

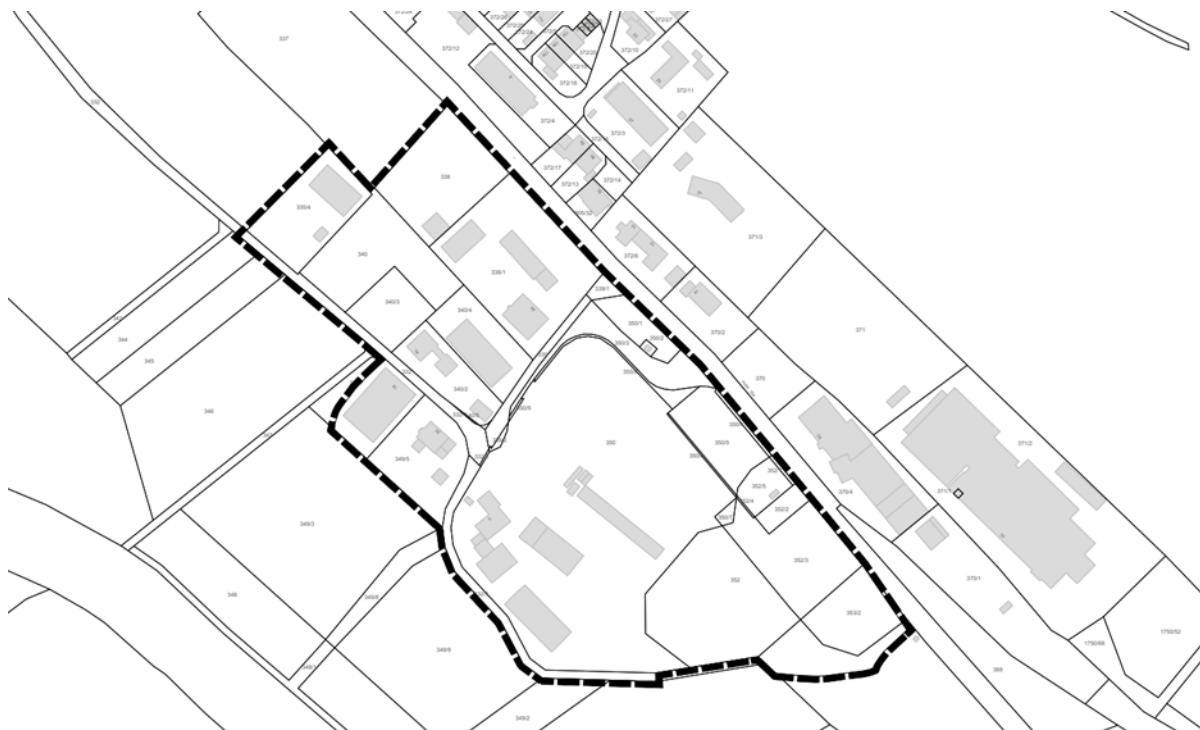


# Stadt Beilngries

## Landkreis Eichstätt

# **Bebauungsplan Nr. 73.1 Gewerbegebiet „Untermühlweg“ 1. Änderung**

# Begründung



Rechtsverbindliche Fassung vom 31.07.2025

**TB|MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

**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 Rechtsverbindliche Fassung vom 31.07.2025**

Nürnberg, 31.07.2025  
**TB|MARKERT**

Adrian Merdes

Beilngries, 16. Okt. 2025  
Stadt Beilngries  
  
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.5.6	Denkmalschutz .....	18
A.6	Planinhalt.....	20
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	20
A.6.2	Art der baulichen Nutzung.....	20
A.6.3	Maß der baulichen Nutzung .....	20
A.6.4	Bezugspunkte für Gebäudehöhen.....	20
A.6.5	Anbaufreie Zone .....	21
A.6.6	Beschränkungen im Bereich der Sichtdreiecke .....	21
A.6.7	Aufschüttungen.....	21
A.6.8	Sonstige Textliche Festsetzungen .....	21
A.6.9	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	21
A.6.10	Grünordnerische Festsetzungen .....	27
A.6.11	Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	30
A.6.12	Flächenbilanz.....	33
A.7	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes .....	34
B	Rechtsgrundlagen.....	35
C	Abbildung- und Tabellenverzeichnis .....	35
D	Abkürzungsverzeichnis .....	36
E	Verzeichnis der Anlagen .....	37

### 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 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 Bebauungsplans 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.

