

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 108 „Wohnen am Arzberg“ mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung



Rechtsverbindliche Fassung vom 22.01.2026

Vorhabenträger: Beilngries Projektbau GmbH – Rohmann Bau Gruppe
Max-Prinstner-Str. 22
92339 Beilngries

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

Hauptstraße 24
92339 Beilngries

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

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

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

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

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

Bearbeitung: **Adrian Merdes**
Stadtplaner ByAK

Rainer Brahm
Landschaftsarchitekt ByAK

Nicolas Schmelter
B.Sc. Landschaftsplanung/Landschaftsarchitektur

Jeroen Erhardt
Stadtplaner ByAK

Planstand Rechtsverbindliche Fassung vom 22.01.2026

Nürnberg, 22.01.2026
TB | MARKERT


Adrian Merdes

Beilngries, 22.01.2026
Stadt Beilngries


1. Bürgermeister Helmut Schloderer

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	5
A.1	Anlass und Erfordernis	5
A.2	Ziele und Zwecke.....	5
A.3	Vorbemerkung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.....	5
A.4	Beschreibung des Vorhabens	5
A.4.1	Bauliche Anlagen.....	6
A.4.2	Freiflächen.....	6
A.4.3	Zufahrten und Stellplätze	6
A.5	Verfahren.....	6
A.6	Ausgangssituation	7
A.6.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	7
A.6.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	8
A.7	Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen	10
A.7.1	Übergeordnete Planung.....	10
A.7.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	16
A.7.3	Wasserhaushalt.....	17
A.7.4	Immissionsschutz	17
A.7.5	Denkmalschutz	18
A.7.6	Kampfmittel und Altlasten	19
A.7.7	Geogefahren.....	20
A.8	Planinhalt.....	21
A.8.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	21
A.8.2	Planungsziele	21
A.8.3	Art der baulichen Nutzung	22
A.8.4	Maß der baulichen Nutzung	23
A.8.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	23
A.8.6	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	24
A.8.7	(Tief-)Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	25
A.8.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	25
A.8.9	Grünordnung	25
A.8.10	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe.....	30
A.8.11	Baumfallgrenze.....	37
A.8.12	Erschließung, Ver- und Entsorgung	38
A.8.13	Flächenbilanz	43
B	Umweltbericht	44
B.1	Einleitung.....	44
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	44
B.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	44
B.2.1	Ziele aus Fachgesetzen.....	44
B.2.2	Natura-2000-Gebiete	46
B.2.3	Weitere Schutzgebiete.....	47
B.2.4	Biotopkartierung	48
B.2.5	Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Region Ingolstadt (10)	48

B.2.6	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	50
B.2.7	Sonstige Fachplanungen	50
B.3	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	51
B.3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	51
B.4	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	60
B.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	61
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	61
B.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	61
B.5.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	63
B.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	65
B.7	Zusätzliche Angaben	65
B.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	65
B.7.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	66
B.7.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	66
B.7.4	Referenzliste mit Quellen	67
B.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	68
C	Rechtsgrundlagen	69
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	70
E	Anlagen	72
E.1	Vorhaben- und Erschließungsplan	72
E.2	Naturschutz und Artenschutz	72

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Die Beilngries Projektbau GmbH plant den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 16 und 14 Wohneinheiten am südwestlichen Hang des Arzbergs. Zusätzlich soll eine Einheit mit Räumlichkeiten für nicht störendes Gewerbe errichtet werden. Auf dem insgesamt etwa 0,5 ha großen Grundstück befindet sich derzeit die leerstehende ehemalige „Kraus-Villa“, welche im Zuge der Neuplanung abgerissen und durch den Neubau ersetzt wird. Das Grundstück verfügt daher bereits über eine Erschließung sowie über vorhandenes Baurecht für die bereits überbaute Fläche. Für das Vorhaben ist jedoch die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig, um die bisherige Außenbereichsfläche von ca. 0,23 ha ebenfalls in die Bebauung einbeziehen zu können.

Die Stadt Beilngries möchte die Planung grundsätzlich ermöglichen und dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung anstreben, sie stellt daher den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 108 „Wohnen am Arzberg“ auf.

A.2 Ziele und Zwecke

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 „Wohnen am Arzberg“ möchte die Stadt Beilngries der Beilngries Projektbau GmbH den Bau der Mehrfamilienhäuser und so die Aufwertung des Grundstücks durch bedarfsangepassten und klimafreundlichen Wohnraum ermöglichen. Die Planung verfolgt somit das Ziel und den Zweck durch eine geordnete Entwicklung baulicher Anlagen der hohen Nachfrage an Wohnraum entgegenzukommen. Bei der Planung sollen überdies die naturschutzfachlichen Belange verstärkt berücksichtigt werden sowie die Auswirkungen auf das Ortsbild.

A.3 Vorbemerkung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Dem Bebauungsplan ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt. In der Planzeichnung zum vorliegenden Entwurf wird das Vorhaben in seinen Grundzügen als Hinweis dargestellt.

A.4 Beschreibung des Vorhabens

Mit der Umsetzung der Planung verfolgt die Beilngries Projektbau GmbH das Ziel der hohen Nachfrage nach Wohnraum durch ein bedarfsangepasstes Angebot an Wohnungen entgegenzukommen. Es sind zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 16 und 14 Wohneinheiten am Hang des Arzbergs geplant. Hinzu kommt eine Einheit für nicht störendes Gewerbe. In beiden Häusern sollen 2,- und 3- Raum Wohnungen mit Größen von 48 bis 91 m² entstehen. Im westlich gelegenen Haus 1 kommt im Untergeschoss bzw. im Erdgeschoss eine Einheit für nicht störendes Gewerbe hinzu. Ziel ist es bezahlbaren und sozialgerechten Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen zu schaffen. Dabei soll durch das Vorhaben und die Einhaltung des Energiestandards (KFWG) 40 QNG gleichzeitig die Belange des Klimawandels berücksichtigt werden. Die geplante Nutzung umfasst gemäß den Angaben des Vorhabenträgers im Wesentlichen folgende Bestandteile:

A.4.1 Bauliche Anlagen

Auf dem Plangebiet sind insgesamt zwei Baukörper geplant, welche durch ein gemeinsames Treppenhaus und eine Laubengangerschließung miteinander verbunden sind. Die Gebäude sind vorwiegend zur Wohnnutzung vorgesehen. Im westlichen Gebäude (Haus 1) befindet sich im Untergeschoß bzw. Erdgeschoss eine Einheit für nicht störendes Gewerbe.

A.4.2 Freiflächen

Die Freiflächen der Gebäude sind nach Nordosten hin ausgerichtet. Ein Teilbereich der Fläche soll als Waldfläche / Buschwerk erhalten bleiben sowie durch einzelne Sträucher, Hecken und Bäume auf dem restlichen Grundstück ergänzt werden. Ebenso sind Gemeinschaftsgärten auf dem Grundstück vorgesehen. Ein Spielplatz von ca. 135 m² befindet sich nördlich hinter den beiden Häusern.

A.4.3 Zufahrten und Stellplätze

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Straße An der Leitn. Entlang der Zufahrt befinden sich zehn oberirdische Stellplätze. Davon ist einer rollstuhlgerecht, zwei für Besucher und die übrigen sieben für die gewerbliche Einheit. Darüber hinaus ist eine Tiefgarage geplant, die über zwei Einfahrten, im Westen sowie im Osten des Baugebiets, verfügt. Insgesamt sind in der Tiefgarage 44 Stellplätze vorgesehen.

A.5 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat bereits in seiner Sitzung am 08.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Gebiet südlich des Arzbergs, Gemarkung Beilngries, aufzustellen.

Der westliche Bereich des Plangebiets ist bereits durch den Bebauungsplan „Bebauungsplan Nr. 88 Süd“ Einfacher Bebauungsplan Innenentwicklung Teil Süd überplant. Um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das gesamte Grundstück aufstellen zu können, ist eine Aufhebung des einfachen Bebauungsplans für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans „Wohnen am Arzberg“ erforderlich. Konkret handelt es sich um FINr. 371/3. Dies wurde ebenfalls in der Sitzung vom 08.12.2021 durch den Stadtrat beschlossen.

In der Sitzung vom 21.09.2023 wurde der Aufstellungsbeschluss erneuert, um anstatt des zuvor angestrebten § 13 b Verfahren das Regelverfahren anzuwenden und die frühzeitige Beteiligung einzuleiten. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.10.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohnen am Arzberg“ in der Fassung vom 21.09.2023 hat in der Zeit vom 23.10.2023 bis 24.11.2023 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohnen am Arzberg“ in der Fassung vom 21.09.2023 hat in der Zeit vom 23.10.2023 bis 24.11.2023 stattgefunden.

In der Sitzung am 08.02.2024 hat der Stadtrat zuletzt über die eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 1 BauGB

und § 3 Abs. 1 BauGB beraten, den Entwurf in der Fassung vom 08.02.2024 gebilligt und beschlossen die förmliche Beteiligung durchzuführen.

Die förmliche Beteiligung erfolgte bis dato nicht, das Verfahren wurde im Anschluss pausiert. Nun wird eine Weiterführung des Verfahrens angestrebt. Das Vorhaben hat sich im Zuge dessen geringfügig geändert. Die Änderungen des Vorhabens wurden in der Sitzung vom 23.10.2025 vom Stadtrat gebilligt.

A.6 Ausgangssituation

A.6.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Die Stadt Beilngries liegt im Norden des oberbayerischen Landkreises Eichstätt. Das Plangebiet befindet sich am Rand des Arzbergs im Südosten der Stadt Beilngries. Die bebaute Fläche der Stadt Beilngries läuft hier langsam aus, so dass die Umgebung gekennzeichnet ist durch lockere Bebauung sowie Wald- und Hügelfläche im Nordosten und weitläufigen Ackerflächen im Südwesten.

Die gesamte Planung befindet sich auf dem etwa 0,5 ha großen Grundstück mit der Flst.Nr. 371/3 der Gemarkung Beilngries. Das Plangebiet nimmt die östliche Teilfläche des Grundstücks ein und befindet sich derzeit im Eigentum der Beilngries Projektbau GmbH.

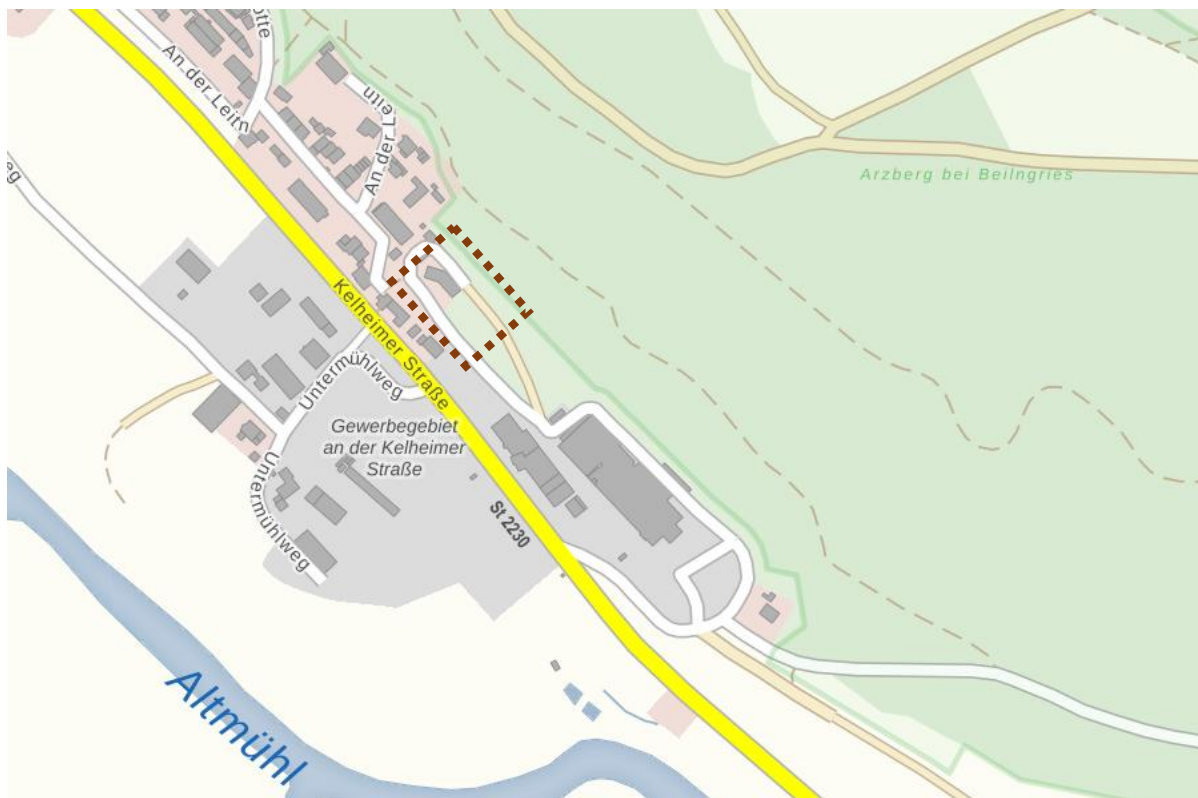


Abbildung 1: Lageplan Plangebiet (rote Umrandung)

Plangrundlage: Digitale Ortskarte DOK © Bay. Vermessungsverwaltung, 2023 (ohne Maßstab)

A.6.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.6.2.1 Nutzungen

Das Plangebiet umfasst die leerstehende ehemalige „Kraus-Villa“ im nordwestlichen Teil sowie eine südöstlich angrenzende Brachfläche. Das Gebiet unterliegt aktuell keiner aktiven Nutzung. Die Erschließung des Grundstücks ist über die Straße An der Leithn gewährleistet.

An das Plangebiet grenzt im Nordosten der Arzberg an sowie im Norden, Westen und Süden ein Wohngebiet, in welchem teilweise kleinteiliges Gewerbe wiederzufinden ist. Im Südwesten angrenzend befindet sich außerdem der Wertstoffhof der Stadt Beilngries. Im Südosten grenzt eine weitere Brachfläche an das Grundstück an, dahinter befindet sich eine größere Gewerbeeinheit. Südwestlich der Kehlheimer Straße befinden sich weitere größere Gewerbebetriebe.

A.6.2.2 Verkehrserschließung

Eine verkehrliche Anbindung an das Plangebiet schafft die Straße *An der Leithn*, welche in die *Kelheimer Straße* mündet. Diese ermöglicht die Erreichbarkeit des Zentrums Beilngries innerhalb von 1,5 km. Zentrumsnah führt die Kelheimer Straße in die Bundesfernstraße 299, durch welche in Richtung Norden das Oberzentrum Neumarkt in der Oberpfalz in etwa 30 km erreicht werden kann.

Der nächstgelegene Autobahnanschluss sowie ein Bahnhofpunkt befindet sich in Kinding, in Richtung Westen etwa 10 km entfernt. Das Oberzentrum Regensburg, in Richtung Osten etwa 60 km entfernt, kann über eine bestehende Busverbindung erreicht werden.

