

**Bebauungsplan Nr. 93.1 „Beim Schützenhaus“ 1. Änderung
in Kevenhüll mit integriertem Grünordnungsplan**

sowie

66. Änderung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren

**Gemeinsame Zusammenfassende Erklärung
gemäß §§ 6a und 10a BauGB**

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: 11.06.2026

1. Anlass und Erfordernis

Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 285 und 284/1 der Gemarkung Kevenhüll ist die Errichtung eines Elektrofachbetriebes samt Betriebsleiterwohnhaus geplant. Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung die betroffenen Flurstücke im baurechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB lagen bzw. im Norden eine Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 „Beim Schützenhaus“ als Parkplatzfläche ausgewiesen war, bestand für die geplante Bebauung keine genehmigungsfähige Grundlage.

Zur städtebaulichen Ordnung sowie zu Ermöglichung des Vorhabens war eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 93 „Beim Schützenhaus“ erforderlich (1. Änderung). Da die Bebauungsplanänderung nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Beilngries entwickelbar war, wurde dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (66. FNP-Änderung).

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei dem Verfahren handelt es sich um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplans. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans wurde zwar ein neues Baufenster ausgewiesen, welches mittels Mischbebauung bebaut werden darf. Jedoch war ein Großteil der Fläche (in der nun das neue Baufenster liegt) im alten Bebauungsplan als versiegelter Parkplatz ausgewiesen. Somit ist darauf hinzuweisen, dass die Versiegelung im Plangebiet ein ähnliches Maß wie im Urplan aufweist. Dennoch stellt die Bodenversiegelung 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.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden in Summe als gering bis mittel stark eingestuft.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebiets sehr geringfügig zu. Die erforderlichen Erdbewegungen wurden als gering eingestuft. Die neu geschaffenen Pflanzungen sowie die Entwicklung der ausgewiesenen Ausgleichsflächen ergänzt durch weitere Pflanzungen können die ungünstigen Auswirkungen der baulichen Tätigkeit auf die einzelnen Schutzgüter ausgleichen.

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dieser Kompensationsbedarf wird durch ein Maßnahmenkonzept innerhalb des Geltungsbereichs der Planungsfläche ausgeglichen.

3. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 93.1 „Beim Schützenhaus“ 1. Änderung sowie der 66. Flächennutzungsplanänderung hat in der Zeit vom 27.01.2026 bis 27.02.2026 stattgefunden.

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit bezüglich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93.1 „Beim Schützenhaus“ 1. Änderung sowie der 66. Änderung des Flächennutzungsplans abgegeben.

3.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Das **Landratsamt Eichstätt, Sg. 41 Technischer Hochbau** regte an, eine Aussage zu ergänzen, warum im Bebauungsplan auf dem Grundstück Fl.Nr. 283 kein Baufenster vorgesehen ist. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde diesbezüglich eine Erläuterung ergänzt. Da auf dem Grundstück Fl.Nr. 283 keine bauliche Entwicklung mit Hauptbaukörpern geplant ist, wurde auf diesem auch kein Baufenster vorgesehen.

Vom **Landratsamt Eichstätt, Sg. 45 Naturschutz** wurden noch Nachforderungen zu den textlichen Festsetzungen bezüglich der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gestellt. Den Anregungen wurde gefolgt. Die Passagen wurden auf dem Planblatt sowie in den Begründungen gemäß den Vorgaben der Behörde angepasst bzw. ergänzt.

Das **Landratsamt Eichstätt, Sg. 44 Immissionsschutz** äußerte in seiner Stellungnahme keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Planung, bezog sich jedoch auf das Schreiben des Landratsamtes Eichstätt, Sg. 41 Technischer Hochbau. Da auf dem Grundstück Fl.Nr. 283 keine bauliche Entwicklung mit Hauptbaukörpern geplant ist, wurde auf diesem auch kein Baufenster vorgesehen. Eine entsprechender Erläuterung wurde in der Begründung ergänzt.

Gemäß den Anregungen des **Landratsamtes Eichstätt, Sg. 16 Tiefbauverwaltung** wurden in der Begründung zum Flächennutzungsplan Hinweise bezüglich der von der Kreisstraße ausgehenden Immissionen sowie zu Schutzeinrichtungen ergänzt.