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

### **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.

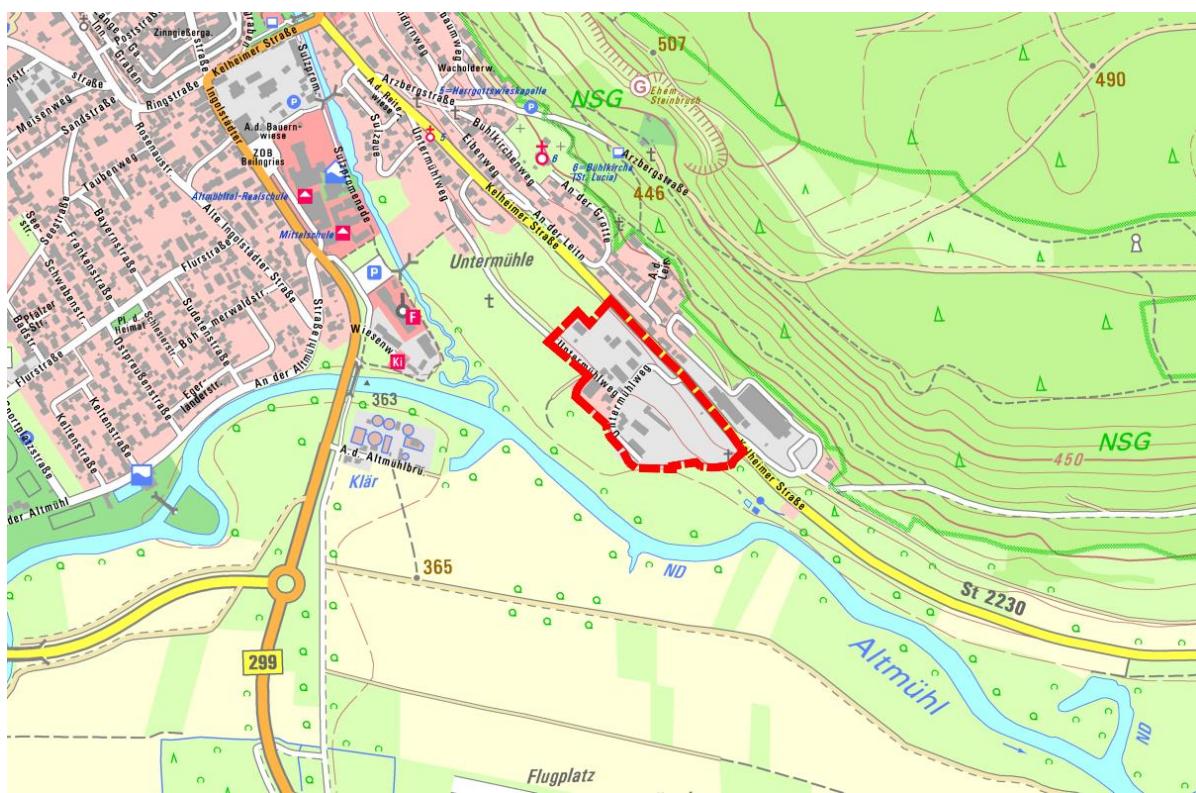


Abbildung 1: Lageplan des Gebiets, Geltungsbereich in rot (ohne Maßstab), Plangrundlage: Digitale Ortskarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2025

## 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 Plangebietes.

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 Altmühlthal.

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

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich darüber hinaus:

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

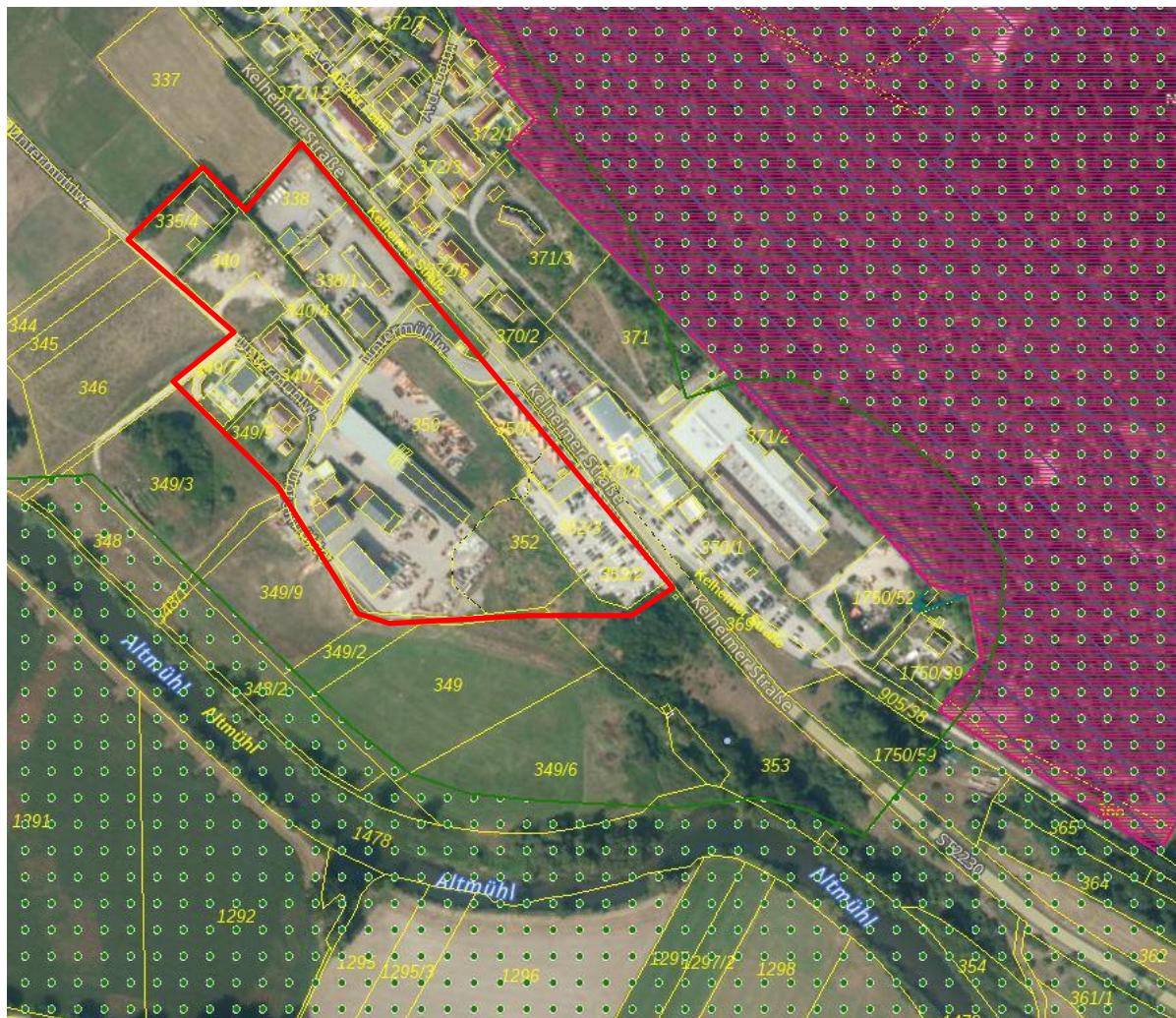


Abbildung 4: Auszug aus dem Bayernatlas 2025, LSG Grün gepunktet, SPA-Gebiet blau, FFH-Gebiet rosa und erweiterter Planbereich rot umrandet (TBM, 2025)

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 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.