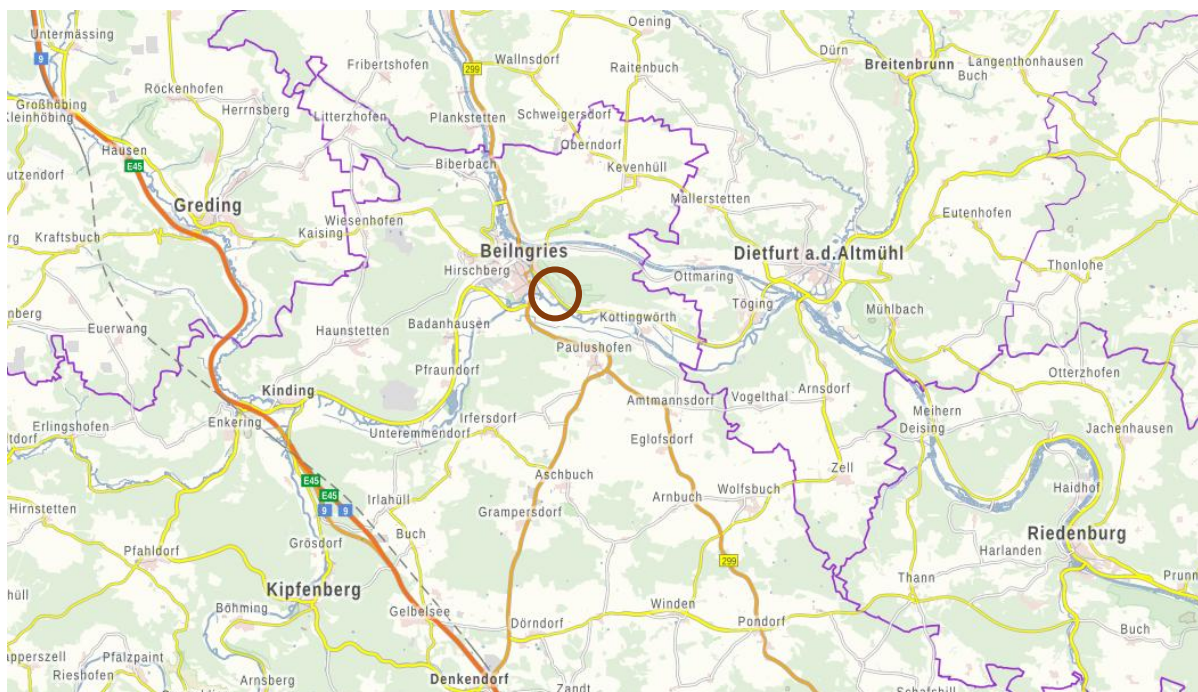


Abbildung 2: Plangebiet (rote Umrandung) mit umliegenden Straßen und Verortung in Beilngries
 Plangrundlage: Digitale Ortskarte DOK © Bay. Vermessungsverwaltung, 2023 (ohne Maßstab)

A.6.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Das Vorhabengebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Stadt Beilngries. Das Gebiet ist in Richtung Nordosten durch den Arzberg begrenzt sowie im Norden, Westen und Süden durch zum Großteil Wohnbebauung mit kleinteiligem Gewerbe und dem Wertstoffhof Beilngries. Im Südosten grenzen größere Gewerbestrukturen an.

Die Topographie des Geltungsbereichs nimmt von Nordosten nach Südwesten hin ab. Die Geländehöhe beträgt im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs 396 m ü. NHN und fällt in Richtung Südwesten um ca. 10 Meter ab.

A.6.2.4 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

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

Das Plangebiet ist Teil des Naturparks Altmühltal.

Der nordöstlich angrenzende Arzberg ist Teil des Landschaftsschutzgebiets im Naturpark „Altmühltal“ sowie des Naturschutzgebiets Arzberg bei Beilngries. Ebenso befindet sich hier ein Vogelschutzgebiet sowie ein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet. Ein Großteil des Arzbergs ist des Weiteren in der Biotopkartierung (Flachland) markiert, es handelt sich hierbei um ein Trockenbiotopkomplex, welches sich am südwestlichen Hang des Arzbergs entlang erstreckt.

Im Zuge des Verfahrens wurde im Jahr 2023 durch das biologische Büro Genista eine FFH/SPA-Vorprüfung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass es durch die Planung nicht zu einer Verschlechterung der Entwicklungsziele der angrenzenden SPA- und FFH-Gebiete kommt. Die Durchführung einer FFH- bzw. SPA-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

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

A.6.2.5 Kampfmittel und Altlasten

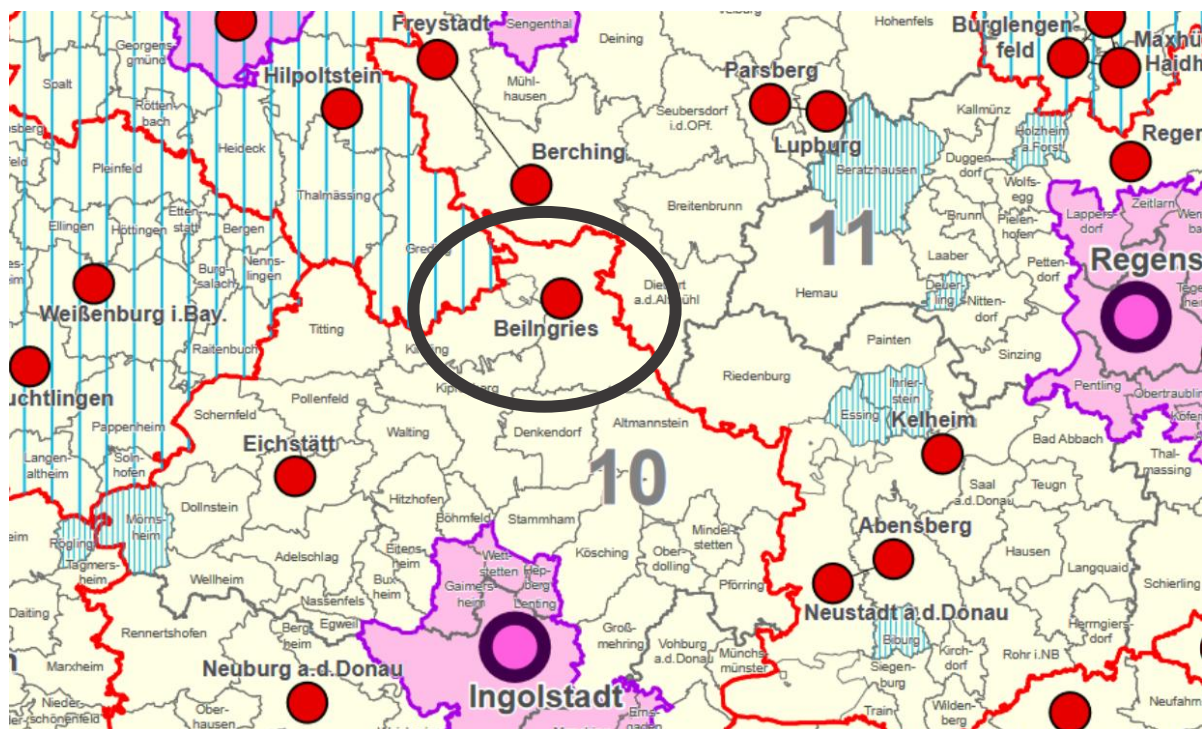
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 „Wohnen am Arzberg“ sind keine Altlastverdachtsflächen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (Altlastenkataster) eingetragen. Es liegen keine Anhaltspunkte für das Bestehen von Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches vor. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Eichstätt als untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht nach Art. 1,12 Abs. 2 BayBodSchG).

A.7 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

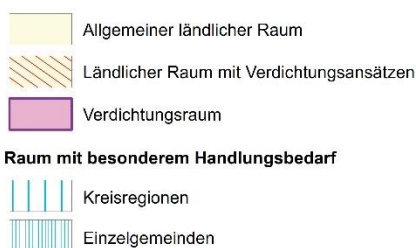
A.7.1 Übergeordnete Planung

A.7.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Das Stadtgebiet von Beilngries befindet sich nördlich des Verdichtungsraums Ingolstadt. Es liegt entsprechend der Darstellung zur Verwaltungsgliederung (Strukturkarte Oberbayern 2020) im allgemeinen ländlichen Raum. Beilngries selbst wird im LEP als Mittelzentrum ausgewiesen.



a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele



Abbildung 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayern 2023 (ohne Maßstab)

Für die vorliegende Planung sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP (Stand 01.06.2023) einschlägig:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (LEP 1.1.1, Ziel).
Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1, Grundsatz).
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten (LEP 1.1.2, Ziel).
Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (LEP 1.1.2, Ziel).
Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (LEP 1.1.2, Grundsatz).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 1.1.3, Grundsatz).
- Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden (LEP 1.1.3, Grundsatz).
- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (LEP 1.2.1, Grundsatz).
Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten (LEP 1.2.1, Ziel).
- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (LEP 1.2.6, Grundsatz).

2. Raumstruktur

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

3. Siedlungsstruktur

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 108 „Wohnen am Arzberg“, Rechtsverbindliche Fassung vom

22.01.2026

Begründung

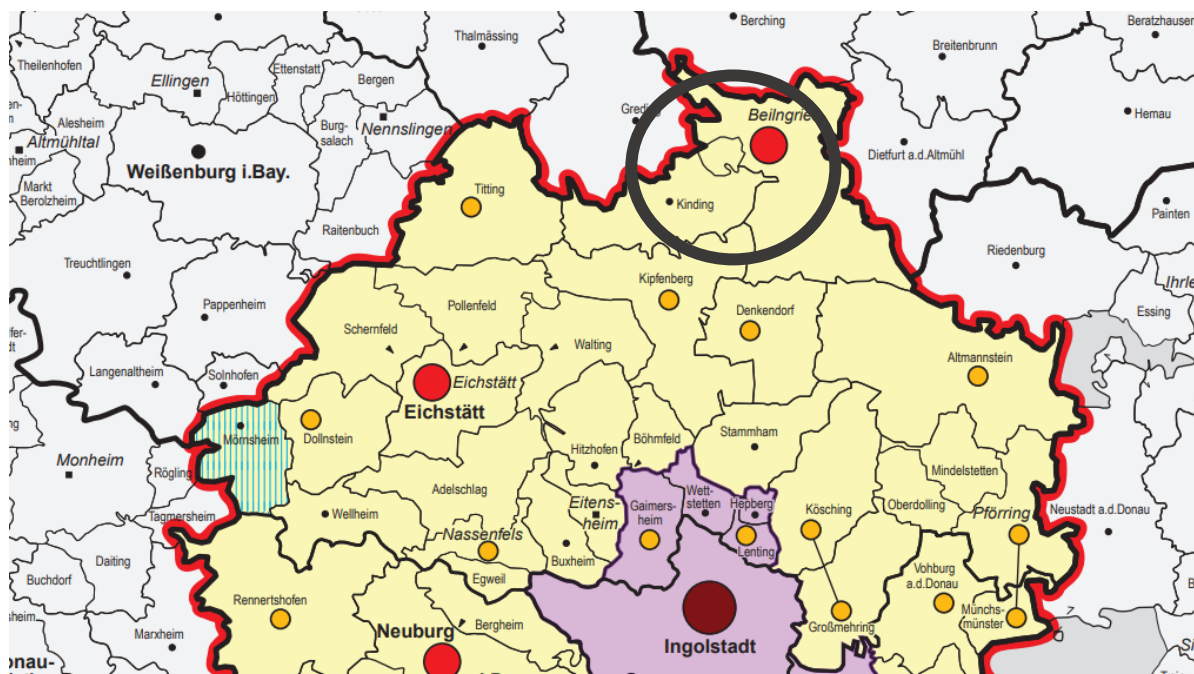
11/72

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (LEP 3.1.1, Grundsatz).
Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1.1, Grundsatz).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2, Ziel).
- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3, Grundsatz).
Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...] (LEP 3.3 Ziel).

5. Wirtschaft

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

A.7.1.2 Regionalplan Ingolstadt (10)



Ziele des Regionalplanes Ingolstadt

-  Grundzentrum
-  Doppelgrundzentrum

Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand: 01. März 2018)

-  Regionalzentrum
-  Mittelzentrum
-  Grenze der Region
-  Verdichtungsraum
-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde)

Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Ingolstadt (ohne Maßstab)

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

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

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

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

Die Region ist in ihrer Eigenständigkeit gegenüber benachbarten verdichteten Räumen zu stärken, ohne die Zusammenarbeit zu vernachlässigen (Präambel 1.4.1, Grundsatz).

- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen (Siedlungsstruktur 3.1.1, Grundsatz).
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden. (Siedlungsstruktur 3.2.1, Ziel)
- Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen (Siedlungsstruktur 3.4.1, Grundsatz).
- Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen zum Schutze der Menschen sowie der Tier- und Pflanzenwelt in allen Teilräumen der Region nachhaltig gesichert und erforderlichenfalls wiederhergestellt werden. Bei der Entwicklung der Region Ingolstadt soll der unterschiedlichen Belastbarkeit der einzelnen Teilräume Rechnung getragen werden (Leitbild der Landschaftsentwicklung B I, 1 Grundsatz).

- Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden (Freiraumstruktur, 1.1.2.1 Grundsatz).
- Die vielfältigen ökologischen, land- und forstwirtschaftlichen Funktionen des Bodens sollen erhalten und, wo erforderlich, wieder hergestellt werden. Nachhaltig bodenschädigende Maßnahmen sollen vermieden werden (Freiraumstruktur, 7.1.2.2 Grundsatz).

A.7.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan



Abbildung 5: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplanes Beilngries

Die Stadt Beilngries verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt für den betreffenden Bereich Wohnbaufläche dar, der Bebauungsplan lässt sich dementsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

A.7.1.4 Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan

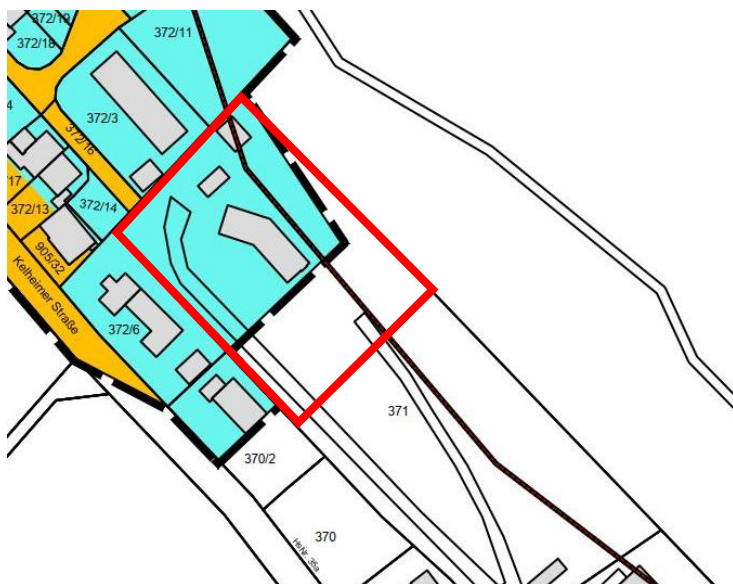


Abbildung 6: Ausschnitt des wirksamen Bebauungsplans „Bebauungsplan Nr. 88 Süd“ Einfacher Bebauungsplan Innenentwicklung Teil Süd. In Rot überlagert mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnen am Arzberg“ (ohne Maßstab)

Für den östlichen Abschnitt des Plangebiets liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Bebauungsplan Nr. 88 Süd“ Einfacher Bebauungsplan Innenentwicklung Teil Süd vor. Dieser wurde im Jahr 2019 für den gesamten Innerortsbereich aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen. Am 13.10.25 ist die zweite Änderung des einfachen Bebauungsplans bekannt gemacht worden. Für den Bereich außerhalb des einfachen Bebauungsplans besteht aktuell kein Baurecht, da er sich im Sinne des § 35 BauGB im Außenbereich befindet. Um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das gesamte Grundstück aufstellen zu können, ist die Aufhebung des einfachen Bebauungsplans für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans „Wohnen am Arzberg“ erforderlich. Konkret handelt es sich um FlNr. 371/3. Die Aufhebung findet parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen am Arzberg“, als 1. Änderung des einfachen Bebauungsplans, statt. Die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans „Bebauungsplan Nr. 88 Süd“ Einfacher Bebauungsplan Innenentwicklung Teil Süd gelten für die Stadt Beilngries jedoch als maßgebender Rahmen für den Bebauungsplan „Wohnen am Arzberg“ und werden grundsätzlich eingehalten. Dies wird in der Begründung in Textabschnitten mit grauer Hinterlegung dargelegt. Die Einhaltung bezieht sich aufgrund der zeitlichen Einordnung, die durch die längere Pausierung des vorliegenden Bebauungsplans beeinflusst wurde, ausschließlich auf den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 88 Süd“ Einfacher Bebauungsplan Innenentwicklung Teil Süd. Die 2. Änderung des Bebauungsplans wird dabei nicht berücksichtigt.

