
- Rotation des Blühstreifens und des Brachestreifens alle 3-5 Jahre

Extensivierung der restlichen Fläche hin zum BNT G212 „Artenarmes Extensivgrünland“

- Mahd nicht vor dem 1.07.
- Aushagerung der Fläche durch mehrere Mahdtermine in den ersten 2-3 Jahren
- Dauerhafter Abtransport des Mahdgutes von der Fläche (Aushagerung)
- Maximal drei Mahdtermine im Jahr nach Aushagerung
- keine Düngung
- kein PSM
- Bei Neueinsaat: lückige Aussaat, Rohbodenstellen belassen
- 6 Wochen Abstand zwischen erstem und zweitem Schnitt
- Eine Beweidung der Flächen ist möglich

A.6.10 Grünordnerische Festsetzungen

A.6.10.1 Baubegleitende Maßnahmen

A.6.10.1.1 Schutz vorhandener Grünstrukturen

Angrenzende Gehölzstrukturen sind während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen.

Folgende Regelwerke werden den Schutzmaßnahmen zugrunde gelegt:

- a) DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- b) RAS-LP 4: Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen

Besonders in den südöstlich angrenzenden Biotopen Nr. 6934-0065-001 und -002 ist die Ablagerung von Baumaterialien zu unterlassen.

A.6.10.1.2 Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz gehölzbrütender Vogelarten

Für den Bau des Wertstoffhofs und des Umschlagplatzes für Audi müssen in großem Umfang Gehölzstrukturen gerodet werden. Die Rodungen der Gehölzbestände sind fristgerecht im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

A.6.10.1.3 Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Zauneidechsen

Abschieben des Oberbodens im Baufeld außerhalb der Aktivitätszeit der Reptilien; d.h. Baufeldräumung zwischen 1. Oktober und 31. März.

A.6.10.1.4 Oberbodenlagerung

Der Oberboden ist vor den baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für die spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen (vgl. DIN 18915). Im Bereich der ehemaligen Deponie ist der Oberboden gesondert abzutragen und abzufahren.

Im Übrigen gilt § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“. Der Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Mieten sind auf eine max. Höhe von 1,5 m und eine max. Breite von 4,0 m zu beschränken und dürfen nicht mit schweren Maschinen befahren werden.

A.6.10.2 Pflanzbindungen im öffentlichen Bereich – Straßenbäume

Insgesamt 13 Baumpflanzungen (13 Bäume) im Kreuzungsbereich der Kelheimer Straße/Untermühlweg und entlang der Staatsstraße St2230 sind vorzunehmen. Die Standorte sind frei wählbar. Arten gemäß folgender Liste stehen zur Wahl:

Baumarten 2. Wuchsordnung - Mindest-Qualität: Hochstamm StU 16/18.

Botanischer Name	Deutscher Name
Tilia cordata "Rancho"	Winter-Linde „Rancho“
Acer campestre "Elsrijk"	Feld-Ahorn "Elsrijk"

Die Baumstandorte sind mit Rasenfugenpflaster zu überdecken und anzusäen.

Zusätzlich sind entlang der Staatstraße St2230 und in den Böschungsbereichen folgende Gehölze zu verwenden:

Straucharten - Mindestqualität: v.Str. H 100-150 cm:

Botanischer Name	Deutscher Name	Menge	Eignung
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	13%	*

Corylus avellana	Hasel	13%	*
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	10%	* **, ,
Ligustrum vulgare	Liguster	13%	*
Rosa canina	Hunds-Rose	15%	** ,*bedingt
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	12%	* **, ,
Sorbus aucuparia	Vogelbeerbaum	9%	* **, ,
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	15%	*

* Verkehrsbegleitgrün

** Halden, Deponien

Für den Saumbereich ist eine salzverträgliche Bankettmischung als Regio- Saatgut (Herkunftsgebiet Nr. 14, Fränkische Alb) zu verwenden.

Pflege und Schutzmaßnahmen:

Mulchen der Pflanzung mit Rindenmulch, Anbringen eines Wildschutzzaunes, Höhe mind. 160 cm während der Fertigstellungs- und Entwicklungsphase.