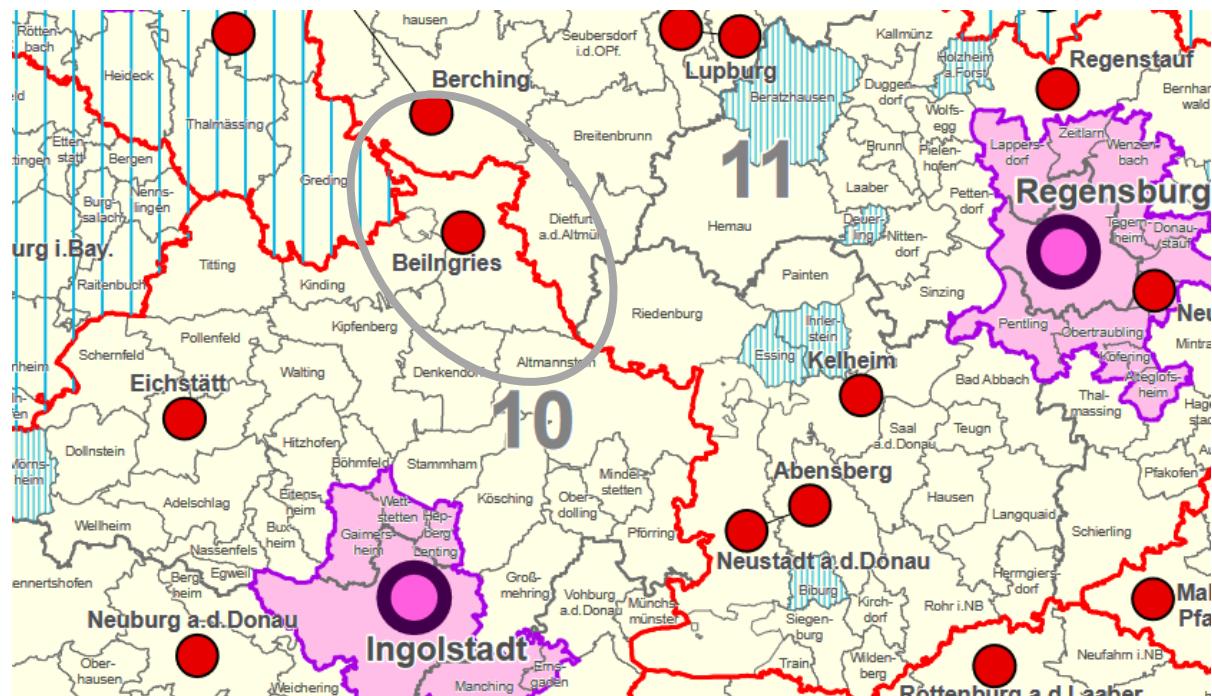
Künftige Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen durch den heutigen Pflichtiger, die Stadt Beilngries, dürfen durch die bauliche Nutzung nicht ausgeschlossen werden. Eingriffsmaßnahmen sind vom Nutzer zu dulden und fallen insoweit in seine Risikosphäre.