A.7.1.5 Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich, wie das gesamte Stadtgebiet von Beilngries, im Naturpark Altmühltal (NP-00016 – BAY-15). Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete) befinden sich nicht innerhalb des Plangebiets.

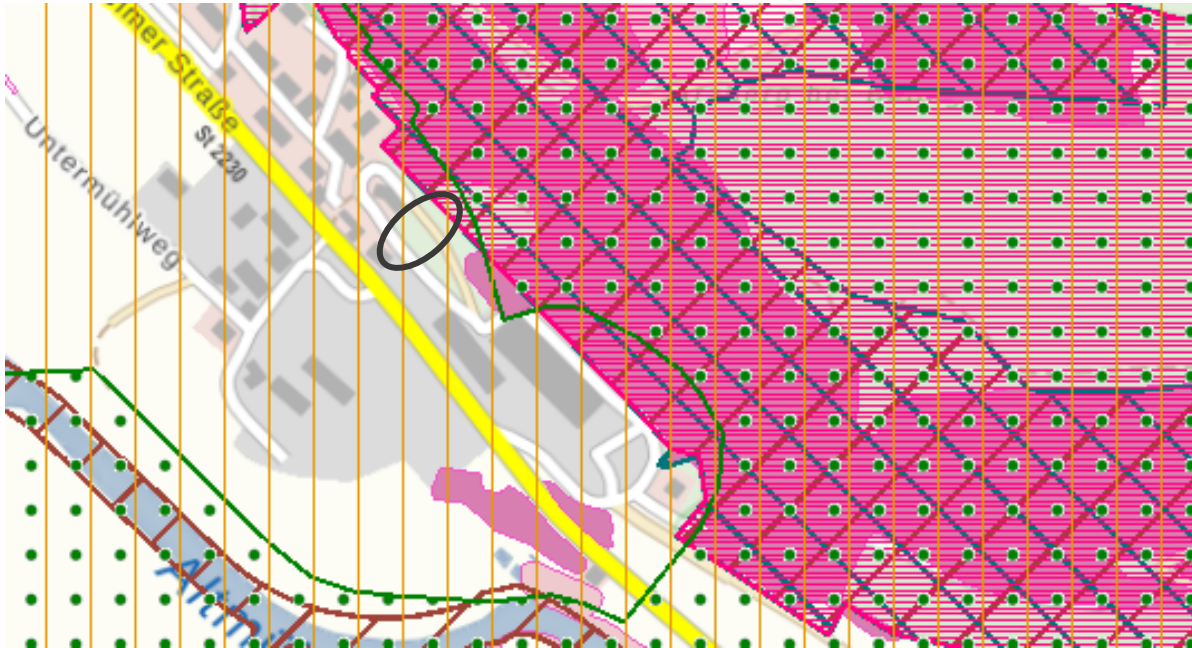


Abbildung 7: Darstellung Schutzgebiete¹

Kartengrundlage: Bayernatlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2020, EuroGeographics (ohne Maßstab)

Das Plangebiet grenzt jedoch an die Schutzzone „Naturpark Altmühltal“ an. Ebenfalls befindet sich das angrenzende Gebiet des Arzbergs innerhalb eines Naturschutzgebiets, eines Vogelschutzgebiets sowie eines Fauna-Flora-Habitat-Gebiets. Des Weiteren befindet sich im Umfeld der Planung der amtlich kartierte Trockenbiotopkomplex am südwestlichen Hang des Arzbergs. Die Schutzgebiete und das Biotop liegen außerhalb des Geltungsbereichs, die Planung führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die genannten zu schützenden Flächen.

A.7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach § 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (im Folgenden kurz saP genannt) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden zwei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL

Aufgrund der Überplanung von Bestandsgebäuden (notwendiger Abriss des Bestandsgebäudes) sowie anthropogen geprägter Flächen wurde im Vorfeld darauf hingewiesen, dass ein

¹ Plangebiet (graue Umrandung), Naturpark „Altmühltal“ (orangene Strichschraffur), Landschaftsschutzgebiet (grüne Punktschraffur), Naturschutzgebiet (magenta Strichschraffur), Vogelschutzgebiet (grüne Strichschraffur), Fauna-Flora-Habitat Gebiet (rote Strichschraffur), Biotopkartierung (magenta Flächenschraffur)

Vorkommen von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) oder Fledermaus-Arten im Plangebiet als möglich eingeschätzt wird.

Daher wurde im Jahr 2023 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro „Genista“ durchgeführt um eine Betroffenheit von geschützten Arten ausschließen zu können. Die durchgeführte saP kam zu dem Ergebnis, dass keine besonders geschützten Arten durch die Planung betroffen sind. Es müssen keine CEF-Maßnahmen durchgeführt werden. Innerhalb der Planung ist die folgende konfliktvermeidende Maßnahme umzusetzen:

Einhaltung der Vogelbrutzeiten bei den Rodungen: Zwischen dem 01.03. und dem 30.09. dürfen keine Gehölzentfernungen vorgenommen werden. Sollten Rodungen vorab nötig werden, so ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt abzustimmen. Brutvorkommen in älteren Gehölzen oder Bäumen können hingegen nicht ausgeschlossen werden. Sollte eine Rodung vor dem Ende der Vogelbrutzeit geplant sein, so könnten diese nach Vogelnestern abgesucht werden, allerdings nur unter vorheriger Rücksprache und Einverständnis der UNB Eichstätt.

Durch die Bebauung werden die bisherigen Habitatstrukturen beseitigt. Die vorkommenden Arten finden jedoch in der Umgebung bzw. in den entstehenden Vegetationsstrukturen Ersatzlebensräume.

Aufgrund der Nähe zu den nördlich befindlichen FFH- und SPA-Gebieten wurde ebenfalls durch das Büro „Genista“ eine FFH/SPA-Vorprüfung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass es durch die Planung nicht zu negativen Auswirkungen auf die Schutzziele des angrenzenden FFH-Gebiets sowie SPA-Gebiets kommt.

Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch die vorliegende Planung unter Berücksichtigung einer Vermeidungsmaßnahme keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

A.7.3 Wasserhaushalt

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

A.7.4 Immissionsschutz

Im Zuge der Planung wurde eine schalltechnische Konzeptuntersuchung zum einwirkenden Gewerbelärm durch das Büro IBAS Ingenieurgesellschaft mbH durchgeführt (Bericht-Nr. 20.12053-b01). Das Gutachten, welches als Anlage beigelegt ist kommt zu folgenden Erkenntnissen:

Die vorliegenden Voruntersuchungen zu den auf das Plangebiet einwirkenden gewerblichen Geräuschen führen zusammengefasst zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. gleichlautende Immissionsrichtwerte nach TA Lärm von 55 / 40 dB(A) tags / nachts an allen Gebäudefassaden eingehalten bzw. an den abgewandten Fassaden unterschritten werden. Eine Wohnbebauung am Standort ist somit angesichts der Gewerbelärsituation möglich bzw. immissionsverträglich.

Des Weiteren wurde vom selben Büro eine Untersuchung zum einwirkenden Verkehrslärm durchgeführt (20.12053-b02). Das Gutachten, welches als Anlage beigefügt ist, kommt zu folgenden Erkenntnissen:

Die vorliegend ergänzende durchgeführte Untersuchungen zum einwirkenden Verkehrslärm auf den Bebauungsplan führen zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 von 55 / 45 dB(A) tags / nachts überwiegend eingehalten bzw. an den abgewandten Fassaden unterschritten werden. An der straßenzugewandten Südwestfassade ergeben sich bereichsweise Orientierungswerteüberschreitungen um 1 ... 3 dB. Die höher liegenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 / 49 dB(A) tags / nachts werden sicher eingehalten bzw. tags und nachts unterschritten.

Es kann damit vorliegend von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden, eine Wohnbebauung am Standort ist angesichts der Verkehrslärmsituation möglich bzw. Immissionsverträglich.²

In der Beurteilung erfolgt dabei der Hinweis auf Beiblatt 1 zu DIN 18005, indem darauf hingewiesen wird, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A), selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern, ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Für Schlafräume, die ausschließlich über Fenster auf der straßenzugewandten Südfassade verfügen, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.³

Sämtliche Wohnungen verfügen gemäß Vorhabenbeschreibung über eine entsprechende Lüftung, zudem sind lediglich die Schlafzimmer in Wohnungen im Dachgeschoss mit Dachfenstern in Richtung Straße versehen. Im Übrigen sind die Schlafzimmer auf die Nord-Ost-Seite orientiert.

A.7.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler bekannt.

Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb eines Gebiets mit potenziellen Bodendenkmälern. Hier befand sich die Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung der Urnenfelderzeit und der frühen und der späten Latènezeit sowie Grabhügel der Bronzezeit und der Hallstattzeit (Aktennummer D-1-6934-0114) sowie Grabhügel der Bronzezeit und der Hallstattzeit D-1-6935-0029 Siedlung der Urnenfelderzeit, der Hallstatt- und der Latènezeit, germanische Siedlung der Römischen Kaiserzeit, Siedlung des Mittelalters und der frühen Neuzeit, Gräberfeld der späten Bronze- bis Urnenfelderzeit.

² Schalltechnische Untersuchung zum einwirkenden Verkehrslärm 20.12053-b02 vom 11.01.2024, S. 11

³ Vgl. Ebenda S. 10

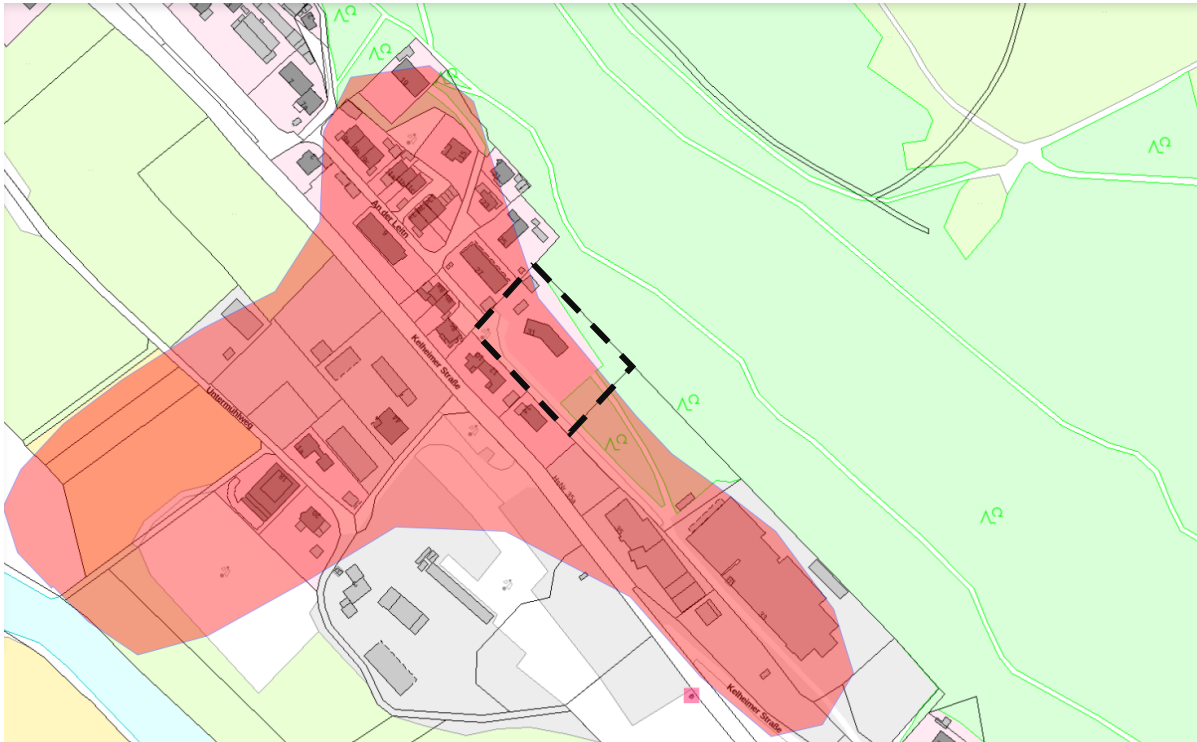


Abbildung 8: Lage des Plangebiets im Bereich von potenziellen Bodendenkmälern (Ohne Maßstab)

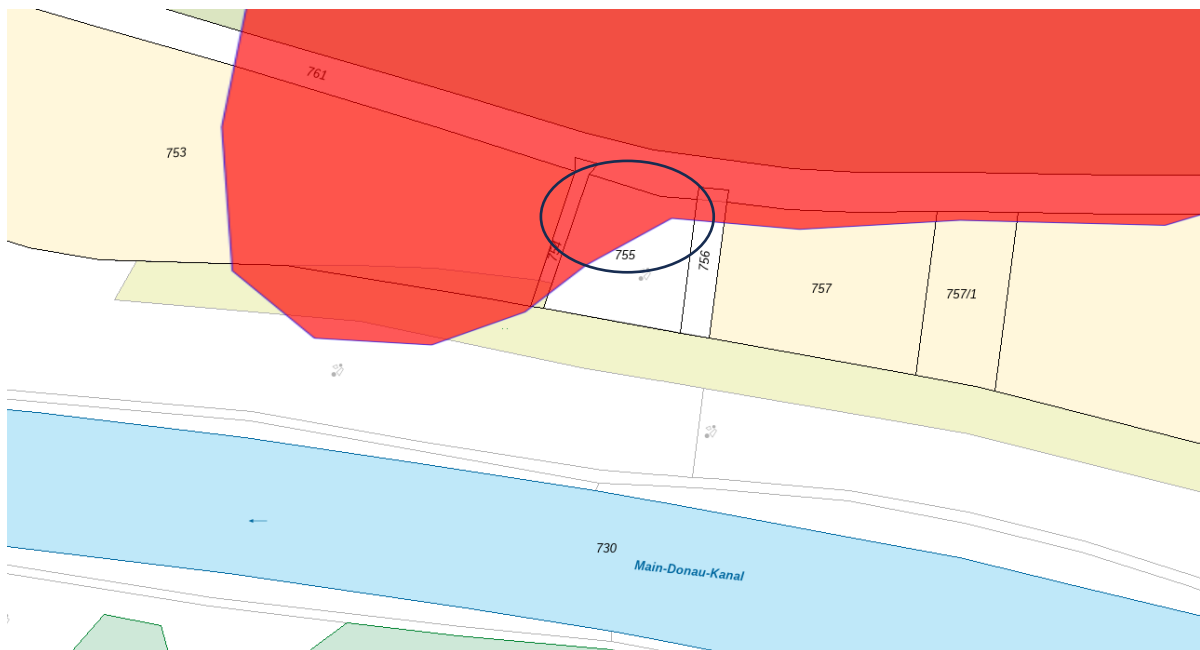


Abbildung 9: Lage der externen Ausgleichsfläche im Bereich von potenziellen Bodendenkmälern (Ohne Maßstab)

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 Abs. 1 BayDschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Für die Ausgleichsfläche gilt, dass geringfügige Bodeneingriffe wie Heckenanpflanzungen in aller Regel die erhaltene Denkmalsubstanz nicht oder nur im geringen Umfang

beeinträchtigen und deshalb kein Erlaubnisverfahren erfordern. Hingegen ist für größere Bodeneingriffe wie Großbaumpflanzungen oder Oberbodenabträge zur Herstellung einer Magerrasenfläche eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG erforderlich.

A.7.6 Kampfmittel und Altlasten

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

A.7.7 Geogefahren

Innerhalb des Plangebiets sind keine konkreten Geogefahren bekannt.