A.6.10.3 Artenschutzmaßnahmen

Als Kompensation für die Zerstörung offener Plätze (Lebensraum für die Zauneidechse) sind im Bereich der Böschungen ausreichend sonnenexponiert insgesamt drei Reptilienbiotope („Lesesteinhaufen“) mit einer durchschnittlichen Höhe von 1,30 m und einer Grundfläche von ca. 10 qm anzulegen. Die Reptilienbiotope sind dauerhaft zu pflegen, insbesondere ist zu starker Gehölz-Aufwuchs regelmäßig zu entfernen.

A.6.11 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Durch die bereits bestehende Bebauung durch Gewerbetreibende ist die nötige Infrastruktur für Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation vorhanden.

Die Erschließungskosten werden nach der gemeindlichen Satzung errechnet.

A.6.11.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Straße „Untermühlweg“ bereits erschlossen.

A.6.11.2 Wasserversorgung

Träger: Stadt Beilngries, Hauptstraße 24, 92339 Beilngries

Die Anschlusskosten errechnen sich nach der Satzung der Stadt Beilngries

A.6.11.3 Strom- und Energieversorgung

Träger: Bayernwerk AG, Lupburger Straße 19, 92331 Parsberg

Die Anschlusskosten erfolgen entsprechend Angaben Bayernwerk AG

A.6.11.4 Gasversorgung

Die nötige Infrastruktur ist bereits vorhanden.

A.6.11.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene.

A.6.11.6 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Träger: Stadt Beilngries, Hauptstraße 24, 92339 Beilngries

Die Entwässerung der einzelnen Parzellen des Gewerbegebietes hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen. Anfallendes Schmutzwasser kann über den bestehenden Mischwasserkanal abgeführt werden. Niederschlagswasser ist vorrangig mittels Abscheideranlage und Versickereinrichtung in den Untergrund zu leiten. In Ausnahmefällen kann auf dem jeweiligen Grundstück das Niederschlagswasser zurückgehalten und gepuffert in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Unter Punkt „2.3 Altlasten“ werden zusätzliche Anforderungen an Flächen der ehemaligen Mülldeponie formuliert.

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Abstimmung jedes Bauträgers mit dem Landratsamt Eichstätt und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt als Grundlage der Planung verbindlich gefordert.

Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen.

A.6.11.7 Stellplätze

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

A.6.12 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Gewerbegebiete	30.355 m ²	68 %
Mischgebiete	7.239 m ²	16 %
Flächen für Ver- und Entsorgung	36 m ²	1 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.312 m ²	5 %
Öffentliche Grünflächen	4.398 m ²	10 %
Fläche gesamt	44.340 m²	100 %

Aufteilung Öffentliche Grünflächen

Gliedernde Grünflächen (Böschungen) innerhalb des Baugebietes (Gmkg. Beilngries):

Fl.Nr. 350 (TF):	2103 m ²
Fl.Nr. 352 (TF):	1253 m ²
Fl.Nr. 353 (TF):	298 m ²
Insgesamt:	3.654 m²

Grünflächen entlang der Kelheimer Straße/Untermühlweg (Gmkg. Beilngries):

Fl.Nr. 339/1:	122 m ²
Fl.Nr. 350/1:	531 m ²
Fl.Nr. 350/4:	64 m ²
Fl.Nr. 352/1:	27 m ²
Insgesamt:	744 m²

A.7 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Die vorliegenden Bebauungsplanänderung hat zum Ziel, die Abweichungen des 2017 erstellten Bebauungsplans (Urplan) zur aktuellen Situation im Gebiet aufzuarbeiten.

Einige der Flächenfestsetzungen und Flächenverortungen im Plangebiet haben sich geringfügig verändert. Jedoch bleibt das Flächenverhältnis im Plangebiet annähernd gleich zum

Urzustand der Planung. Durch das Aufstellen der vorliegenden Bebauungsplanänderung ergeben sich somit nur sehr geringe bis keine Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Bei den betroffenen Bereichen handelt es sich um bereits überplante Flächen.

Innerhalb des Bebauungsplans aus dem Jahr 2017 wurden naturschutzfachliche Ausgleichsflächen festgesetzt. Die Flächen wurde jedoch nie entsprechend des festgesetzten Entwicklungskonzeptes entwickelt. Das Entwicklungskonzept wurde in der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung angepasst (der Flächenumfang ist noch derselbe). Auf den Flächen sollen nun keine feuchten Frischwiesen mehr entstehen. Sondern die Ausgleichsflächen sollen als Brache-, Blühstreifen und extensives Grünland entwickelt werden. Die Umsetzung dieser Maßnahme hat einerseits den Vorteil, dass Sie ebenfalls noch der Begünstigung von Offenlandbrütern dient (hier: der Feldlerche) und andererseits einfacher anzulegen und zu pflegen ist, was einer dauerhaften Etablierung förderlich ist.