## 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.



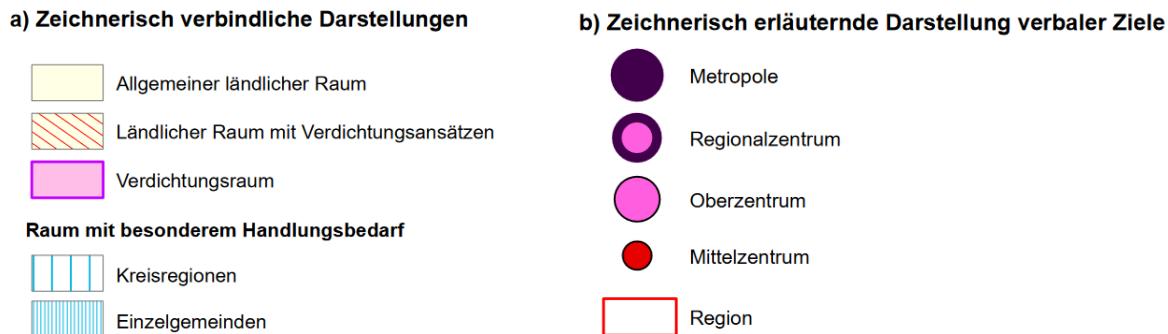


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayern, Stand 15.11.2022

#### 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.

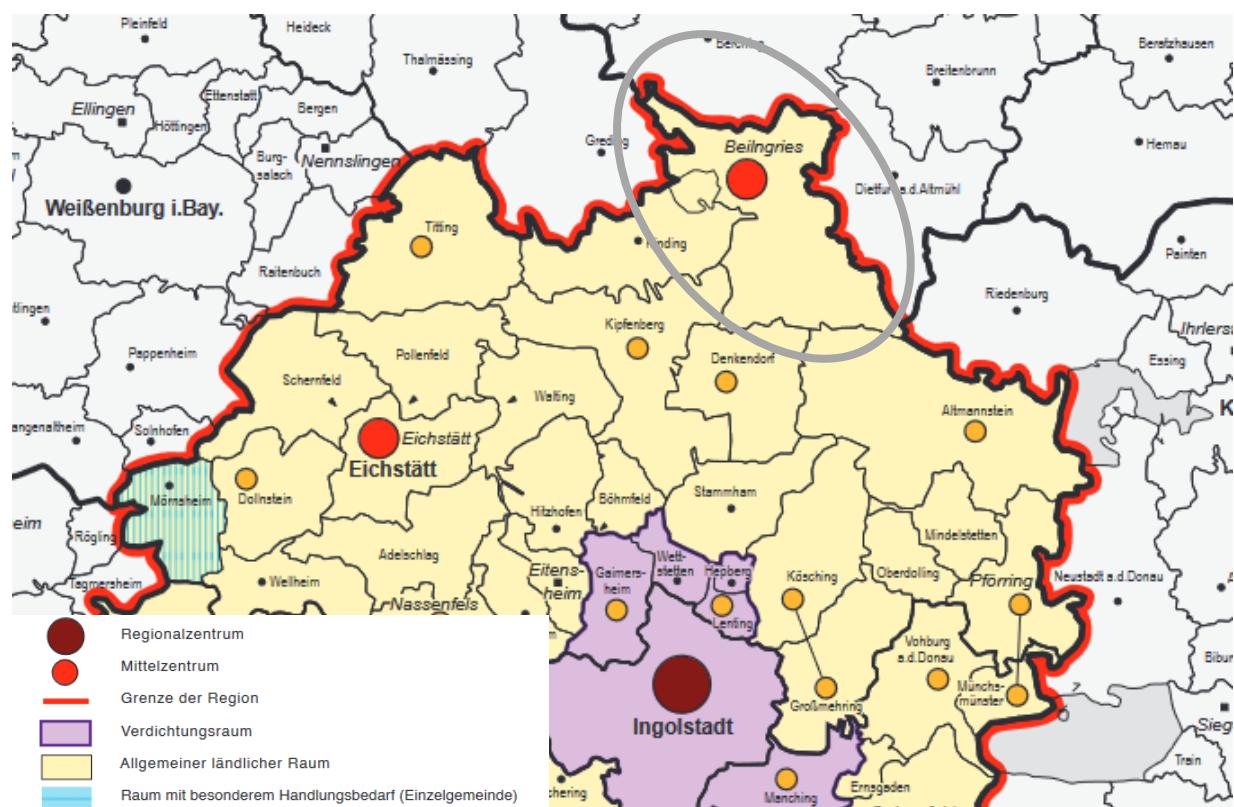


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Karte „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt, Stand 19.12.2022

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 wohnnaher 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 Teilläufen der Region nachhaltig gesichert und erforderlichenfalls wieder hergestellt werden.  
Bei der Entwicklung der Region Ingolstadt soll der unterschiedlichen Belastbarkeit der einzelnen Teilläufe Rechnung getragen werden [G: 7.1.1].

### A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

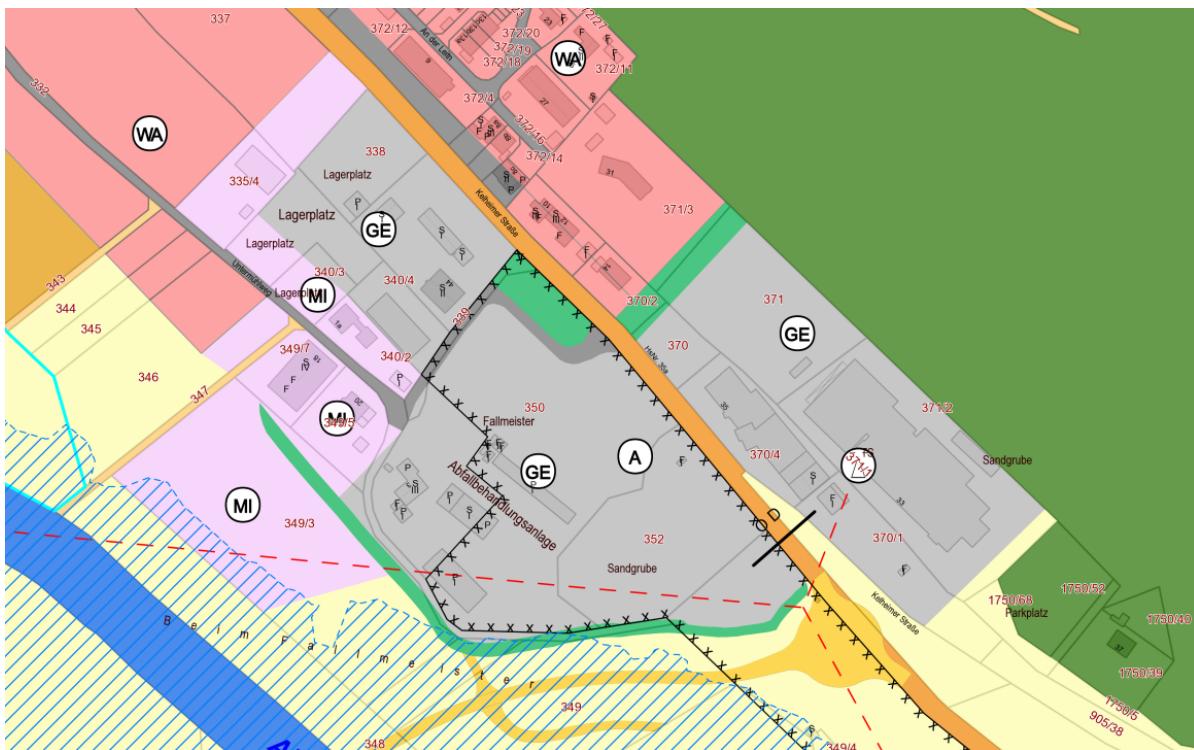


Abbildung 7: Rechtswirksamer FNP (Stand 04/2025)

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 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 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.