Das Plangebiet befindet sich am Rande eines Gefahrenhinweisbereichs für tiefreichende Rutschungen bzw. für eine Rutschanfälligkeit. Im Jahr 2013 wurde hier eine Übersichtsbegehung über den allgemeinen Rutschprozess getätigt, in der die Bewegungen vor Ort festgehalten sind (Georisk-Objekt 6934GRO15051). Bei Baumaßnahmen in dem Bereich sollte diese potenzielle Gefahr berücksichtigt und ggf. durch vorsorgliche Maßnahmen minimiert werden. Für konkrete Planungen im potenziellen Gefahrenbereich wird dringend empfohlen, einen erfahrenen Baugrundgutachter beizuziehen.

Es sei darauf hingewiesen, dass sich das Gelände an einer Hanglage befindet (nördlich, starkes Gefälle). Hierdurch kann es zu starken Oberflächenabflüssen im Zuge von Starkregenereignissen oder Schneeschmelze kommen. Jedoch ist innerhalb der Planung die Ausweisung von Grünflächen entlang des Geländehangs im Norden geplant (Retentionsraum), daher wird die Gefahr von frei fließendem Oberflächenwasser im Zuge von Starkregenereignissen abgeschwächt.

- Sicherstellen von bezahlbarem Wohnraum
- Verwirklichung des Energiestandards NH 40 in allen Wohnbaukörpern
- Stärkung der lokalen Wirtschaft in Beilngries
- verträgliche Steuerung der Nutzungen sowie eine geordnete Entwicklung der angestrebten baulichen Anlagen

A.8.3 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung von maximal 33 Wohnungen. Dabei sind im Vorhaben und Erschließungsplan 1 Wohnung mit einer Wohnungsgröße (Wohnfläche in m²) über 100 m², 21 Wohnungen mit einer Wohnungsgröße (Wohnfläche in m²) bis zu 100 m² und 8 Wohnungen mit einer Wohnungsgröße (Wohnfläche in m²) bis zu 70 m² angegeben. Zusätzlich sind Einheiten für nicht störendes Gewerbe zulässig. Nach Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine Einheit für nicht störendes Gewerbe mit einer Fläche von 212 m² vorgegeben.

Die in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, i.e. Betriebe des Beherbergungsbetriebes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen, werden als unzulässig festgesetzt, da die mit diesen Nutzungen einhergehenden Lieferverkehre sowie Lärmemissionen dem bestehenden Charakter als Wohngebiet entgegenlaufen würden.

Die Festsetzungen ermöglichen die Sicherung der genannten Planungsziele.

Im ehemals für den westlichen Teil des Geltungsbereichs gültigen Bebauungsplan „Bebauungsplan Nr. 88 Süd“ Einfacher Bebauungsplan Innenentwicklung Teil Süd wurde eine Mindestbaugrundstücksgröße pro Wohnung festgesetzt. Die Festsetzung gliederte zum Zwecke einer geordneten Nachverdichtung das Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke je Wohnung. Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans „Wohnen am Arzberg“ ergab sich folgende Tabelle:

Mindestbaugrundstücksgröße (in m ²)	Wohnungsgröße (Wohnfläche in m ²)
80 m ²	<= 40 m ²
120 m ²	über 40 m ² bis <= 70 m ²
160 m ²	über 70 m ² bis <= 100m ²
250 m ²	über 100 m ²

Zusätzlich wurde im einfachen Bebauungsplan geregelt, dass die Werte der Tabelle entsprechend für gewerblich genutzte Einheiten und für Räume freier Berufe gelten. Betrachtet man im Vorhaben- und Erschließungsplan die Anzahl der Wohnungen inkl. der gewerblichen Einheit im Zusammenhang mit der Größe der Wohnungen, ergibt sich eine Mindestbaugrundstücksgröße von 4.820 m². Mit der Größe des Geltungsbereichs von 5.000 m² würden die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans durch das Bauvorhaben eingehalten werden.

A.8.4 Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebieten wird eine maximal zulässige Grundfläche von 1.300 m² festgesetzt. Dies entspricht bei Annahme der Grundstückgröße von 5.000 m² einer maximalen GRZ von 0,26.

Durch (Tief-)Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Gemeinschaftsanlagen darf die zulässige Grundfläche überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer Gesamtgrundfläche von 4.000 m². Dies entspricht einer GRZ II von maximal 0,8.

Die Festsetzungen des vorher über dem Gebiet liegenden Bebauungsplan „Bebauungsplan Nr. 88 Süd“ Einfacher Bebauungsplan Innenentwicklung Teil Süd würden durch das Bauvorhaben weitestgehend eingehalten. Die maximale GRZ ist hier mit 0,4 festgelegt. Die GRZ II liegt bei 0,6. Durch die im Plangebiet liegende Tiefgarage, die außerhalb von der von Gebäuden überbauten Fläche mindestens 0,5 m betragen muss (siehe Festsetzung 6.2), wird eine GRZ II von 0,8 jedoch als verträglich erachtet.

Als Höchstgrenze werden drei Vollgeschosse festgesetzt. Zur genaueren Bestimmung der Höhen werden zusätzlich Wand- und Firsthöhen festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden im Erdgeschoss eine Höhe von 390 m über NHN nicht überschreiten.

Die Wandhöhe von Wohngebäuden darf in dem Allgemeinen Wohngebiet bis einschließlich Kniestock eine Höhe von 9,5 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis Schnittpunkt Dachhaut, nicht überschreiten.

Die Firsthöhe von Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten darf eine Höhe von 14,5 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten.

Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sind im ehemals gültigen Bebauungsplan „Bebauungsplan Nr. 88 Süd“ Einfacher Bebauungsplan Innenentwicklung Teil Süd für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnen am Arzberg“ nicht vorhanden gewesen. Als Zahl der Vollgeschosse wurden ebenfalls III Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans würden durch das Bauvorhaben demnach ebenfalls eingehalten werden.

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt. Die Kombination aus GRZ sowie eine Beschränkung der Wand- und Firsthöhe werden als städtebaulich zielführend und ausreichend erachtet.

A.8.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Durch die festgesetzten Baugrenzen liegt die Bebauung in ausreichender Entfernung zur Grundstücksgrenze im Hinblick auf die maßgeblichen Baumfallbereiche (mind. 25 m).

Festsetzungen zur Bauweise oder Baukörperlänge sind im ehemals gültigen Bebauungsplan „Bebauungsplan Nr. 88 Süd“ Einfacher Bebauungsplan Innenentwicklung Teil Süd für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnen am Arzberg“ nicht vorhanden gewesen. Die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans würden durch das Bauvorhaben demnach ebenfalls eingehalten werden.

A.8.6 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Zur Wahrung der örtlichen Architektursprache und zur Gestaltung der insbesondere in die offene Landschaft wirkenden Eindeckung, werden für Dächer und Dachaufbauten folgende Festsetzungen getroffen:

Als zulässige Dachformen für die Baukörper werden Satteldächer festgesetzt, um den Neubau in die umliegenden bestehenden Strukturen einzugliedern. Es wird festgesetzt, dass Dachflächen von Satteldächern mit einer Dachneigung von 10° bis 38°, jeweils bezogen auf die Horizontale, zu errichten sind.

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

Für die Öffnung der Dächer sind Dacheinschnitte, beispielsweise im Sinne von Dachterrassen, des Hauptdaches zulässig.

Bei der Errichtung von 3 Vollgeschossen wird, entsprechend des geplanten Vorhabens, ein darüber liegender Kniestock als unzulässig festgesetzt.

Die Stadt Beilngries befürwortet ausdrücklich den Einbau von Photovoltaik und Solarthermieanlagen im Hinblick auf die Zielsetzung einer Minderung der energiebedingten CO₂-Emissionen. Laut Beschreibung des Vorhabens sind diese geplant. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind daher zulässig. Dabei ist jedoch zu beachten, dass sie zur Wahrung des Ortsbildes ohne Aufständering zu errichten sind.

Als Dacheindeckung sind ausschließlich Dachsteine in Rot-, Anthrazit- und Grautönen zulässig. Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind zusätzlich begrünte Dächer oder Glasdächer zulässig.

Um die beiden Baukörper städtebaulich verträglich zu halten und keine zu lange Baukörperlänge zu erreichen, werden zudem Festsetzungen zum Bereich zwischen den beiden geplanten Baukörpern getroffen. In diesem sind ausschließlich Bauteile zur Erschließung von Gebäuden (Laubengang, Treppenhaus, Aufzug) zulässig. Die Fassade in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich ist zudem blickdurchlässig zu gestalten (z.B. Glas oder offene Geländerbauweise), um eine optische Trennung zwischen den Baukörpern zu erwirken.

Bezüglich der Einfriedungen wird auf die Regelungen der BayBO verwiesen, die als ausreichend erachtet werden. Insbesondere Art. 57 (Einfriedungen bis zu 2m Höhe gelten als Verkehrsfreie Bauvorhaben) und Art. 6 (Einfriedungen bis zu 2m Höhe sind auch in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig) sind zu beachten.

Im ehemals gültigen Bebauungsplan „Bebauungsplan Nr. 88 Süd“ Einfacher Bebauungsplan Innenentwicklung Teil Süd ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnen am Arzberg“ lediglich eine Festsetzung bezüglich der örtlichen Bauvorschriften getroffen worden. Diese legt fest, dass bei der Errichtung von drei Vollgeschossen ein darüber liegender Kniestock als unzulässig festgesetzt wird und wurde in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans würden durch das Bauvorhaben demnach eingehalten werden.

A.8.7 (Tief-)Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Errichtung der im Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltenden Tiefgarage und oberirdischen Stellplätze wird im Bebauungsplan in der Planzeichnung über die konkrete Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen geregelt. Dazu wird auf das Planblatt sowie Festsetzungen durch Planzeichnung verwiesen.

Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen ist im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich in den als Flächen für Stellplätze mit ST gekennzeichneten, festgesetzten Fläche zulässig.

Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen für Fahrräder ist im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich in den als Flächen für Stellplätze mit FST gekennzeichneten, festgesetzten Fläche, sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Errichtung einer Tiefgarage mit ihren Zufahrten und Eingängen ist im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich in den als Flächen für Nebenanlagen mit TG gekennzeichneten, festgesetzten Flächen zulässig. Die Tiefgaragenüberdeckung muss außerhalb der von Gebäuden überbauten Fläche mindestens 0,5 m betragen.

Die Errichtung von Müllsammelanlagen mit bis zu 30 m² Grundfläche ist im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

A.8.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden festgesetzten Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht in einer Breite von mindestens 0,5 m zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt. Dies soll eine Zuwegung an den nördlich gelegen Arzberg ermöglichen. Die Ausführung ist als unbefestigter Fußweg bzw. Trampelpfad geplant und im Vorhaben- und Erschließungsplan detaillierter dargestellt.

A.8.9 Grünordnung

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als

Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

A.8.9.1 Durchgrünung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je volle 500 m² Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum oder zwei Sträucher gemäß der Artenlisten in der angegebenen Mindestpflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und gegebenenfalls bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Zwischen den Bäumen ist ein Abstand von 8,0 m und zwischen den Sträuchern ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten. Die Standorte sind frei wählbar.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen (AGBGB Art. 47 ff.). Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Hinweis zum vorhandenen Baumbestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine erhaltenswerten bzw. wertgebenden Gehölzbestände (Altbaumbestand). Jedoch befindet sich ca. 5 südöstlich des Plangebietes eine wertgebende alte Winterlinde (*Tilia cordata*).



Abbildung 11: Links: Lage des zu schützenden Baumes im Umfeld des Plangebietes (Bayernatlas, 2023); Rechts: Bestands-Linde im weiteren Umfeld der Planung (eigene Aufnahme, 2023)

Sofern Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder den Kronenbereich des Baumes heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen festzulegen.

Sofern die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder den Kronenbereich des Baumes heranreichen ist die Umsetzung der folgenden Maßnahmen um die Gehölze während der Baumaßnahmen zu schützen, zu prüfen und zu berücksichtigen:

- Kappungen der Baumkronen sind unzulässig.
- Bei Grabungen im Umfeld des Baumes ist auf den Wurzelerhalt zu achten. Gegebenenfalls müssen vor Beginn der Grabungsarbeiten Wurzeln von einer Fachfirma sauber durchtrennt und fachgerecht versorgt werden.
- Zum Schutz der Wurzeln ist ein Wurzelvorhang zu errichten. Dieser ist so auszubilden, dass sämtliche eingebrachte Materialien nach Abschluss der Baumaßnahmen im Boden verbleiben können. Fundamente im Wurzelbereich sind unzulässig.
- Während der Baumaßnahmen ist um den Baum an der südöstlichen Grenze des Planungsgebietes, ein fester, mindestens 2,0 m hoher Baumschutzzaun mit einem Abstand von mindestens 1,5 m von der Kronentraufe aufzustellen. Der Kronentraufbereich ist der Bodenbereich, der durch die Krone des Baumes überschattet wird.
- Der Schutzbereich innerhalb des Zaunes ist von jeglichem Lagern von Baumaterialien, Befahren und Abgrabungen etc. freizuhalten. Es dürfen keine Abgrabungen im Kronentraufbereich der Bäume vorgenommen werden.

Bäume

Es sind Baumarten festgesetzt, die auch in kleineren Hausgärten gepflanzt werden können, da sie eine verhältnismäßig geringe Endgröße ausbilden. Die Sorten verfügen zudem über eine gute Resilienz gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels. Sie wurden daher auch in die sog. GALK Straßenbaumliste als geeignete Bäume aufgenommen. Die meisten heimischen Baumarten erreichen mit Höhen von 20 m und Breiten von 15 m Dimensionen, die für einen Hausgarten (bzw. zum Pflanzen auf einer Tiefgarage) nicht verträglich sind.

Die Mindestpflanzqualität für Baumpflanzungen ist: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 bis 18 cm.

<i>Acer campestre 'Elsrijk'</i>	Feldahorn 'Elsrijk'
<i>Carpinus betulus 'Fastigiata'</i>	Säulen-Hainbuche
<i>Catalpa bignonioides 'Nana'</i>	Trompetenbaum
<i>Malus in Arten und Sorten</i>	Zierapfel
<i>Sorbus aria 'Magnifica'</i>	Großlaubige Mehlbeere

Außerdem sind Obstbäume für das Pflanzgebot zugelassen. Hier beträgt die Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10 bis 12 cm)

Apfel-Sorten, Birnen-Sorten, Walnuss, Kirschen-Sorten, Quitte

Werden im Rahmen des Pflanzgebots Sträucher gepflanzt, so müssen sie aus dem Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ stammen und eine Mindestpflanzqualität aufweisen: Str. 2 x verpflanzt, Höhe 60 -100 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Coryllus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa arvensis</i>	Kriechende Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

A.8.9.2 Gestaltung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entsprechend des Bebauungsplans wird im nördlichen sowie im östlichen Randbereich des Plangebietes eine 826 m² umfassende Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) festgesetzt.

Sofern im Zuge von Bauarbeiten nicht in die festgesetzten Bereiche eingegriffen wird, sind diese in ihrem aktuellen Zustand zu erhalten. Der aktuelle Zustand kann als Junggehölz-Aufwuchs bzw. entsprechend der durchgeführten Kartierung als „B211 - junge Feldgehölze einheimisch“ angesehen werden.

Sofern die Bereiche oder Teilbereiche überplant werden sind auf den betroffenen Flächen Neupflanzungen umzusetzen. Als Entwicklungsziel ist zum angrenzenden Flurstück 1750 Gmkg. Beilngries eine Waldsaumgesellschaft zu etablieren.