Darüber hinaus wurden innerhalb des Bebauungsplans aus dem Jahr 2017 artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für Zauneidechsen festgesetzt. Diese Maßnahmen wurden jedoch nicht verortet und nie umgesetzt. Innerhalb der hier vorliegende Bebauungsplanänderung wurde diese Säumnis aufgenommen und die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden festgesetzt und verortet.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- 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), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.

C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan des Gebiets, Geltungsbereich in rot (ohne Maßstab), Plangrundlage: Digitale Ortskarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2025.....	5
Abbildung 2: Lageplan mit 1m-Höhenlinien (Plangrundlage: Digitales Orthofoto – DOP, Digitale Flurkarte DFK und Digitales Geländemodell – DGM © Bay. Vermessungsverwaltung 2023)	6
Abbildung 3: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (dunkelblau kariert), Hochwassergefahrenflächen HQ100 (blau), Hochwassergefahrenflächen HQextrem (hellblau)	7
Abbildung 4: Auszug aus dem Bayernatlas 2025, LSG Grün gepunktet, SPA-Gebiet blau, FFH-Gebiet rosa und erweiterter Planbereich rot umrandet (TBM, 2025)	8
Abbildung 5: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayern, Stand 15.11.2022.....	10

Abbildung 6: Ausschnitt aus der Karte „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt, Stand 19.12.2022 11

Abbildung 7: Rechtswirksamer FNP (Stand 04/2025)..... 13

Abbildung 8: Links: Auszug aus der vorliegenden Bplanänderung – Lage Zauneidechsenmeiler rot umrandet, Rechts: Darstellung DOP mit Lage der geplanten Zauneidechsenmeiler (TBM, 2025/BayernAtlas, 2025)..... 15

Abbildung 9: Auszug aus der Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Zauneidechse – Relevanzprüfung-Erhebungsmethoden-Maßnahmen (LfU, 2020, S.27) ... 16

Abbildung 10: Räumlicher Geltungsbereich, Digitale Flurkarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2025 19

Abbildung 11: Abbildung: Blick auf Areal des Gewerbegebietes „Untermühlweg“ in Beilngries von Südost (links) und Nordost (rechts) – Stand 2017 (Quelle: Kehrer Planung GmbH).....21

Abbildung 12: Darstellung der Ausgleichsflächen aus der Fassung 2017 [Auszug Ausgleichsflächen, KEHRER PLANUNG, 2016].....24

Abbildung 13: Auszug eines aktuellen DOP der Ausgleichsflächen – links 545 – rechts 219, die Flächen werden aktuell landwirtschaftlich bzw. als intensives Grünland genutzt (Bayernatlas, 2025)25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich 30

D Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AELF	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Art.	Artikel
BayKompV	Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BE-Fläche	Baustelleneinrichtungsfläche
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
CO2	Kohlendioxid
dB(A)	bewerteter Schalldruckpegel
DIN	Deutsche Institut für Normung
FFH	Fauna-Flora-Habitat
Fl.-Nr.	Flurstücksnummer
GOK	Gelände-Oberkante
ha	Hektar
Hz	Hertz = Schwingung pro Sekunde
i.V.m	in Verbindung mit
kF-Werte	Durchlässigkeitsbeiwert
KSG	Bundes-Klimaschutzgesetz
LAGA	Länderarbeitsgemeinschaft Abfall
LDBV	Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
LfU	Bayerisches Landesamt für Umwelt
MKW	Mineralölkohlenwasserstoffe

ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PAK	polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffe
PM	Particulate Matter = Definition des Feinstaubes gemäß National Air Quality Standard
saP	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
SM	Schwermetalle
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
UBA	Umweltbundesamt
UR	Untersuchungsraum
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VDI	Verein Deutscher Ingenieure

E Verzeichnis der Anlagen

- Umweltbericht zum BP Nr. 73 Gewerbegebiet „Untermühlweg“, Stadt Beilngries, Schreiner+Wild GbR, 14.02.2017
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Untermühlweg“ in der Stadt Beilngries, Landkreis Eichstätt, Andres Kottermair Beratender Ingenieur, 28.04.2016