Stadt Beilngries

Landkreis Eichstätt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89.1 „Erweiterung Asam“ 1. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan

sowie

59. Änderung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren

Zusammenfassende Erklärung gemäß §§ 6a und 10a BauGB

TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Vorhabenträger: ASAM Betriebs-GmbH
Altenzeller Weg 23
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: **Jan Garkisch**
M.A. Kulturgeographie

Datum: **20.02.2026**

1. Anlass und Erfordernis

Die ASAM Betriebs-GmbH plant ihren Betriebsstandort in Aschbuch im Süden des Stadtgebietes Beilngries zu erweitern sowie bauplanungsrechtlich zu sichern. Die Standorterweiterung umfasst die Erweiterung um eine Stellplatzfläche im Nordosten des Geländes. Des Weiteren wird ein Bestandsgebäude nördlich in den Umgriff des neuen Bebauungsplans aufgenommen.

Die Stadt Beilngries möchte den ansässigen Betrieb stärken und daher die geplante Erweiterung und Nutzung ermöglichen. Für die Schaffung einer baurechtlichen Grundlage für den geplanten Parkplatz sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil war die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Es lagen konkrete Bauabsichten vor, daher erfolgte die Änderung als vorhabenbezogener Bebauungsplan.

Da für den Umgriff der Bebauungsplanänderung keine Fläche im aktuellen rechtswirksamen FNP vorgesehen war, war eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich (59. FNP-Änderung). Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Auswirkungen durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 89.1 „Erweiterung Asam“ 1. Änderung sowie durch die 59. Änderung des Flächennutzungsplans auf die Schutzgüter sind als gering bis mittel stark einzustufen.

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.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes zu. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als gering einzustufen. Die neu geschaffenen Pflanzungen sowie die Entwicklung der ausgewiesenen Ausgleichsflächen, ergänzt durch weitere Pflanzungen, können die ungünstigen Auswirkungen der Errichtung des Stellplatzes auf die einzelnen Schutzgüter ausgleichen.

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Dieser Kompensationsbedarf wird durch ein Maßnahmenkonzept innerhalb des Geltungsbereiches und auf einer externen Planungsfläche ausgeglichen. Der externe Ausgleich wird über die Akquirierung von Flächen eines lizensierten Ökokontobetreibers erbracht.

3. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit bezüglich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 89.1 „Erweiterung Asam“ 1. Änderung sowie der 59. Änderung des Flächennutzungsplans abgegeben.

3.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Vom **Landratsamt Eichstätt, Naturschutz** wurden mehrere Anregungen und Einwendungen zur Planung eingebracht. Allen voran wurde eine Überarbeitung des Ausgleichsflächenkonzeptes gefordert, welcher nachgekommen wurde. Des Weiteren wurde auf Anregung der

Behörde die Festsetzung zur Durchgrünung angepasst. Es wurde klargestellt, dass sich die Durchgrünungsverpflichtung nur auf Bereiche bezieht, die neu versiegelt werden.

Vom **Landratsamt Eichstätt, Technischer Hochbau** wurde für den nordwestlichen Teilbereich empfohlen, den Gebietscharakter aufgrund der unmittelbaren Nähe zu direkt benachbarten Einfamilienhäusern bei einem Mischgebiet zu belassen. Der Anregung wurde entsprechend gefolgt. Der Umgriff des Bebauungsplans sowie der Flächennutzungsplanänderung wurde verkleinert. Das Grundstück Fl.Nr. 51/1 und eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 258/4 wurden aus dem Bebauungsplan sowie aus der Flächennutzungsplanänderung herausgenommen. Somit kann auf den nächstgelegenen Grundstücken mit Wohnbebauung weiterhin von der Schutzbedürftigkeit eines Dorf- bzw. Mischgebietes ausgegangen werden. Es kommt aus immissionsschutzfachlicher Sicht somit zu keiner Verschlechterung bei der bestehenden angrenzenden Dorfgebietsbebauung. Unter den geänderten Voraussetzungen wurde in der Entwurfsplanung auf die Geräuschkontingentierung des Bebauungsplans verzichtet.

Das **Landratsamt Eichstätt, Tiefbauverwaltung** wies in seiner Stellungnahme auf den Umstand hin, dass in den Jahren 2025 bis 2026 die Ortsdurchfahrt Aschbuch erneuert wird. Eine Zufahrt über die Kreisstraße von Kirchbuch kommend ist in dieser Zeit nicht möglich. Ein entsprechender Hinweis wurde in der Begründung ergänzt.

Auch das **Landratsamt Eichstätt, Immissionsschutz** empfahl für das Plangebiet den Gebietscharakter eines Mischgebietes nicht zu ändern, da es bei der Festsetzung bzw. Darstellung eines Gewerbegebietes zu einer Verschlechterung der westlich angrenzenden Bebauung kommt. Der Anregung wurde entsprechend gefolgt. Der Umgriff des Bebauungsplans sowie der Flächennutzungsplanänderung wurde verkleinert. Das Grundstück Fl.Nr. 51/1 und eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 258/4 wurden aus dem Bebauungsplan sowie aus der Flächennutzungsplanänderung herausgenommen. Somit kann auf den nächstgelegenen Grundstücken mit Wohnbebauung weiterhin von der Schutzbedürftigkeit eines Dorf- bzw. Mischgebietes ausgegangen werden. Es kommt aus immissionsschutzfachlicher Sicht somit zu keiner Verschlechterung bei der bestehenden angrenzenden Dorfgebietsbebauung. Unter den geänderten Voraussetzungen wurde in der Entwurfsplanung auf die Geräuschkontingentierung des Bebauungsplans verzichtet.