Die folgenden Punkte sind bei der Bepflanzung zu berücksichtigen:

- Anpflanzen von Gehölzen mit folgender Mindestqualität: Heister 50-80 cm Höhe, zwei bis drei Leittriebe
- Der Abstand zwischen Pflanzungen hat mind. 1 m zu betragen
- Es sind ausschließlich Gehölze des Vorkommensgebietes 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ zu verwenden

Folgende Pflanzenarten werden empfohlen (entsprechend der Arbeitshilfe zum Ausbringen von gebietseigenen Gehölzen in Bayern, LfU):

Feldahorn (*Acer campestre*), Berberitze (*Berberis vulgaris*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Hainbuche (*Capinus betulus*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

A.8.9.3 Gestaltung privater Grünflächen

Die Versiegelung privater Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke und der Grünflächen sind mit Ausnahme von Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Großflächige Kies- oder Schottergärten – auch in versickerungsfähiger Gestaltung – werden entsprechend des Urteils des VG Hannover (Az.: 4 A 12592/17) als bauliche Anlagen gewertet. Sie werden somit auf die zulässige überbaubare Fläche angerechnet. Bei einer Überschreitung der zulässigen bebauten Fläche kann die Bauaufsichtsbehörde den Rückbau verlangen.

Für die Außenbeleuchtung an den öffentlichen Straßen wird aus Gründen des Artenschutzes die Verwendung von Lampen mit geringem niederwelligen Strahlungsanteil empfohlen. Die Lampen sollten einen vollständig gekapselten Beleuchtungskörper mit UV-absorbierender Abdeckung haben. Die Beleuchtungsdauer von Außenleuchten sollte auf wenige Stunden begrenzt werden, um Energie zu sparen und die Lichtverschmutzung zu minimieren.

Innerhalb des Wohngebietes ist die Ausweisung eines Kinderspielplatzes mit einer Ausdehnung von ca. 60 m² geplant.

A.8.9.4 Bodenschutz

Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z.B. mit Rasenfugen und Drainpflaster). Die im Süden des Plangebiets verlaufende Straße gilt dabei nicht als Zufahrt, da sie als potentielle Durchfahrtstraße zu werten ist.

Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, das Abfall i.S.d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. So ist z.B. grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden. Im Regelfall dürfte der jeweilige Bauherr für die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich sein; auf Verlangen des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden können.

Der belebte Oberboden und kulturfähige Unterboden sind zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und entsprechend den Vorgaben des § 12 BBodSchV einer Nutzung zuzuführen.

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

A.8.10 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021, München)⁴ herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

A.8.10.1 Bewertung des Bestandes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,5 ha. Für die Eingriffsbilanzierung ist allerdings nur der Bereich relevant für den aktuell noch kein Baurecht vorliegt. Also defacto alle Bereiche die nicht Teil des einfachen Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 88 „Süd“ sind.

⁴ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.



Abbildung 12: Links: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 88 Süd, Plangebiet (Rot); Rechts: Plangebiet, Orange schraffierte Flächen sind bereits Teil des Bebauungsplans Nr. 88 Süd, Türkise Umgrenzung stellt den Bereich dar der noch bilanziert werden muss

Die oben angeführte Abbildung soll entsprechend zeigen, für welche Bereiche bereits Baurecht im Zuge eines Bebauungsplans vorliegt. Diese Flächen (ca. 0,27 ha) werden nicht naturschutzfachlich bilanziert, da sich die bauliche Dichte der geplanten Bebauung an den Vorgaben des einfachen Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 88 „Süd“ orientiert und für diese Flächen bereits Baurecht vorliegt (in Abbildung Orange schraffiert).

Mit Hilfe von Luftbildern wurden die betroffenen Flächen im Zuge der Geländebegehung (27.07.2023) anhand ihrer Vegetationsausstattung in verschiedene BNT (Biotop- und Nutzungstypen) eingeteilt. Im Weiteren Verfahren wurden die BNT in einer georeferenzierten Karte verortet. In der nachfolgenden Tabelle wurden alle kartierten BNT erfasst. Im Weiteren wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021)“ der zu leistende Ausgleichsbedarf ermittelt.

Tabelle 1: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021)

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
V11 - Verkehrsfläche versiegelt	90	0	0,4	-
V12 - Verkehrsfläche befestigt	79	1	0,4	32
B13 - Stark verbuschte Grünlandbrache	575	6	0,4	1.380
B211 - junge Feldgehölze einheimisch	785	6	0,4	1.884
B212 - junge Feldgehölze gebietsfremd	682	5	0,4	1.364
Summe	2.211			4.660

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Versickerungsfähige Beläge, naturnahe Gestaltung von Grünflächen	-	Festsetzung
Summe (max. 20%)		4%
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		4.473

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nicht betroffen. Es ergibt sich ein Gesamtausgleichsbedarf von 4.473 Wertpunkten.



Abbildung 13: Zuordnung von BNT nach BayKompV innerhalb des Untersuchungsraums (eigene Darstellung, Grundlage BayernAtlas, 2023)

A.8.10.2 Waldausgleich

In Rücksprache mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen a. d. Ilm, Sachgebiet Forsten wurde festgestellt, dass innerhalb des Geltungsbereichs der Planung, Flächen als Waldflächen ausgewiesen sind. Diese Ausweisung richtet sich nach den angegebenen Daten der internen Software des Amtes. Wie das vorherige Kapitel zeigt, konnten innerhalb des Untersuchungsraums des Geltungsbereichs der Planung keine Vegetationsbestände vorgefunden werden, die entsprechend der BayKompV als Wald ausgewiesen werden konnten.

Entsprechend der Angaben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen a. d. Ilm (Sachgebiet Forsten) wurde der Verlust von Waldflächen mit 1.000 m² kalkuliert. Folglich ergibt sich ein notwendiger Waldausgleichsbedarf in Höhe von 1.000 m².



Abbildung 14: Auszug aus den Angaben des Forstamtes, erhobene Waldflächen in Hellgrün (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen a.d. Ilm (2023)

In Zusammenarbeit mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen a.d. Ilm wurde bereits eine passende Fläche zur Erbringung des zu leistenden Waldausgleichs gefunden sowie die Entwicklung der Wald-Ausgleichsfläche abgestimmt.

Der vereinbarte Waldausgleich im Umfang von 1.000 m² wird auf der Flurnummer 755 Gmkg. Beilngries erbracht. Das Flurstück weist eine Gesamtfläche von ca. 3.019 m² auf. Die Fläche ist aus forstlicher Sicht für eine Erstaufforstung geeignet.



Abbildung 15: Darstellung der Flurnummer 755 Gmkg. Beilngries „Waldausgleichsfläche“ als Luftbild (BayernAtlas, 2023)

Folgende Vorgaben sind bei der Etablierung der Erstaufforstung auf der Fläche zu berücksichtigen:

- Als Bestockung der Fläche ist eine Laubwaldgesellschaft zu etablieren. Der Reihenabstand hat 1,5 m zu betragen. Zwischen Pflanzungen einer Reihe ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten
- Es sind jeweils 3 Reihen Eichen gefolgt von einer Reihe Winterlinden zu pflanzen
- Zur Sicherung vor Wildverbiss muss die Anpflanzung eingezäunt werden
- Die Umsetzung der Pflanzung bzw. Erstaufforstung sollte an eine Forstbaumschule vergeben werden

Durch die Etablierung eines Laubgehölzbestandes auf der Flurnummer 755 Gmkg. Beilngries kann der Waldausgleichsbedarf in Höhe von 1.000 m² vollumfänglich geleistet werden. Die Etablierung eines Laubgehölzbestandes (Waldausgleich) wird innerhalb der naturschutzfachlichen Ausgleichsbilanzierung als Aufwertungsmaßnahme zur Erbringung des kalkulierten Ausgleichsbedarfs herangezogen.

A.8.10.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Um den Eingriff durch die vorliegende Bebauungsplanung auszugleichen, ist eine Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Der naturschutzfachliche Ausgleich sowie der zu leistende Waldausgleich, wird kombiniert, auf der extern befindlichen Fläche Flurnummer 755 Gmkg. Beilngries erbracht. Die Fläche befindet sich innerhalb derselben Naturraumeinheit wie das Plangebiet.

Als Entwicklungsziel ist die Erstaufforstung eines „sonstigen standortgerechten Laubwaldes, mittlerer Ausprägung (BNT L61, BayKompV) auf einer 1.000 m² umfassenden Teilfläche des Flurstücks umzusetzen. Da die Ausgleichsmaßnahme ihre volle naturschutzfachliche Wirkung erst nach einer gewissen Zeit (26-49 Jahre) entfalten kann, wurde der Maßnahme unter Berücksichtigung eines „timelags“ 1 WP abgezogen.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Flä- che	Timelag	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensiv- grünland	3	L62	sonstige stand- ortgerechte Laubwälder, mittlerer Aus- prägung	10	1000	-1	6	6.000
Summe Ausgleichsumfang in Wert- punkten										6.000

Bilanzierung

Summe Ausgleichsumfang 6.000

Summe Ausgleichsbedarf 4.473

Differenz 1.527

Folgende Maßnahmen zur Schaffung eines standortgerechten Laubwaldes sind durchzuführen:

- Als Bestockung der Fläche ist eine Laubwaldgesellschaft zu etablieren. Der Reihenabstand hat 1,5 m zu betragen. Zwischen Pflanzungen einer Reihe ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten
- Es sind jeweils 3 Reihen Eichen gefolgt von einer Reihe Winterlinden zu pflanzen
- Zur Sicherung vor Wildverbiss muss die Anpflanzung eingezäunt werden
- Die Umsetzung der Pflanzung bzw. Erstaufforstung sollte an eine Forstbaumschule vergeben werden
- Es ist ausnahmslos autochthones Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet gebietsheimischer Gehölze 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ zu verwenden

Die Umsetzung der Maßnahme sollte in mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen abgestimmt werden.

Die Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu realisieren. Die Ersatzaufforstung ist innerhalb von drei Jahren nach durchgeführter Rodung nachzuweisen und dem AELF Ingolstadt-Pfaffenhofen anzuzeigen.

Da sich im Bereich der Ausgleichsfläche das Bodendenkmal D-1-6935-0029 befindet, erfolgt durch das Bay. Landesamt für Denkmalpflege folgender Hinweis:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 108 „Wohnen am Arzberg“, Rechtsverbindliche Fassung vom

22.01.2026

Begründung

Geringfügige Bodeneingriffe wie Heckenanpflanzungen beeinträchtigen in aller Regel die erhaltene Denkmalsubstanz nicht oder nur im geringen Umfang und erfordern deshalb kein Erlaubnisverfahren.

Hingegen ist für größere Bodeneingriffe wie Großbaumpflanzungen oder Oberbodenabträge zur Herstellung einer Magerrasenfläche eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG erforderlich. Wir bitten im Bereich der ausgewiesenen Ausgleichsfläche von größeren Bodeneingriffen wie Großbaumpflanzungen abzusehen.⁵



Abbildung 16: Abgrenzung der 1.000 m² großen Fläche auf der Flurnummer 755 Gmkg. Beilngries (Bayer-Atlas, 2023)

Durch die vorliegende Ausgleichsmaßnahme kommt es zu einer Aufwertung in Höhe von 6.000 Wertpunkten entsprechend der BayKompV. Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf für die vorliegende Planung liegt aktuell bei 4.473 Wertpunkten. Dementsprechend kann der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf vollumfänglich durch die geplante Maßnahme abgegolten werden. Darüber hinaus ergibt sich ein Ausgleichsüberschuss von 1.527 Wertpunkten. Der zu leistende Waldausgleichsbedarf in Höhe von 1.000 m² kann ebenfalls vollumfänglich über die vorliegende Aufwertungsmaßnahme/Ausgleichsmaßnahme abgegolten werden.

A.8.11 Baumfallgrenze

Zum Waldrand ist im Hinblick auf den Baumbestand grundsätzlich ein Abstand von 25 m (Baumfallzone) einzuhalten. Innerhalb der Baumfallzone besteht für bauliche Anlagen im

⁵ Vgl. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Schreiben vom 22.12.2025

Falle eines Umsturzes von Bäumen ein erhöhtes Risiko für Menschen, Gebäude und Sachwerte.

A.8.12 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.8.12.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Straße „An der Lein“. Die Straße knüpft an die Kelheimer Straße (ST 2230) an und bietet im ersten Abschnitt eine größere Anzahl öffentlicher Stellplätze. Im weiteren Verlauf verengt sich der Straßenquerschnitt auf ca. 5 Meter und bildet als Wohnweg die Anbindung für Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und freistehende Einfamilienhäuser mit insgesamt ca. 50 Wohnungen.

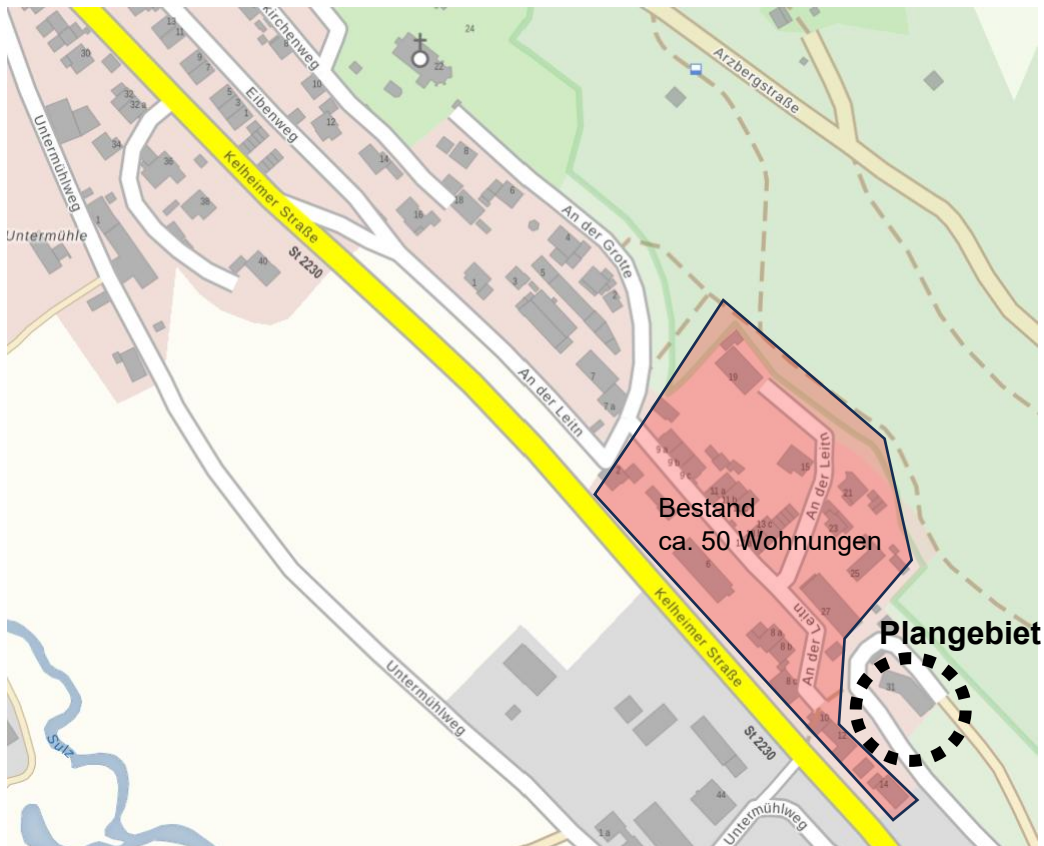


Abbildung 17: Einordnung des Plangebietes im Erschließungssystem (BayernAtlas, 2023)



Abbildung 18: Einordnung des Plangebietes (BayernAtlas, 2023)

Durch die Planung entstehen 30 zusätzliche Wohnungen sowie eine gewerblich genutzte Einheit. Das Verkehrsaufkommen im Gebiet wird dadurch im Hinblick auf die bestehende Anzahl Wohnungen erhöht (von ca. 50 Wohnungen auf ca. 80 Wohnungen). Gemäß den Hinweisen des FGSV zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen ist von ca. 3,5 Wegen je Bewohner im Gebiet auszugehen ($3,5 \cdot 80 \text{ Whg.} \cdot \text{durchschnittliche } 2,1 \text{ Belegungsdichte} = \text{ca. } 588 \text{ Wege}$). Unter Einbeziehung des Besucherverkehrs, Wirtschaftsverkehr und den Besetzungsgrad von PKWs ist mit insgesamt ca. 500 KFZ-Fahrten am Tag zu rechnen – aufgeteilt in 250 Fahrten Zielverkehr und 250 Fahrten Quellverkehr. ÖPNV- und Binnenverkehr ist zu vernachlässigen. In den Spitzenstunden jeweils abends ergeben sich rund 15% Zielverkehr und ca. 5% Quellverkehr (morgens umgekehrt). Es ist also mit bis zu 50 KFZ-Fahrten je Stunde zu rechnen.⁶

Gemäß den Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen RAS 06 sind Wohnwege mit einem Verkehrsaufkommen von bis zu 150 KFZ/h charakterisiert. Die empfohlenen Entwurfsquerschnitte für Wohnwege liegen zwischen Straßenraumbreiten von 4,5 m und 10 m. Die vorhandene Straßenbreite liegt bei ca. 5 m und damit im unteren Bereich des empfohlenen Spektrums. Gleichsam liegt das voraussichtliche Verkehrsaufkommen sehr deutlich

⁶ Vgl. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ 2006, S. 18/19

unterhalb der maximal empfohlenen Verkehrsstärke, grundsätzlich ist daher von einer ausreichenden Straßenbreite auszugehen.⁷

Zu genaueren Überprüfung wurde eine Verkehrszählung durchgeführt. Die Zählung kam zum Fazit, dass durch das Vorhaben von keiner zukünftigen Verkehrsbelastung der Straße „An der Leitn“ ausgegangen werden kann (vgl. Anlagen: Zusammenfassung Verkehrszählung)

A.8.12.2 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 jeweils gültigen Fassung verwiesen.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird dargelegt, dass die Stellplatzsatzung der Stadt Beilngries eingehalten wird.