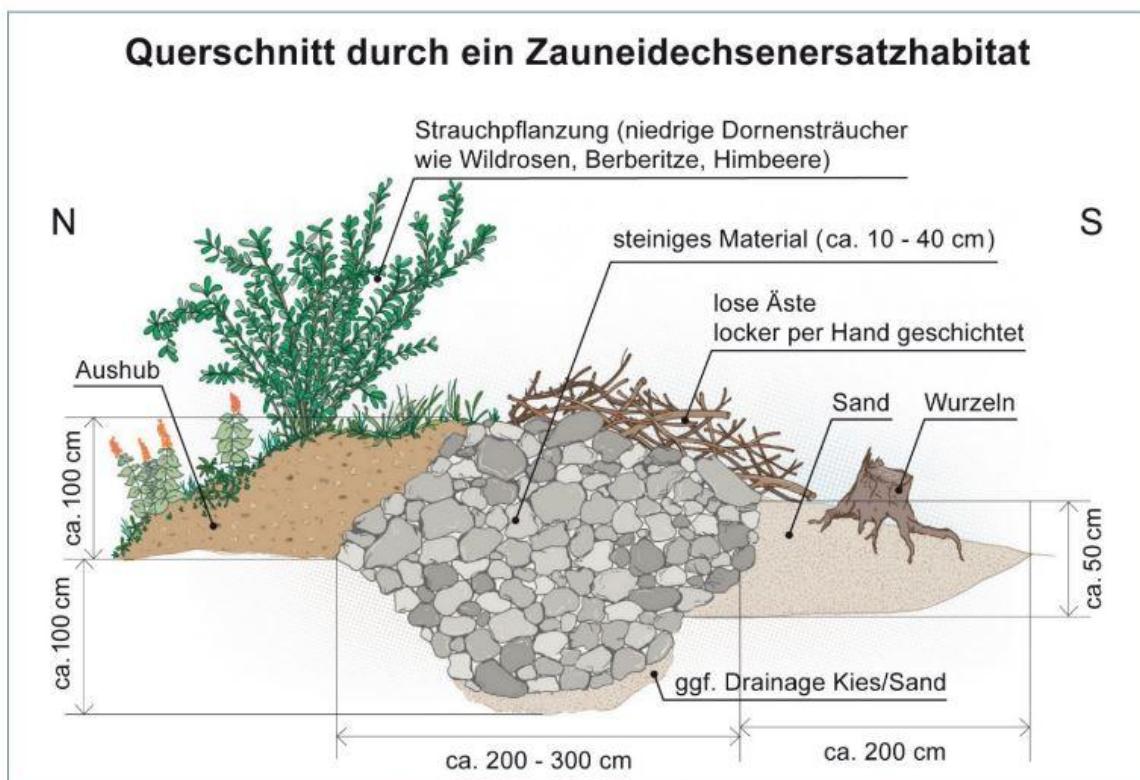


Abb. 4: Prinzipskizze eines Ersatzhabitats mit Überwinterungsmöglichkeit, Totholz und Eiablagensubstrat. Grafik LfU nach einer Vorlage von Irene Wagensonner, akt. 2020



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](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, Baumstübben mit Sand- oder Steinwall, sichelförmig ist sinnvoll.*
- *Frostsicheres Gesteinsmaterial verwenden (hierbei möglichst auf autochthones Material achten) und mit Totholz (Baumstübben) 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 gröbere Steine verwendet werden (20-40 cm) und mit kleineren Gesteinen bedeckt werden (10-20 cm).*
- *Auch die Verwendung von Baumstübben 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 m<sup>2</sup> 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 jedemans 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.5.6 Denkmalschutz**

Innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-1-6934-0114 „Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung der Urnenfelderzeit und der frühen und der späten Latènezeit sowie Grabhügel der Bronzezeit und der Hallstattzeit“
- D-1-6935-0038 „Siedlung der Bronze-, Urnenfelder-, Hallstatt- und Latènezeit, Gräber der Frühlatènezeit“

Die endgültige räumliche Ausdehnung der vorgeschichtlichen Besiedlung konnte noch nicht erfasst werden. Aufgrund der siedlungsgünstigen Topographie, die sich nicht zuletzt in der hohen Denkmaldichte der Umgebung widerspiegelt, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb des eingetragenen Bodendenkmals, sowie im Bereich der Ausgleichsfläche 02 weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Bodenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei Freilandfundstellen alt- und mittelsteinzeitlicher Gruppen um topographisch günstige, jeweils saisonal aufgesuchte Areale handelt. Typische Spuren dieser Aufenthalte von Jäger- und Sammlergruppen sind Feuerstellen, Grubenfunde, Stein(platten)-Lagen, Knochenreste der Jagdfauna sowie in Einzelfällen Bestattungen, insbesondere aber Konzentrationen von Steinwerkzeugen sowie die kleinteiligen Reste ihrer Herstellung. Wegen der wiederholten saisonalen Nutzung über einen längeren Zeitraum hinweg setzen sich diese Fundstellen oft aus einer Vielzahl sich ggf. überlagernder Fund- und Befundkonzentrationen der einzelnen Aufenthalte zusammen und erreichen als Gesamt-fundstelle daher häufig eine erhebliche Ausdehnung.