Das **Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt** regte in seiner Stellungnahme an, die Aussagen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser zu prüfen bzw. anzupassen. Dem wurde gefolgt. Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung wurde im Bebauungsplan wie bereits im Urplan festgesetzt, dass das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist. Die festgesetzte Versickerungsfläche im südlichen Bereich dient lediglich als Potenzialfläche, mit der zusätzlich Niederschlagswasser versickert werden kann. In den Planunterlagen wurde zudem der Hinweis ergänzt, dass bei einer zukünftigen Versickerung in diese vorgesehene Fläche eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Des Weiteren wurde noch als Information in der Begründung gemäß der Stellungnahme ergänzt, dass grundsätzlich auch die Möglichkeit besteht, das anfallende, gesammelte Niederschlagswasser, zumindest teilweise, in die vorhandene Kanalisation des Systems „Kevenhüll-West“ einzuleiten, wenn noch genügend Reserven vorhanden wären.

Die bestehenden Aussagen in den Planunterlagen bezüglich Geogefahren wurden gemäß der Stellungnahme des **Bayerischen Landesamt für Umwelt** ergänzt bzw. konkretisiert. Im Umweltbericht wurden zudem noch Aussagen zu Dolinen im Plangebiet aufgenommen.

Hinweise von der **Immobilien Freistaat Bayern** bezüglich Bergwerksfeldern wurden in die Begründungen mitaufgenommen. Gemäß der Stellungnahme des Bergamtes Südbayern sind bergrechtliche Belange von der Planung jedoch nicht berührt.

Hinweise der **Bayernwerk Netz GmbH** zu Schutzzonen, Ausführungen der Leitungsbaumaßnahmen und Hausanschlüsse wurden in die Planunterlagen aufgenommen. Die Errichtung einer Transformatorenstation innerhalb des Baugebiets ist bei Bedarf grundsätzlich möglich, aber nicht konkret vorgesehen. Zum Zeitpunkt der Abwägung gab es keine Kenntnisse dar-

über, dass durch die vorliegenden Planung der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der von Bayernwerk betriebenen Anlagen beeinträchtigt wird.

Auch die **Inexio Beteiligungs-GmbH** gab eine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ab. Gemäß der Stellungnahme wurde der Hinweis in den Begründungen mitaufgenommen, dass sich innerhalb des Plangebiets Leitungen der Inexio befinden. Zudem wurden die Hinweise aus dem Merkblatt in den Begründungen ergänzt.

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 93.1 „Beim Schützenhaus“ 1. Änderung sowie der 66. Flächennutzungsplanänderung hat in der Zeit vom 27.03.2026 bis 28.04.2026 stattgefunden.

4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Zuge der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit bezüglich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93.1 „Beim Schützenhaus“ 1. Änderung sowie der 66. Änderung des Flächennutzungsplans eingebracht.

4.2 Behördenbeteiligung

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung nahm die **N-ERGIE** Stellung zur Planung. Im Zuge dieses Schreibens wurde in der Begründung noch der Hinweis redaktionell ergänzt, dass die N-ERGIE bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden soll.

Ein Hinweis der **WZV Jachenhausener Gruppe** bezüglich der Wasserversorgung im Plangebiet wurde in der Begründung noch redaktionell ergänzt.

5. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Die exakte Umsetzung der Planung wurde in Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung der Stadt Beilngries ausgearbeitet. Im Zuge der Erstellung des Vorentwurfs wurden diverse Konzepte geprüft. Die vorliegende Planung stellte dabei die beste Lösung aller Ansprüche an die Planung dar.

Darüber hinaus findet die Planung vorwiegend auf Flächen statt die bereits als bauliche Entwicklungsflächen ausgewiesen sind (z.B. Stellplatz im Alt-B-Plan).

Aufgestellt:

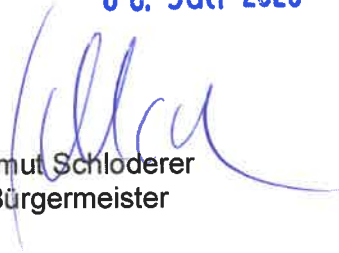
TB|MARKERT
Nürnberg, 11.06.2026



i.A. Jan Garkisch
M.A. Kulturgeographie

Stadt Beilngries

Beilngries,
06. Juli 2026



Helmut Schloderer
1. Bürgermeister