Hinweise des **Bayerischen Landesamtes für Umwelt** hinsichtlich Geogefahren im Plangebiet wurden in den Planunterlagen noch ergänzt.

Gemäß der Stellungnahme des **Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten** wurde in der Begründung der Hinweis ergänzt, dass die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen während der Bauarbeiten sichergestellt und langfristig nicht verschlechtert werden soll. Eine grundsätzliche Einschränkung der Landwirtschaft durch die Planung konnte nicht erkannt werden.

Der **Bayerische Bauernverband** wies in seiner Stellungnahme auf die Abstände von Bepflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen hin. In den Planunterlagen wurde daher der Hinweis ergänzt, dass bei Anpflanzungen und Eingrünung die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten sind. Weiterer Regelungsbedarf über die gesetzlichen Vorgaben hinaus wurde als nicht notwendig erachtet. Eine grundsätzliche Einschränkung der Landwirtschaft durch die Planung konnte nicht erkannt werden.

Allgemeine Hinweise zu Versorgungseinrichtungen und Anlagen der **Bayernwerk Netz GmbH** wurden in der Begründung ergänzt.

Gemäß der Stellungnahme der **Inexio Beteiligungs GmbH** befinden sich Leitungen des Unternehmens innerhalb des Plangebietes. Ein entsprechender Hinweis wurde in der Begründung mitaufgenommen. Ebenfalls wurden Hinweise bezüglich dieser Leitungen aus einem Merkblatt in der Begründung ergänzt.

Der **Zweckverband zur Wasserversorgung der Wolfsbuch-Paulushofener Gruppe** wies auf den Wasseranschluss sowie auf die Löschwasserversorgung des Plangebietes hin. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist für die neue Parkplatzfläche kein Wasseranschluss erforderlich. Falls sich dies in der Zukunft ändern sollte, ist der Wasseranschluss eigenständig von den Bauherren zu organisieren. Auch etwaige Kosten sind von den Bauherren zu tragen. Auch die Löschwasserversorgung ist von den Bauherren eigenständig zu organisieren. Auch sind etwaige Kosten von den Bauherren zu tragen. Entsprechende Hinweise wurden in die Planunterlagen mitaufgenommen.

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Zuge der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit bezüglich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 89.1 „Erweiterung Asam“ 1. Änderung sowie der 59. Änderung des Flächennutzungsplans eingebracht.

4.2 Behördenbeteiligung

Vom **Landratsamt Eichstätt, Immissionsschutz** wurde angeregt, eine Festsetzung im Bebauungsplan zu ergänzen, dass die Angaben und Annahmen des schalltechnischen Gutachtens Bestandteil des Bebauungsplans und zu beachten sind. Gemäß dem schalltechnischen Gutachten steht die Änderung des Bebauungsplans jedoch in keinem grundsätzlichen Konflikt mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft. Festsetzungen zum Schallschutz sind nach Auffassung der Verfasser somit nicht erforderlich. Da das Gutachten keine Notwendigkeit für Festsetzungen (z.B. Immissionskontingente) erkennt, bestand nach Auffassung der Stadt Beilngries keine städtebauliche Erforderlichkeit bzw. Rechtsgrundlage für die Aufnahme einer in der Stellungnahme vorgeschlagenen Festsetzung. Des Weiteren wurde in der Stellungnahme empfohlen, den Hinweis zum Immissionsschutz aus dem Bebauungsplan zu streichen. Dem wurde ebenfalls nicht gefolgt. Um die lärmimmissionsschutzfachliche Verträglichkeit des im Geltungsbereich des Bebauungsplans ansässigen Gewerbebetriebs mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft langfristig abzusichern, wurde am Hinweis auf dem Planblatt festgehalten.

Aufgrund der Stellungnahme der **Deutschen Telekom** wurde in der Begründung der Hinweis redaktionell ergänzt, dass durch die Planung der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der von der Deutschen Telekom betriebenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden darf. Weitere Hinweise der Deutschen Telekom zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsleitungen sind im Rahmen der Erschließungsplan zu beachten.

5. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Erweiterung des Betriebsgeländes der ASAM Betriebs-GmbH in Aschbuch. Da es sich bei der Erweiterung um eine neue Parkfläche für den Betrieb handelt, musste dieser eine räumliche Nähe zu den bestehenden

Betriebsstätten aufweisen. Im Vorfeld wurden alternative Bebauungen innerhalb des Betriebsgeländes der ASAM Betriebs-GmbH geprüft. Die vorliegende Planung stellt den bestmöglichen Kompromiss für die Ausweisung eines Parkplatzes im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet dar.

Aufgestellt:

TB|MARKERT
Nürnberg, 20.02.2026

i.A. Jan Garkisch
M.A. Kulturgeographie

Stadt Beilngries
Beilngries, 23. Feb. 2026

Helmut Schloderer
1. Bürgermeister