Es wird dringend dazu geraten vorab die bodendenkmalfachlich besonders sensiblen Teilflächen durch eine geeignete Voruntersuchung einzugrenzen. Sofern sich auf Grundlage der

Voruntersuchung Bodeneingriffe als denkmalrechtlich zustimmungsfähig erweisen, kann die notwendigen Dokumentation in Abhängigkeit von der Funddichte auch bei kleinräumigen Bodeneingriffen einen erhöhten zeitlichen und finanziellen Aufwand bedeuten.

Bei der Ausgleichsfläche 02 ist für größere Bodeneingriffe wie Großbaumpflanzungen oder Oberbodenabträge zur Herstellung einer Magerrasenfläche eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG erforderlich.

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Ausgleichsfläche 02 ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gem. Art. 8 BayDSchG meldepflichtig.**

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.

In der unmittelbaren Nähe des Planungsgebiets befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand folgendes Baudenkmal:

- D-1-76-114-63; „Barbarakapelle, im Kern 19. Jh., stark erneuert; mit Ausstattung (bei Kehlheimer Straße 50)“

**Es wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4–6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.**

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

## 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.

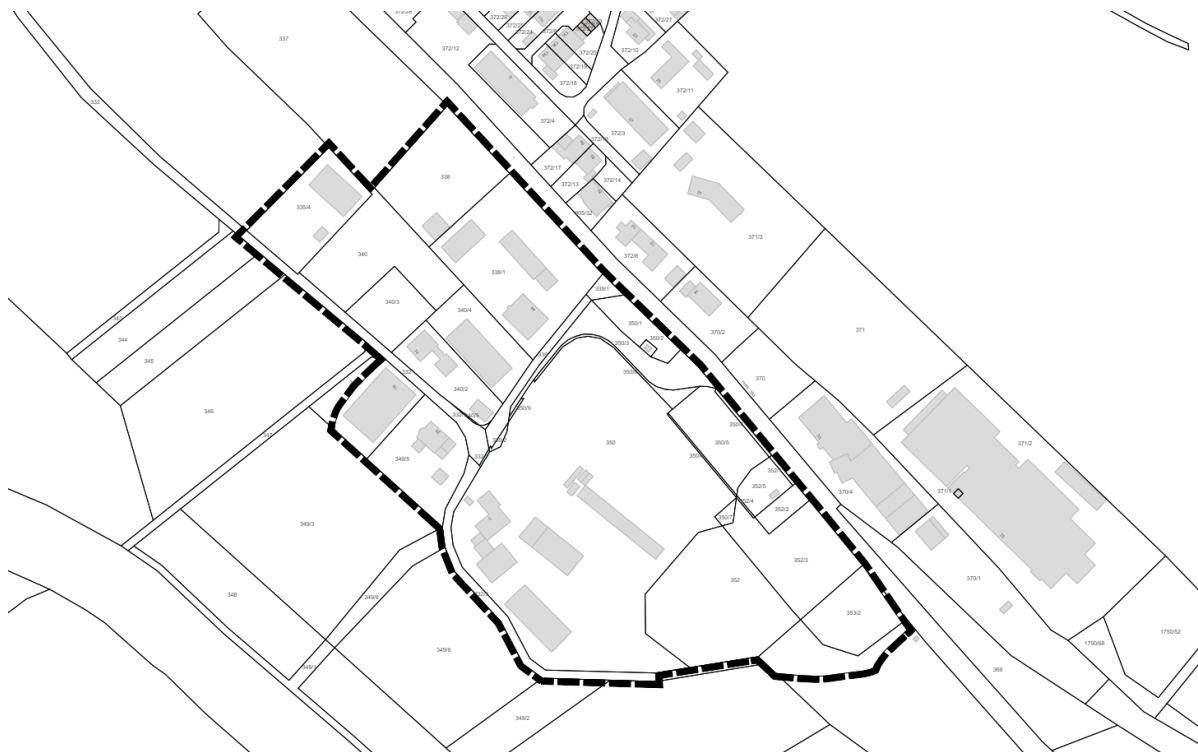


Abbildung 10: Räumlicher Geltungsbereich, Digitale Flurkarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2025

### 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 sichergesellt, 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 anzeigenfreie Bauten oder Stellplätze errichtet werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumbeplanzungen 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 m<sup>2</sup> Fläche verbleibt ein Eingriffsbereich der Größe von 17.161 m<sup>2</sup>.*

*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 Ruderalfur 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 Bierschneider, 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:*

- *Biotope Nr. 6934-0065-001 und -002: „Magerrasen und Extensivgrünland südöstlich von Beilngries“, direkt südöstlich angrenzend bzw. südöstlich in ca. 40 m Entfernung,*
- *Biotope Nr. 6934-0063-001: „Trockenbiotopkomplex am SW-Hang des Arzberges östlich von Beilngries“, östlich in ca. 70 m Entfernung,*
- *Biotope 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,*
- *Biotope Nr. 6934-0062-001: „Hecken und Waldränder am Südhang des Arzberges südöstlich 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):*

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

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 Luftaus tauschbahnen
Landschaftsbild	Kategorie I (unten)	Sanierungsbereiche, Ortsabrandungen, 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 m<sup>2</sup>

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

und Landschaftsbild; Ruderal-/Brachflächen)			
<b>Summe aller Ausgleichsflächen: 13.729 m<sup>2</sup></b>			

**Die Gesamtgröße einer zu 100 % anrechnungsfähigen Ausgleichsfläche beträgt 13.729 m<sup>2</sup>.**

#### 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 m<sup>2</sup> entsprechend des alten Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ in m<sup>2</sup> und nicht entsprechend des neuen Leitfadens in Wertpunkten.