A.8.12.3 Niederschlagswasserversickerung und Entwässerung

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern, sofern möglich oberflächlich und möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht. Zusätzlich anfallendes Niederschlagswasser ist in das bestehende Kanalnetz einzuleiten. Hinsichtlich der Entwässerung der Baugrundstücke wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Beilngries (Entwässerungssatzung – EWS) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

Die Niederschlagswasserversickerung ist im Vorhabenplan mittels Sickerschächte vorgesehen. Um Beeinträchtigungen der Unterlieger zu vermeiden, beträgt der Abstand von Sickerschächten mindestens 10 m zur unteren Grundstücksgrenze.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

Bezüglich abfließendem Oberflächenwasser im Plangebiet ist folgender Hinweis zu berücksichtigen:

Das Vorhaben liegt in keinem WSG, Überschwemmungsgebiet oder wassersensiblen Bereich. Trotzdem kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass es bei extremen Niederschlagsereignissen, insbesondere in Verbindung mit gefrorenem Boden, zu Problemen mit abfließendem Oberflächenwasser kommen kann.

⁷ Vgl. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06“ 2006 ergänzt 208, S. 36/37

Die Risiken durch abfließendes Hangwasser sind dementsprechend zu berücksichtigen. Im Hangbereich wird für das Vorhaben eine Schotterpackungen entlang der Tiefgaragenwand vorgesehen, um eine Versickerung von eventuell auftretendem Hangwasser zu ermöglichen.

A.8.12.4 Versorgungsleitungen

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

Bei der Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern sind die gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen (AGBGB Art. 47 ff).

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von elektrischen Ver- und Entsorgungsleitungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen" der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 zu beachten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

A.8.12.5 Versorgungsleitungen Bayernwerk Netz GmbH

Die Bayernwerk Netz GmbH machte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf bestehende Versorgungseinrichtungen im Plangebiet aufmerksam. Dazu wurden folgendes ausgeführt:

„Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungsachse. Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben. Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand

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

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

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen. 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 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende 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. 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/kunden-service/planauskunftsportal.html.⁸

A.8.12.6 Versorgungsleitungen der Vodafone GmbH

Die Vodafone GmbH machte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf bestehende Versorgungseinrichtungen im Plangebiet aufmerksam. Dazu wurden folgendes ausgeführt:

Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

⁸ Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 02.11.2023

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.⁹

A.8.13 Feuer(stätten)

Offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z. B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) sind in einer Entfernung von weniger als 100 Meter Abstand zum Wald, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig.

A.8.14 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	3.520 m ²	70 %
Straßenverkehrsfläche	555m ²	11 %
Private Grünfläche	925 m ²	19 %
Fläche gesamt	5.000 m²	100 %

⁹ Stellungnahme der Vodafone GmbH vom 20.11.2023

B Umweltbericht

B.1 Einleitung

Die Beilngries Projektbau GmbH plant den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 16 und 14 Wohneinheiten am südwestlichen Hang des Arzbergs. Zusätzlich soll eine Einheit mit Räumlichkeiten für nicht störendes Gewerbe errichtet werden. Auf dem insgesamt etwa 0,5 ha großen Grundstück befindet sich derzeit die leerstehende ehemalige „Kraus-Villa“, welche im Zuge der Neuplanung abgerissen und durch einen Neubau ersetzt wird. Das Grundstück verfügt daher bereits über eine Erschließung sowie über vorhandenes Baurecht für die bereits überbaute Fläche (ca. 0,27 ha). Für das Vorhaben ist jedoch die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig, um die bisherige Außenfläche von ca. 0,23 ha ebenfalls überplanen zu können.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Stadtzentrums der Stadt Beilngries.

Das wesentliche Ziel der Planung besteht darin, angepasste und bedarfsgerechte Wohnbebauung zu ermöglichen. Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstücks Flst.-Nr. 371/3 der Gemarkung Beilngries mit einer Gesamtfläche von 0,5 ha.

0,27 ha des Plangebietes befinden sich bereits innerhalb des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 88 „Süd“. Hier besteht bereits Baurecht. Die zulässige GRZ beträgt 0,4. Der östliche, ca. 0,23 ha (exakt 2.211 m²) umfassende, Teilbereich des Geltungsbereichs der Planung befindet sich außerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne.

Ziel ist es für beide Teilbereiche bzw. für den gesamten Bereich der Planung einen Bebauungsplan aufzustellen.

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

B.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

B.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

- Baugesetzbuch, insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)

- Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht
- Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
- Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
- BNatSchG, insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz) sowie
BayNatSchG, insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)
 - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
 - konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
 - Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nur in unbedingt notwendigem Maße in Anspruch genommen
 - Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
- BImSchG
insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
 - Wahl eines konfliktarmen Standortes, da Lage angrenzend an bereits vorhandenes Wohngebiet
- BBodSchG
insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
 - Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen
- WHG
insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)
sowie
Bayerisches Wassergesetz
 - Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können

- Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Entwässerung von anfallendem unverschmutzten Regenwassers über Gräben in eine Sickerfläche
- BayDschG
 - Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
 - Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

B.2.2 Natura-2000-Gebiete

Das Plangebiet grenzt nördlich direkt an das FFH-Gebiet „Mittleres Altmühltal mit Welheimer Trockental und Schambachtal (7132-371)“ sowie an das SPA-Gebiet „Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental (7132-471)“ an. Die Flächen der beiden Gebietsausweisungen sind flächengleich und verlaufen direkt auf der Flurstücksgrenze der Flurnummer 371/3 auf dem die Planung umgesetzt wird.

Aufgrund der Nähe zu den genannten Natura-2000-Gebieten wurde das biologische Büro „Genista“ im Jahr 2023 mit der Durchführung einer FFH-Vorprüfung beauftragt. Die Prüfung wurde bereits durchgeführt und kam zu folgendem Ergebnis (Büro Genista, FFH/SPA-Vorprüfung, Abbruch Kraus Villa Beilngries, Juni 2023):

„Die FFH bzw. SPA-Vorprüfung hat die Frage zu beantworten, ob die Durchführung einer SPA- bzw. FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist oder nicht. Ist die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung nicht auszuschließen, dann ist eine FFH- bzw. SPA-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Dabei sind folgende Sachverhalte zu klären:

- Liegt ein prüfungsrelevantes Natura 2000-Gebiet im Einwirkungsbereich eines Vorhabens
- Besteht die Möglichkeit von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen.

Im konkreten Fall bedeutet dies:

- Das Maßnahmengebiet liegt nicht im FFH- bzw. Vogelschutzgebiet, grenzt aber unmittelbar daran an.
- Unter den 14 im Standarddatenbogen gemeldeten Lebensraumtypen sind angrenzend keine vorhanden. Die Waldgebiete, welche angrenzen können als wärmebegünstigte Mischwälder mit einem hohen Anteil an älteren, z.T. abgestorbenen Kiefern und einen hohen Anteil an jungen Laubholzbeständen mit unterschiedlicher Artenzusammensetzung (u.a. Rotbuche, Eiche, Spitzahorn etc.) bezeichnet werden, erfüllen aber nicht den Status eines LRT. Eingriffe in diese Bestände sind zudem nicht vorgesehen.
- Unter den 10 Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie sind im Grundstück selbst keine Vorkommen zu erwarten, da hierfür keine entsprechenden Lebensräume vorhanden sind. Ein gelegentliches Auftreten der Spanischen Fahne und des Großen Mausohr kann nicht ausgeschlossen werden, allerdings treten diese wenn dann nur als Nahrungsgäste bzw. randlich in Erscheinung. Vorkommen dieser Arten sind am Arzberg und in Beilngries bekannt. Eine Gefährdung ist nicht erkennbar.

- Unter den 7 Brutvogelarten des Anhangs II der Vogelschutzrichtlinie kann ein Vorkommen vom Neuntöter ausgeschlossen werden, da Untersuchungen hierzu kein Brutvorkommen ergaben. Die Arten Uhu, Schwarzspecht, Wanderfalke, Wespenbussard und Grauspecht brüten im weiteren Umfeld. Deren Habitate werden durch die Maßnahme aber nicht beeinträchtigt.

Die Durchführung einer FFH- bzw. SPA-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.“

B.2.3 Weitere Schutzgebiete

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

Im Planungsgebiet selbst sowie im engeren räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) und werden daher durch die Planung nicht berührt. Ca. 180 m südlich des Plangebietes beginnen Ausweisungen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes „Altmühl“. Aufgrund der topografischen Situation vor Ort (höhere Lage des Planungsgebietes in der Landschaft) ist nicht davon auszugehen, dass im Weitem Umfeld befindliche ÜSG einen Einfluss auf die Planung besitzen.

Das Plangebiet grenzt nördlich direkt an das Naturschutzgebiet „Arzberg bei Beilngries (NSG-00747.01) an. Die Flächenausweisung orientiert sich dabei an den Flächenzuweisungen der unter Kapitel 2.2 beschriebenen Natura-2000-Gebietsausweisungen.

Außerdem verläuft nördlich sowie östliche des Plangebietes (in einem Abstand von ca. 20-50 m) die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Schutzzone im Naturpark Altmühltal (LSG-00565.01)“.



Abbildung 19: LSG (Grün), Naturschutzgebiet (Rot schraffiert) und kartierte Flachlandbiotope im Umfeld des Plangebietes (Orange) [BayernAtlas, 2023]

B.2.4 Biotopkartierung

Nördlich angrenzend sowie östlich in einem geringen Abstand zum Plangebiet (ca. 50 m) befinden sich eine großflächige Ausweisung des Flachlandbiotops „Trockenbiotopkomplex am SW-Hang des Arzberges östlich von Beilngries (6934-0063)“. Die Flächenausweisung reicht im Norden geringfügig in den Geltungsbereich hinein. Der Hauptbiotoptyp wird mit 93% als Wald angegeben. (S. Abb. 9)

B.2.5 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Region Ingolstadt (10)

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

Zu beachten sind das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet nördlich des Plangebietes, der Regionale Grünzug „Altmühltal mit Anlautertal, Schwarzachtal, Sulztal und Ottmaringer Trockental“ (Nr. 10, grüne Strichschraffur) südlich des Plangebietes sowie das Biotopverbundsystem „Altmühltal“.



Abbildung 20: Regionaler Grünzug, Biotopverbundsystem, Landschaftliches Vorbehaltsgebiet im Umfeld des Plangebietes (Rot), o. M (BayernAtlas, 2023)

B.2.6 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan



Abbildung 21: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplanes Beilngries, gestrichelt Umrandet die zu ändernde Fläche (Stand 2023)

Die Stadt Beilngries verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt für den betreffenden Bereich Wohnbaufläche dar, der Bebauungsplan lässt sich dementsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickeln

B.2.7 Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich nach dem ABSP des Landkreises Eichstätt (Bearbeitungsstand Februar 2010) innerhalb der naturräumlichen Einheit „Hochfläche der Südlichen Frankenalb“ (Nr. 082-A). Es liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes. Jedoch befinden sich im direkten Umfeld der Planung das ABSP-Schwerpunktgebiet 176I „Altmühltal mit Nebentälern“.

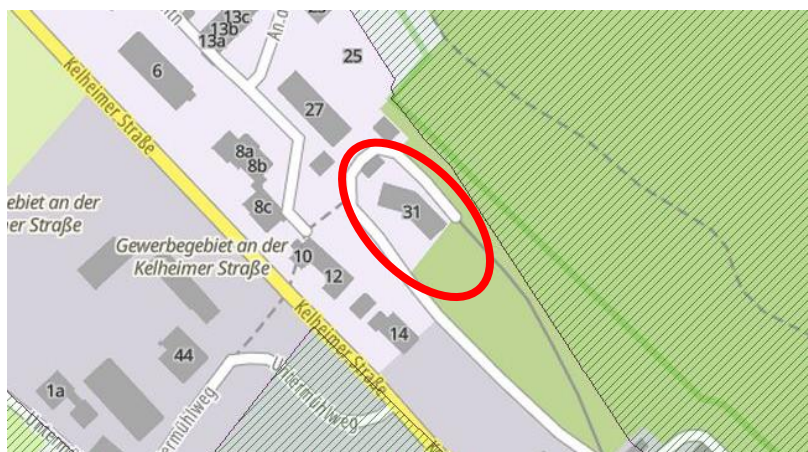


Abbildung 22: ABSP-Schwerpunktgebiete (schraffiert) im Umfeld der Planung (Rot) [FIN-Web, 2023]

B.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

B.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

B.3.1.1 Fläche

Die vorliegende Begutachtung bezieht sich auf das gesamten Plangebiet mit einer Ausdehnung von 0,5 ha auf der gesamten Flurnummer 371/3 Gmkg. Beilngries.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand der Stadt Beilngries und umfasst insgesamt eine Fläche von 0,5 ha. Wobei sich die vorhandene Fläche in zwei Teilbereiche aufteilt. Einerseits in eine 0,27 ha großen Bereich der bereits größtenteils baulich genutzt ist und der Teil eines rechtskräftigen Bebauungsplans ist sowie andererseits in eine ca. 0.23 ha (exakt 2.2111 m²) große Teilfläche die als Außenbereich zu betrachten ist und im Zuge des Verfahrens einbezogen wird.

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

B.3.1.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das gesamte Plangebiet ist durch die ehemalige bauliche Nutzung bereits stark anthropogen (bestehende Bebauung sowie Versiegelung) vorbelastet. Die restlichen vegetationsbedeckten Flächen im Plangebiet sind vor Allem durch das Aufkommen von frühen Sukzessionsgesellschaften von Pioniergehölzen (Robinie, Birken und Öhrchen-Weiden, Zitterpappel) geprägt. Teilweise finden sich krautige Grasbestände am Übergang zu versiegelten Flächen. Die Vegetation ist durch Sukzession (teilweise nicht heimischer Pflanzen) geprägt und relativ artenarm. Die Vegetationsbestände können als wenig wertvoll eingeschätzt werden.