Da die Erhebung der 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> auf der Flurnummer 545 Gmkg. Köttingwörth und 6.862 m<sup>2</sup> auf der Flurnummer 219 Gmkg. Köttingwörth als Ausgleichsflächen zugeordnet. Der festgesetzte Ausgleichsbedarf in Höhe von 13.729 m<sup>2</sup> wurde damals bereits überkompensiert. Es verblieb entsprechend der Berechnung ein Ausgleichsüberschuss von 3.998 m<sup>2</sup>.



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

#### A.6.9.4 Übernahme 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.

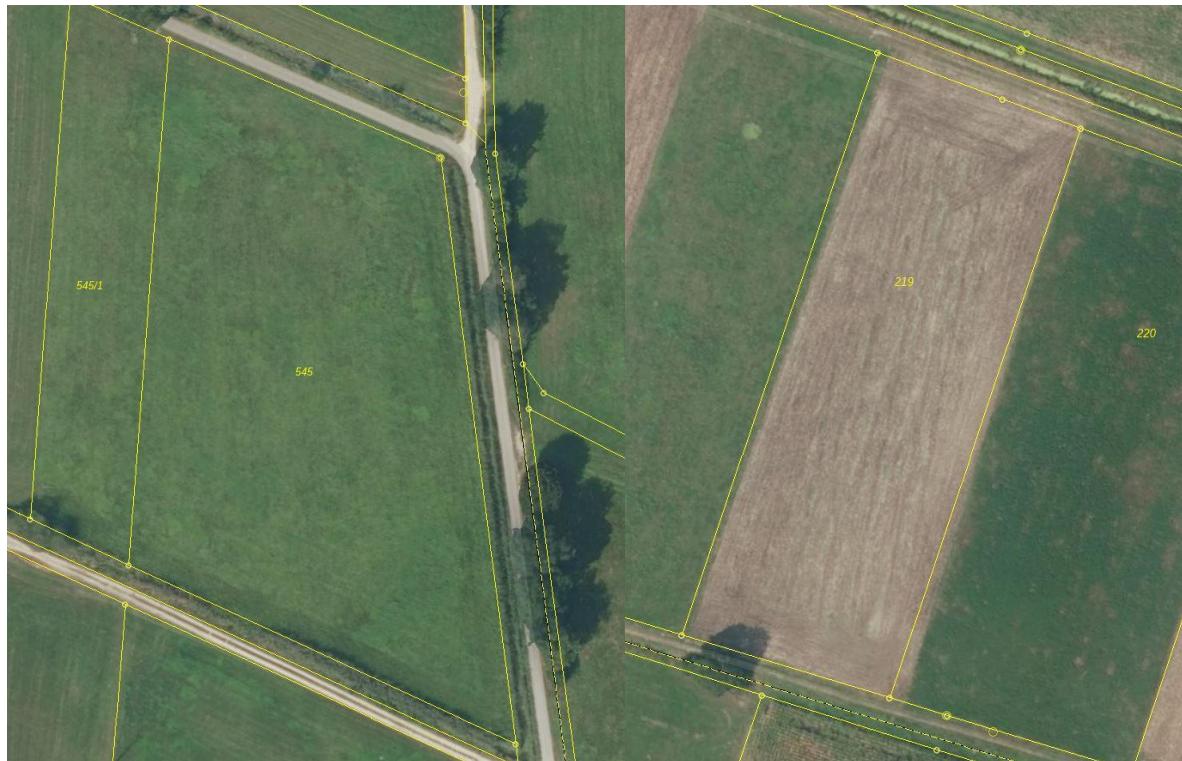


Abbildung 13: Auszug eines aktuellen DOP der Ausgleichsflächen – links 545 – rechts 219, die Flächen werden aktuell landwirtschaftlich bzw. als intensives Grünland genutzt (Bayernatlas, 2025)

#### Ausgleichsfläche 1

10.865 m<sup>2</sup> auf der Flurnummer 545 Gmkg. Köttingwörth.

#### Ausgleichsfläche 2

6.862 m<sup>2</sup> auf der Flurnummer 219 Gmkg. Köttingwörth.

#### Entwicklungskonzept Ausgleichsfläche 1 und 2 (unter Berücksichtigung der Stellungnahme der UNB vom 01.07.2025)

Die Entwicklung hin zu artenreichen (Feucht-)Wiesen ist an den beiden Standorten aufgrund der Lage in der natürlichen Aue angemessen. Die Flurnummer 545, Gmkg. Köttingwörth liegt beispielsweise innerhalb eines Bereiches, der in der Moorbiotopkarte von Bayern als „vorherrschend Anmoorgley und Moorgley“ beschrieben ist. Zudem sind beide Flächen aufgrund vorhandener Gehölze in der unmittelbaren Umgebung und der daraus resultierenden Kulissenwirkung für Bodenbrüter überwiegend ungeeignet.