Aufgrund der Überplanung von Bestandsgebäuden (notwendiger Abriss des Bestandsgebäudes) sowie anthropogen geprägten Flächen wurde im Vorfeld darauf hingewiesen, dass ein Vorkommen von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) oder Fledermaus-Arten im Plangebiet als möglich eingeschätzt wird.

Daher wurde im Jahr 2023 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro „Genista“ durchgeführt um eine Betroffenheit von geschützten Arten ausschließen zu können. Die durchgeführte saP kam zu folgenden Ergebnissen:

- „Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote für in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte Säugetierarten können ausgeschlossen werden.
- Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote für in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte Kriechtiere und Lurche können ausgeschlossen werden.
- Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote für in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte Libellen können ausgeschlossen werden.
- Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote für in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte Schmetterlinge können ausgeschlossen werden.
- Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote für in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte Käfer können ausgeschlossen werden.
- Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote für in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte Weichtiere können ausgeschlossen werden.
- Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote für in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte Gefäßpflanzen können ausgeschlossen werden.
- Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote für die zu behandelnden europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie können ausgeschlossen werden.

Durch den geplanten Abriss der ehemaligen Kraus Villa in Beilngries sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten zu erwarten. Allerdings müssen bei Gehölzrodungen die Vogelbrutzeiten eingehalten werden.“

Entsprechend der Aussage der saP sind keine besonders geschützten Arten durch die Planung betroffen. Es müssen keine CEF-Maßnahmen durchgeführt werden. Innerhalb der Planung ist die folgende konfliktvermeidende Maßnahme umzusetzen: „Einhaltung der Vogelbrutzeiten bei den Rodungen. Zwischen dem 01.03. und dem 30.09. dürfen keine Gehölzentfernungen vorgenommen werden. Sollten Rodungen vorab nötig werden, so ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt abzustimmen. In den Sukzessionsbereichen mit Birke und Robinie südlich der Gebäude können Nestbereiche ausgeschlossen werden, da diese noch sehr jung sind. Brutvorkommen in älteren Gehölzen oder Bäumen können hingegen nicht ausgeschlossen werden. Sollte eine Rodung vor dem Ende der Vogelbrutzeit geplant sein, so könnten diese nach Vogelnestern abgesehen werden, allerdings nur unter vorheriger Rücksprache und Einverständnis der UNB Eichstätt.“

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.



Abbildung 23: Blick in das Plangebiet, die aktuelle Pioniers-Sukzession ist klar zu erkennen (Eigene Aufnahme, 27.07.2023)

B.3.1.3 Boden

Die geologische Einheit des Plangebietes ist als „Flug- oder Flusssand mit Hangschuttbeteiligung, pleistozän“ des Quartärs einzuordnen.

Die vorherrschende Bodenart des Plangebietes ist als „114: Bodenkomplex: Pararendzina, Braunerde und Braunerde-Terra fusca aus flachem Schluff (Deckschicht) über skelettführendem Lehm bis Ton (Carbonatgestein des Malm) oder über (Kies-)Lehm (Terrasse)“ beschrieben.

Der Boden ist aufgrund der anthropogenen Vornutzung (Versiegelung) vorbelastet. Zusätzlich führt das Befahren mit schwerem Gerät zu Verdichtungen. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen bereits teilweise stark eingeschränkt sind.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.3.1.4 Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet. Es befindet sich auch in keinem Wassersensiblen Bereich. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet befindet sich in knapp 1,6 km Entfernung östlich („St. Beilngries“, 2210693400035).

Über die Höhe und Beschaffenheit des Grundwassers liegen dem Verfasser keine Erkenntnisse vor. Jedoch ist aufgrund der erhöhten Lage sowie der topografischen Situation vor Ort davon auszugehen, dass im Plangebiet keine Anfälligkeit von Grundwasseraustritten vorliegt.

Der Planungsraum hat eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

B.3.1.5 Luft und Klima

Das Plangebiet selbst besitzt aufgrund seiner geringen Vegetationsausstattung sowie aufgrund der bestehenden Versiegelung nur eine sehr geringe Rolle für die Kaltluft- und Frischluftproduktion. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Plangebiet durch Kalt- und Frischluft aus den nördlich befindlichen Waldflächen überströmt wird.

Eine Vorbelastung besteht durch die bestehende Versiegelung im Plangebiet.

Durch die Nähe zur „Kelheimer Straße“ sind lufthygienische Vorbelastungen im Planungsgebiet vorhanden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.3.1.6 Landschaft

Das Plangebiet weist ein starkes Gefälle von Nordosten nach Südwesten auf. Aufgrund der erhöhten Lage des Gebiets ist das Gelände aus der weiteren Landschaft gut einzusehen.

Die aktuelle „Ruine“ der Bestandsbebauung wirkt sich bereits negativ auf das lokale Landschaftsbild aus.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine besonderen Vegetationsstrukturen, die zur Förderung des Landschaftsbilds beitragen.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.3.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich zu großen Teilen auf kartierten Flächen des Bodendenkmals „Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung der Urnenfelderzeit und der frühen und der späten Latènezeit sowie Grabhügel der Bronzezeit und der Hallstattzeit (D- 1-6934-0114“.

Der Verfahrensstand wird als nachqualifiziert und mit „Benehmen nicht hergestellt“ beschrieben.

Es befinden sich zahlreiche Bebauungen im Umfeld und im Plangebiet selbst befand sich Bestandsbebauung. Auch unterhalb heute bebauter Bereiche können sich allerdings gut erhaltene Bodendenkmäler in hoher Quantität befinden. Entsprechende Vorkehrungen werden im Rahmen der Baugenehmigung (Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis) und für die Ausgleichsmaßnahmen (keine Pflanzung von Großbäumen mit entsprechendem Aushub) getroffen.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut insgesamt von geringer Bedeutung.

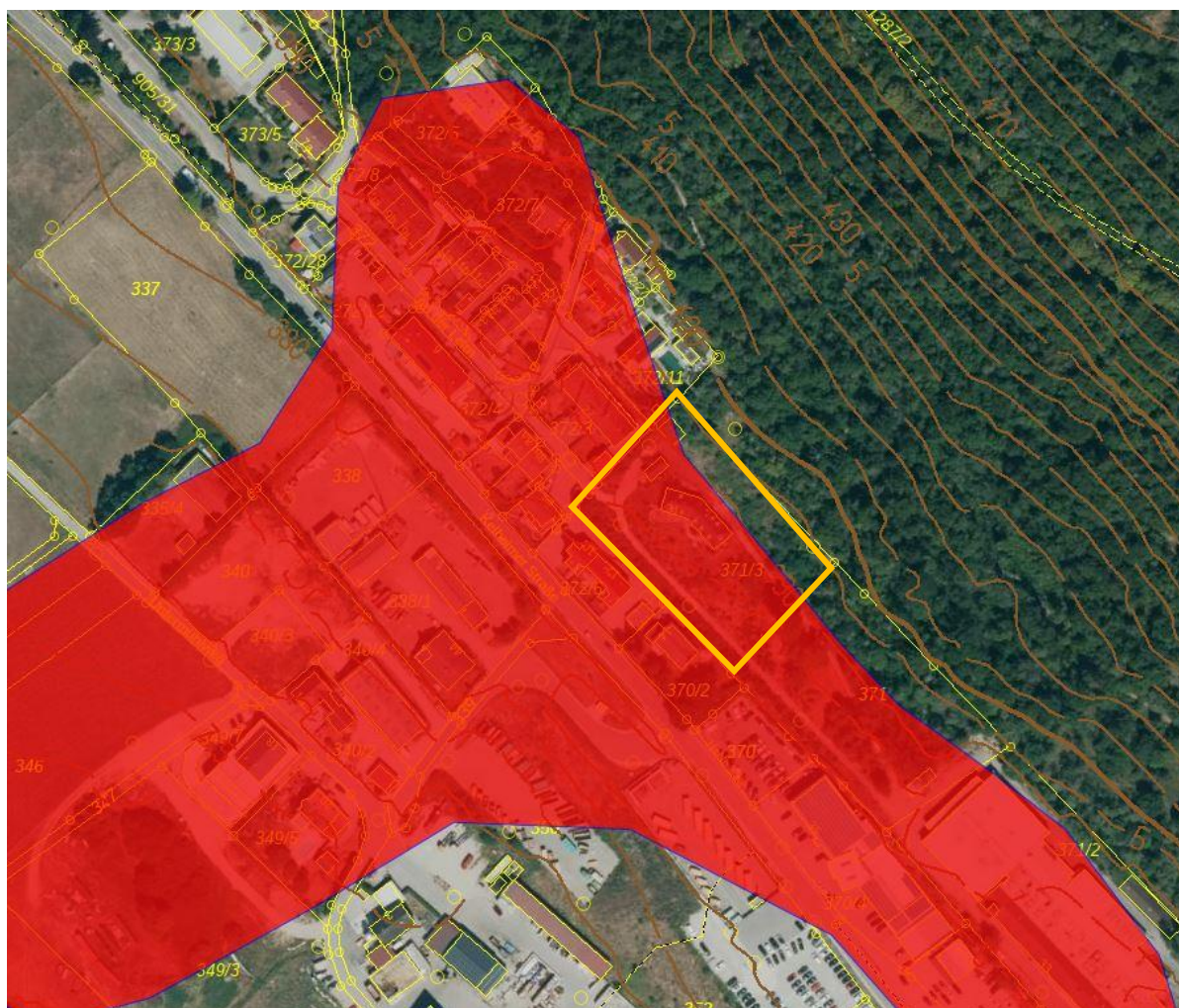


Abbildung 24: Ausweisung eines Bodendenkmals (Rot) im Plangebiet (Orange) [Bayernatlas, 2023]

B.3.1.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Für die landschaftsbezogene Erholung ist der Vorhabenraum sowie das Umfeld kaum geeignet. Der nächstgelegene örtliche Wanderweg verläuft nördlich innerhalb des Waldgebietes. Sichtbeziehungen liegen nicht vor.

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

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.3.1.9 Wechselwirkungen

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

B.3.1.10 Wirkfaktoren

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

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

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

Diese Wirkungsbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

B.3.1.11 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Von den 0,5 ha, die der Geltungsbereich umfasst, werden 554 m² als Straßenverkehrsfläche und 3.619 m² als Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4) nutzbar sein. Die private Grünfläche nimmt etwa 826 m² Fläche ein. Die Grünflächen werden entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Die Flächenversiegelung verursacht verschiedene Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die in den nachfolgenden Kapiteln beim jeweiligen Schutzgut erläutert werden.

B.3.1.12 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei Realisierung der Planung gehen die bestehenden Strukturen im Plangebiet verloren.

Die vorhandenen Vegetationsbestände sind wenig wertgebend und durch Sukzession von nicht einheimischen Pflanzen geprägt. Darüber hinaus sind bereits große Teilbereiche teil- bzw. vollversiegelt.

Aufgrund der Überplanung von Bestandsgebäuden (notwendiger Abriss des Bestandsgebäudes) sowie anthropogen geprägten Flächen wurde im Vorfeld darauf hingewiesen, dass ein Vorkommen von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) oder Fledermaus-Arten im Plangebiet als möglich eingeschätzt wird.

Daher wurde im Jahr 2023 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro „Genista“ durchgeführt um eine Betroffenheit von geschützten Arten ausschließen zu können. Die durchgeführte saP kam zu dem Ergebnis, dass keine besonders geschützten Arten durch die Planung betroffen sind. Es müssen keine CEF-Maßnahmen durchgeführt werden. Innerhalb der Planung ist eine folgende konfliktvermeidende Maßnahme umzusetzen.

Durch die Bebauung werden die bisherigen Habitatstrukturen beseitigt. Die vorkommenden Arten finden jedoch in der Umgebung bzw. in den entstehenden Vegetationsstrukturen Ersatzlebensräume.

Aufgrund der Nähe zu den nördlich befindlichen FFH- und SPA-Gebieten wurde ebenfalls durch das Büro „Genista“ eine FFH/SPA-Vorprüfung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass es durch die Planung nicht zu negativen Auswirkungen auf die Schutzziele des angrenzenden FFH-Gebiets sowie SPA-Gebiets kommt.

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Die Durchgrünung des Wohngebietes bewirkt eine Minderung der Eingriffe in das Schutzgut. Verschiedene anpassungsfähige Vogelarten werden auch in den entstehenden Vegetationsbeständen geeignete Habitatstrukturen finden und in das Gebiet zurückkehren. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.1.13 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in geringem Umfang von in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist.

Mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 1.300 m² ist der Versiegelungsgrad als hoch anzusprechen. Die beanspruchten Böden sind jedoch bereits großflächig teil- und vollversiegelt.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Grundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Die Planung führt voraussichtlich zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.1.14 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer geringen Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung. Aufgrund der im Plangebiet vorherrschenden Teil- bzw. Vollversiegelung können diese Effekte jedoch als gering angesehen werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.1.15 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima. Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Da es sich um keine für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereiche handelt, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten. Die Planung führt voraussichtlich zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.1.16 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet wird weiterhin einen Teilbereich des südöstlichen Ortsrands der Stadt Beilngries bilden. Dieser ist bereits durch die bestehende Wohn- und Gewerbebebauung geprägt, sodass durch die Planung keine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt. Die festgesetzte Eingrünungsmaßnahmen sollen die Auswirkungen auf die Blickbezüge von der freien Landschaft aus minimieren.

Da die Bebauung nicht in Gebiete eingreift, die für das Landschaftserleben von wesentlicher Bedeutung sind, kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.1.17 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

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

B.3.1.18 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten.

Es sind keine erheblichen Risiken für die menschliche Gesundheit durch zusätzliche Lärm- oder Geruchsemissionen zu erwarten.

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

B.3.1.19 Wechselwirkungen

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

B.3.1.20 Belange des technischen Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Umweltauswirkungen durch Einsatz von Energie für die Gebäudeheizung werden durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) minimiert. Eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr lässt sich nicht vermeiden.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen. Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert sowie über Gräben in die Sickerfläche eingeleitet. Schmutzwässer werden der städtischen Kanalisation zugeführt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1.500-1.549 h/Jahr über günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.¹⁰ Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

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

B.3.1.21 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenbereiche. Beilngries gehört zur Erdbebenzone 0 sowie zur Unterklasse R.¹¹ Die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist nicht auszuschließen jedoch als sehr gering einzustufen.

B.3.1.22 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

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

B.4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzung als Ruderal- bzw. Sukzessionsfläche am wahrscheinlichsten.

Für die Schaffung der neu geschaffenen Bauplätze müsste ein anderer Standort gefunden werden. Die Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

Bei einer dauerhafter Nutzungsaufgabe würde sich auf der Fläche nach dem Ablauf verschiedener Sukzessionsstadien, entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation ein geschlossener Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald, sowie punktuell auch Seggen-Buchenwald entwickeln.

¹⁰ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 26.07.2023]

¹¹ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 26.07.2023]

B.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffs erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes innerhalb bereits bebauter Gebiete, die gut erschlossen werden können. Die geplante Bebauung stellt eine Nachverdichtung dar, was als positiv hervorzuheben ist.

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

Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	▪ verdichtete und somit flächensparende Bauweise
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes ▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile ▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft
Boden	▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum ▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen ▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung
Wasser	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Entwässerung im Trenn-System ▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung ▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
Luft / Klima	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen als Frischluftproduzenten
Landschaft	▪ Durchgrünung der Baugebietes
Kultur- / Sachgüter	▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	▪ Durchgrünung des Planungsgebiets ▪ Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen

B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in Kap. A.8.10 ausführlich beschrieben. Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vor Ort am 27.07.2023 und Luftbildauswertungen eingestuft.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,5 ha. Für die Eingriffsbilanzierung ist allerdings nur der Bereich relevant für den aktuell noch kein Baurecht vorliegt. Also defacto

alle Bereiche die nicht Teil des einfachen Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 88 „Süd“ sind.



Abbildung 25: Links: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 88 Süd, Plangebiet (Rot); Rechts: Plangebiet, Orange schraffierte Flächen sind bereits Teil des Bebauungsplans Nr. 88 Süd, Türkise Umgrenzung stellt den Bereich dar der noch bilanziert werden muss

Die oben angeführte Abbildung soll entsprechend zeigen, für welche Bereiche bereits Baurecht im Zuge eines Bebauungsplans vorliegt. Diese Flächen (ca. 0,27 ha) werden nicht naturschutzfachlich bilanziert, da sich die bauliche Dichte der geplanten Bebauung an den Vorgaben des einfachen Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 88 „Süd“ orientiert und für diese Flächen bereits Baurecht vorliegt (in Abbildung Orange schraffiert).

Mit Hilfe von Luftbildern wurden die betroffenen Flächen im Zuge der Geländebegehung (27.07.2023) anhand ihrer Vegetationsausstattung in verschiedene BNT (Biotop- und Nutzungstypen) eingeteilt. Im Weiteren Verfahren wurden die BNT in einer georeferenzierten Karte verortet. In der nachfolgenden Tabelle wurden alle kartierten BNT erfasst. Im Weiteren wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021)“ der zu leistende Ausgleichsbedarf ermittelt.

Tabelle 4: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021)

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
V11 - Verkehrsfläche versiegelt	90	0	0,4	-
V12 - Verkehrsfläche befestigt	79	1	0,4	32
B13 - Stark verbuschte Grünlandbrache	575	6	0,4	1.380
B211 - junge Feldgehölze einheimisch	785	6	0,4	1.884

B212 - junge Feldgehölze gebietsfremd	682	5	0,4	1.364
Summe	2.211			4.660

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Versickerungsfähige Beläge, naturnahe Gestaltung von Grünflächen	-	Festsetzung
Summe (max. 20%)		4%
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		4.473

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nicht betroffen. Es ergibt sich ein Gesamtausgleichsbedarf von 4.473 Wertpunkten.

In Rücksprache mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen a. d. Ilm, Sachgebiet Forsten wurde festgestellt, dass innerhalb des Geltungsbereichs der Planung, Flächen als Waldflächen ausgewiesen sind. Diese Ausweisung richtet sich nach den angegebenen Daten der internen Software des Amtes.

Mit der zuständigen Behörde wurde vereinbart, den Eingriff in die als Wald festgesetzte Fläche auf einer externen Fläche zu erbringen. Darüber hinaus wurde vereinbart, dass entsprechend von einer Überplanung von 1.000 m² Waldfläche ausgegangen wird. Dementsprechend ist ein Waldausgleich in Höhe von 1.000 m² zu leisten.

In Zusammenarbeit mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen a.d. Ilm wurde bereits eine passende Fläche zur Erbringung des zu leistenden Waldausgleichs gefunden sowie die Entwicklung der Wald-Ausgleichsfläche abgestimmt.

Der vereinbarte Waldausgleich im Umfang von 1.000 m² wird auf der Flurnummer 755 Gmkg. Beilngries erbracht. Das Flurstück weist eine Gesamtfläche von ca. 3.019 m² auf. Die Fläche ist aus forstlicher Sicht für eine Erstaufforstung geeignet.

B.5.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Um den Eingriff durch die vorliegende Bebauungsplanung auszugleichen, ist eine Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Der naturschutzfachliche Ausgleich sowie der zu leistende Waldausgleich, wird kombiniert, auf der extern befindlichen Fläche Flurnummer 755 Gmkg. Beilngries erbracht. Die Fläche befindet sich innerhalb derselben Naturraumeinheit wie das Plangebiet.

Als Entwicklungsziel ist die Erstaufforstung eines „sonstigen standortgerechten Laubwaldes, mittlerer Ausprägung (BNT L61, BayKompV) auf einer 1.000 m² umfassenden Teilfläche des Flurstücks umzusetzen. Da die Ausgleichsmaßnahme ihre volle naturschutzfachliche Wirkung erst nach einer gewissen Zeit (26-49 Jahre) entfalten kann, wurde der Maßnahme unter Berücksichtigung eines „timelags“ 1 WP abgezogen.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche	Timelag	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland	3	L62	sonstige standortgerechte Laubwälder, mittlerer Ausprägung	10	1000	-1	6	6.000
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										6.000

Bilanzierung

Summe Ausgleichsumfang	6.000
Summe Ausgleichsbedarf	4.473
Differenz	1.527

Folgende Maßnahmen zur Schaffung eines standortgerechten Laubwaldes sind durchzuführen:

- Als Bestockung der Fläche ist eine Laubwaldgesellschaft zu etablieren. Der Reihenabstand hat 1,5 m zu betragen. Zwischen Pflanzungen einer Reihe ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten
- Es sind jeweils 3 Reihen Eichen gefolgt von einer Reihe Winterlinden zu pflanzen
- Zur Sicherung vor Wildverbiss muss die Anpflanzung eingezäunt werden
- Die Umsetzung der Pflanzung bzw. Erstaufforstung sollte an eine Forstbaumschule vergeben werden
- Es ist ausnahmslos autochthones Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet gebietsheimischer Gehölze 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ zu verwenden

Die Umsetzung der Maßnahme sollte in mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen a.d. Ilm abgestimmt werden.

Die Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu realisieren. Die Ersatzaufforstung ist innerhalb von drei Jahren nach durchgeführter Rodung nachzuweisen und dem AELF Ingolstadt-Pfaffenhofen anzuzeigen.



Abbildung 26: Abgrenzung der 1.000 m² großen Fläche auf der Flurnummer 755 Gmkg. Beilngries (Bayer-nAtlas, 2023)

Durch die vorliegende Ausgleichsmaßnahme kommt es zu einer Aufwertung in Höhe von 6.000 Wertpunkten entsprechend der BayKompV. Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf für die vorliegende Planung liegt aktuell bei 4.473 Wertpunkten. Dementsprechend kann der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf vollumfänglich durch die geplante Maßnahme abgegolten werden. Darüber hinaus ergibt sich ein Ausgleichsüberschuss von 1.527 Wertpunkten. Der zu leistende Waldausgleichsbedarf in Höhe von 1.000 m² kann ebenfalls vollumfänglich über die vorliegende Aufwertungsmaßnahme/Ausgleichsmaßnahme abgegolten werden.

B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Flächenverfügbarkeit am gewählten Standort, der bereits vorherrschende Versiegelungsgrad sowie die gute verkehrliche Anbindung sind entscheidende Faktoren für die Standortwahl gewesen. Die geplanten baulichen Strukturen stellen eine Erweiterung des bereits durch Wohnbebauung geprägten Siedlungsbereiches dar.

B.7 Zusätzliche Angaben

B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Für die Bewertung der Umweltbelange wurden online verfügbare Datenquellen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt herangezogen. Für die Beurteilung des Kompensationsbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ des Bayerischen Landesamtes verwendet (Dez. 2021, München). Des Weiteren erfolgte am 27.07.2023 vor Ort eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 5: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 108 „Wohnen am Arzberg“, Rechtsverbindliche Fassung vom 22.01.2026
Begründung

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	- Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten, - Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung
Boden	- Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden - Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen - Versiegelungsgrad - Vorhandensein von Altlasten - Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	- Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern - Flurabstand zum Grundwasser - Einflüsse auf Grundwasserneubildung - Schadstoffeinträge
Luft / Klima	- Emissionen, Luftqualität - Frischluftzufuhr und -transport, - Kaltluftproduktion und -transport - Einflüsse auf Mikroklima
Landschaft	- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes - Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen
Kultur- / Sachgüter	Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	- Lärm- und Geruchsemissionen - Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen - Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

B.7.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

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

B.7.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Es ist Aufgabe der Stadt Beilngries, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Die Ausführung bzw. Umsetzung der Bepflanzungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollte von der Stadt Beilngries erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Anlage der Gebäude bzw. Einrichtungen geprüft werden.

B.7.4 Referenzliste mit Quellen

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

Tabelle 6: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	▪ Ortseinsicht am 27.07.2023 ▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 25.07.2023] ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). http://fisnat.bayern.de/finweb/ [Zugriff: 25.07.2023]
Boden	▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 25.07.2023]
Wasser	▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 25.07.2023] ▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 25.07.2023]
Luft / Klima	▪ Ortseinsicht am 27.07.2023 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=tk&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 25.07.2023]
Mensch und seine Gesundheit	▪ Ortseinsicht am 27.07.2023 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 25.07.2023] ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 25.07.2023]
Landschaft	▪ Ortseinsicht am 27.07.2023 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 25.07.2023]
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 25.07.2023]
sonstige Quellen	▪ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKR082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 25.07.2023] ▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 25.07.2023] ▪ MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag) ▪ SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406

B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 108 „Wohnen am Arzberg“ mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Beilngries beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die Auswirkungen auf die Kultur- und Sachgüter sind als nicht erheblich anzusehen. Die vorhabenspezifische Belastung ist für das Schutzgut Landschaft, Mensch und seine Gesundheit sowie Luft und Klima als gering einzustufen. Es kommt zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und Boden, die aus der zunehmenden Versiegelung resultiert.

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

Jedoch sei hier erwähnt, dass ein Großteil des Plangebietes bereits teil- und vollversiegelt ist und somit teilweise bereits anthropogen überformte Gebiete umgenutzt werden. Die Nutzung bereits anthropogen überformte Flächen reduziert den Eingriff in alle Schutzgüter, da es zu einer Verringerung der Beanspruchung von natürlichen Flächen kommt. Eine Nachverdichtung ist einer Neuausweisung im Sinne der Auswirkungen auf die Schutzgüter immer zu bevorzugen. Darüber hinaus kommt es zu Etablierung von natürlichen Strukturen im Geltungsbereich der Planung (Flächen zum Schutz, Etablierung einer Waldsaumgesellschaft) was als sehr positiv zu bewerten ist.

Aufgrund der Nähe zu europarechtlich geschützten FFH- und SPA-Gebieten, wurde im Jahr 2023 eine FFH-/SPA-Vorprüfung durch das biologische Büro „Genista“ durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass die Planung keine negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der angrenzenden Schutzgebiete mit sich bringt.

Darüber hinaus wurde ebenfalls im Jahr 2023 für das Plangebiet eine spezielle artenrechtliche Prüfung durch das biologische Büro „Genista“ durchgeführt um mögliche Betroffenheiten auf europarechtlich geschützte Arten zu untersuchen. Die durchgeführte saP kam zu Ergebnis, dass unter Berücksichtigung einer Vermeidungsmaßnahme, keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes zu. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als hoch einzustufen. Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Der Kompensationsbedarf wird durch Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen ausgeglichen.

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 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. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10. 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573)

Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan Plangebiet (rote Umrandung) <i>Plangrundlage: Digitale Ortskarte DOK © Bay. Vermessungsverwaltung, 2023 (ohne Maßstab)</i>	7
Abbildung 2: Plangebiet (rote Umrandung) mit umliegenden Straßen und Verortung in Beilngries <i>Plangrundlage: Digitale Ortskarte DOK © Bay. Vermessungsverwaltung, 2023 (ohne Maßstab)</i>	8
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayern 2023 (ohne Maßstab)	10
Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Ingolstadt (ohne Maßstab)	13
Abbildung 5: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplanes Beilngries	14
Abbildung 6: Ausschnitt des wirksamen Bebauungsplans „Bebauungsplan Nr. 88 Süd“ Einfacher Bebauungsplan Innenentwicklung Teil Süd. In Rot überlagert mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnen am Arzberg“ (ohne Maßstab)	15
Abbildung 7: Darstellung Schutzgebiete <i>Kartengrundlage: Bayernatlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2020, EuroGeographics (ohne Maßstab)</i>	16
Abbildung 8: Lage des Plangebiets im Bereich von potenziellen Bodendenkmälern (Ohne Maßstab)	19
Abbildung 9: Lage der externen Ausgleichsfläche im Bereich von potenziellen Bodendenkmälern (Ohne Maßstab)	19
Abbildung 10: Räumlicher Geltungsbereich <i>Plangrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung 2021</i>	21
Abbildung 11: Links: Lage des zu schützenden Baumes im Umfeld des Plangebietes (Bayernatlas, 2023); Rechts: Bestands-Linde im weiteren Umfeld der Planung (eigene Aufnahme, 2023)	26
Abbildung 12: Links: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 88 Süd, Plangebiet (Rot); Rechts: Plangebiet, Orange schraffierte Flächen sind bereits Teil des Bebauungsplans Nr. 88 Süd, Türkise Umgrenzung stellt den Bereich dar der noch bilanziert werden muss	31
Abbildung 13: Zuordnung von BNT nach BayKompV innerhalb des Untersuchungsraums (eigene Darstellung, Grundlage BayernAtlas, 2023)	33
Abbildung 14: Auszug aus den Angaben des Forstamtes, erhobene Waldflächen in Hellgrün (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen a.d. Ilm (2023))	34
Abbildung 15: Darstellung der Flurnummer 755 Gmkg. Beilngries „Waldausgleichsfläche“ als Luftbild (BayernAtlas, 2023)	34
Abbildung 16: Abgrenzung der 1.000 m ² großen Fläche auf der Flurnummer 755 Gmkg. Beilngries (BayernAtlas, 2023)	37
Abbildung 17: Einordnung des Plangebietes im Erschließungssystem (BayernAtlas, 2023)	38
Abbildung 18: Einordnung des Plangebietes (BayernAtlas, 2023)	39
Abbildung 19: LSG (Grün), Naturschutzgebiet (Rot schraffiert) und kartierte Flachlandbiotope im Umfeld des Plangebietes (Orange) [BayernAtlas, 2023]	48
Abbildung 20: Regionaler Grünzug, Biotopverbundsystem, Landschaftliches Vorbehaltsgebiet im Umfeld des Plangebietes (Rot), o. M (BayernAtlas, 2023)	49
Abbildung 21: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplanes Beilngries, gestrichelt Umrandet die zu ändernde Fläche (Stand 2023)	50
Abbildung 22: ABSP-Schwerpunktgebiete (schraffiert) im Umfeld der Planung (Rot) [FIN-Web, 2023]	51
Abbildung 23: Blick in das Plangebiet, die aktuelle Pioniers-Sukzession ist klar zu erkennen (Eigene Aufnahme, 27.07.2023)	53
Abbildung 24: Ausweisung eines Bodendenkmals (Rot) im Plangebiet (Orange) [Bayernatlas, 2023]	55
Abbildung 25: Links: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 88 Süd, Plangebiet (Rot); Rechts: Plangebiet, Orange schraffierte Flächen sind bereits Teil des Bebauungsplans Nr. 88 Süd, Türkise Umgrenzung stellt den Bereich dar der noch bilanziert werden muss	62
Abbildung 26: Abgrenzung der 1.000 m ² großen Fläche auf der Flurnummer 755 Gmkg. Beilngries (BayernAtlas, 2023)	65

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021).....	31
Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich	43
Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	61
Tabelle 4: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021).....	62
Tabelle 5: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....	65
Tabelle 6: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen.....	67

E Anlagen

E.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

- Grundrisse (TG, EG, OG1, OG2 und DG) im Maßstab 1:100
- Regelquerschnitt im Maßstab 1:100
- Ansichten im Maßstab 1:100
- Lageplan im Maßstab 1:100
- Vorhabenbeschreibung
- Schalltechnische Konzeptuntersuchung zum einwirkenden Gewerbelärm (20.12053-b01)
- Schalltechnische Konzeptuntersuchung zum einwirkenden Verkehrslärm (20.12053-b02)
- Schalltechnische Bewertung der aktuellen Planung (20.12053-s01)
- Zusammenfassung Verkehrszählung

E.2 Naturschutz und Artenschutz

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 2023, Büro Genista
- FFH- und SPA-Vorprüfung 2023, Büro Genista