### **Entwicklung Ausgleichsfläche 1 „Feuchtwiese“ (Fl.-Nr. 545, Gmkg. Kottingwörth)**

- Artenanreicherung durch streifenweise Aussaat einer autochthonen Saatgutmischung „Feuchtwiese“ aus dem Ursprungsgebiet 14 oder Mähgutübertragung auf zuvor streifenweise gefrästen Flächen (ca. 1/4 der Fläche)
- Gegebenenfalls Durchführung eines Schröpfeschnittes
- 2-malige Mahd (Ende Juni/Anfang Juli und Ende August/Anfang September) mit Abtransport des Mähguts
- Belassen eines wechselnden Altgrasstreifens auf 10-20% der Fläche bis zur darauffolgenden Mahd
- Verzicht auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel

### **Entwicklung Ausgleichsfläche 2 „Feuchtwiese“ (Fl.-Nr. 219, Gmkg. Kottingwörth)**

- Umwandlung Acker- in Grünland mittels Aussaat einer autochthonen Saatgutmischung „Feuchtwiese“ aus dem Ursprungsgebiet 14 oder Mähgutübertragung
- Gegebenenfalls Durchführung eines Schröpfeschnittes
- In den ersten 5 Jahren: mind. 3-malige Mahd ab Anfang Juni mit Abtransport des Mähguts; mind. 6 Wochen Abstand zwischen zwei Schnitten
- Ab dem 6. Jahr: mind. 2-malige Mahd ab Mitte Juni mit Abtransport des Mähguts; mind. 6 Wochen Abstand zwischen zwei Schnitten
- Belassen eines wechselnden Altgrasstreifens auf 10-20% der Fläche bis zur darauffolgenden Mahd
- Verzicht auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel

## **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.

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
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:

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Menge</b>	<b>Eignung</b>
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

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

Die zur Sicherung des Anlagenbestandes und -betriebes der Bayernwerk Netz GmbH erforderlichen Maßnahmen sollen ungehindert durchgeführt werden können und auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau der Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH an gleicher Stelle, bzw. auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone(n), soll keinen Beschränkungen unterliegen.

#### Fernmeldekabel EF014114-01

Es wird darauf hingewiesen, dass im Planungsgebiet das Fernmeldekabel EF014114-01 der Bayernwerk Netz GmbH verläuft.

Die Schutzstreifenbreite für Fernmeldekabel beträgt 1,00 m von dem jeweils äußeren linken bzw. rechten Kabel.

Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich der Kabel (je 1,00 m beiderseits der Trasse) ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung festzustellen.

Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden. Bezuglich einer derartigen Bepflanzung beträgt die Schutzzone je 2,5 m („Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln).

Zäune im Bereich der Schutzzone der Fernmeldekabel sind mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

Auf die erforderlichen Maßnahmen zur Verhütung von Unfällen und Kabelschäden wird mit der beiliegenden Kabelschutzanweisung bereits jetzt hingewiesen. Es wird darum gebeten, die beigefügten Sicherheitshinweise zu beachten.

### 20-kV-Freileitung

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass nach der Vorschrift DIN VDE 0210-10 Beiblatt1 "Freileitungen über AC 1 kV bis einschließlich AC 45 kV" bei Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen, Verkehrsflächen und Badeweihern größere Leiterseil-Bodenabstände gefordert werden als in freiem Gelände. Im Falle des ungünstigsten Leiterseildurchhanges sind hier folgende lotrechte Mindestabstände zum Leiterseil einzuhalten.

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

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

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

### 20-kV-Kabel sowie 0,4-kV-Kabel

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

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

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

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

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und

Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

#### Geplante Maßnahmen zur Erschließung des Gewerbegebiets

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

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

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

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

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 qm und 44 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass Bayernwerk über die Stationsgrundstücke verfügen kann. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

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

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

[www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)

#### 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 Versickerungseinrichtung in den Untergrund zu leiten. Dabei sollte das Niederschlagswasser in den Untergrund *außerhalb des ehemaligen Deponiebereichs* geleitet werden. 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.

#### 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

Flächenutzung	Fläche	Anteil
Gewerbegebiete	30.355 m <sup>2</sup>	68 %
Mischgebiete	7.239 m <sup>2</sup>	16 %
Flächen für Ver- und Entsorgung	36 m <sup>2</sup>	1 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.312 m <sup>2</sup>	5 %
Öffentliche Grünflächen	4.398 m <sup>2</sup>	10 %
<b>Fläche gesamt</b>	<b>44.340 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

### **Aufteilung Öffentliche Grünflächen**

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

Fl.Nr. 350 (TF): 2103 m<sup>2</sup>

Fl.Nr. 352 (TF): 1253 m<sup>2</sup>

Fl.Nr. 353 (TF): 298 m<sup>2</sup>

**Insgesamt:** 3.654 m<sup>2</sup>

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

Fl.Nr. 339/1: 122 m<sup>2</sup>

Fl.Nr. 350/1: 531 m<sup>2</sup>

Fl.Nr. 350/4: 64 m<sup>2</sup>

Fl.Nr. 352/1: 27 m<sup>2</sup>

**Insgesamt:** 744 m<sup>2</sup>

### **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 Schutzzüge.

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 Rechtssammlung (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 .....	20
Abbildung 11: Abbildung: Blick auf Areal des Gewerbegebietes „Untermühlweg“ in Beilngries von Südost (links) und Nordost (rechts) – Stand 2017 (Quelle: Kehrer Planung GmbH)....	22
Abbildung 12: Darstellung der Ausgleichsflächen aus der Fassung 2017 [Auszug Ausgleichsflächen, KEHRER PLANUNG, 2016].....	25
Abbildung 13: Auszug eines aktuellen DOP der Ausgleichsflächen – links 545 – rechts 219, die Flächen werden aktuell landwirtschaftlich bzw. als intensives Grünland genutzt (Bayernatlas, 2025) .....	26

#### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich .....	33
--	----

## **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
BlmSchV	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 Feinstaubs 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