

**Bebauungsplan Nr. 114 SO „Biodüngerlager
Paulushofen“**

sowie

**Flächennutzungsplan, 51. Änderung 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: Adrian Merdes
Stadtplaner ByAK
Jan Garkisch
M.A. Kulturgeographie

Helena Blaschke
M.Sc. Raumplanung und Raumordnung

Datum: 06.07.2026

1. Anlass und Erfordernis

Im Ortsteil Paulushofen der Stadt Beilngries soll eine stillgelegte Biogasanlage um- bzw. nachgenutzt werden. Es gibt Bestrebungen der Högl T.E.O. GmbH für eine Sondernutzung auf der Fl.Nr. 349/3. Die ca. 0,65 ha große Fläche soll der Sammlung und Lagerung sowie dem Verkauf von Reststoffen, endbehandelten bzw. hygienisierten Gärresten und Biodünger dienen. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans möchte die Stadt Beilngries eine Nachnutzung der stillgelegten Biogasanlage im Ortsteil Paulushofen ermöglichen, um somit die Brachfläche im Stadtgebiet einer geordneten Nutzung zuzuführen.

Um die angedachte Nutzung im Plangebiet zu ermöglichen war die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Zudem war die Sonderbaufläche nicht im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ausgewiesen, weswegen dieser geändert werden musste. Die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Geltungsbereich ist die Nach- bzw. Umnutzung einer ehemaligen Biogasanlage geplant. Die Flächen wurden bereits im Hinblick auf die Schutzgüter durch die ehemalige Nutzung und der damit einhergehenden Versiegelung stark degradiert. Daher sind die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter als gering bis mittel stark anzusehen. Die Ausweisung einer Sonderbaufläche an anderer Stelle würde voraussichtlich negativere Effekte auf die einzelnen Schutzgüter mit sich bringen.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes nur geringfügig zu, da Teilflächen, die aktuell teilversiegelt sind, vollversiegelt werden. Darüber hinaus kann es zu Eingriffen in Form von Versiegelung im Randbereich des Geltungsbereichs auf wenig wertgebenden Grünflächen kommen.

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 Sonderbaufläche 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 Geltungsbereiches 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. 114 SO „Biodüngerlager Paulushofen“ sowie der 51. Flächennutzungsplanänderung hat in der Zeit vom 20.06.2025 bis 21.07.2025 stattgefunden.

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit bezüglich des Bebauungsplans Nr. 114 SO „Biodüngerlager Paulushofen“ sowie der 51. Änderung des Flächennutzungsplans abgegeben.

3.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Vom Landratsamt Eichstätt (LRA) wurden mehrere Hinweise und Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgebracht. Die Untere Naturschutzbehörde, LRA Sachgebiet 45, stellte die Forderung einer Eingrünung des Plangebietes nach Osten. Dieser wurde nicht gefolgt, da die Fläche östlich des Plangebietes für eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes vorgehalten wird und eine negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Planung langfristig nicht zu erwarten ist. Weitere Anmerkungen zur Formulierung der textlichen Festsetzungen 9.4 (Begrünung von Flächen), 9.5 (Insektenfreundliche Beleuchtung) sowie der Festsetzung 9.3 (Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen nach Fertigstellung der Bezugsfertigkeit) wurden eingearbeitet. Die Festsetzung 10. wurde um die Ausführung ergänzt, dass autochthones Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 14 „Fränkische Alb“ zu verwenden ist). In Abstimmung mit dem LRA Sachgebiet 44, Umweltschutz, wurde die zulässige Art der Nutzung angepasst, so dass nur Reststoffe, endbehandelte bzw. hygienisierte Gärreste und Biodünger gemäß der Positivliste zu sammeln, lagern und zu verkaufen sind. Eine entsprechende Positivliste (AVV Schlüssel) wurde ergänzt. Darüber hinaus wurde die Festsetzung ergänzt, dass für Gebäude und Anlagen, die der Sammlung, der Lagerung, oder dem Verkauf von Reststoffen, endbehandelten bzw. hygienisierten Gärresten und Biodünger dienen bzw. im Zusammenhang mit dem Abfallrecht stehen können, ein Bauantrag einzureichen ist, zur Gewährleistung einer Prüfung des Vorhabens durch die Unter Immissionsschutzbehörde. Damit wird auch die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) berücksichtigt. In dieser wurde auf einen westlich des Plangebietes gelegenen Standort für einen genehmigten Mutterkuhstall hingewiesen und die damit verbundene Notwendigkeit, veterinärrechtlich bedenkliche Stoffe auszuschließen.

Vom Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt (WWA) wurde eine Stellungnahme vorgebracht, dass eine Versickerung nach NWFreiV nicht zulässig sei. Die Planunterlagen wurden entsprechend angepasst und um die Hinweise ergänzt, dass die Entwässerung über das Kanalnetz im Trennsystem zu erfolgen hat sowie die Lage des Plangebietes im Karstgestein. Die Bayernwerk Netz GmbH hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Hinweise auf bestehende Kabeltrassen im Plangebiet mit entsprechenden Schutzzonenbereichen bzw. Mindestabständen für Bepflanzungen eingebracht, die in der Planung berücksichtigt wurden. Die vorgebrachten Hinweise des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Wolfsbuch-Paulushofener Gruppe zur Wasser- und Löschwasserversorgung sind im Rahmen der Bau- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 114 SO „Biodüngerlager Paulushofen“ sowie der 51. Flächennutzungsplanänderung hat in der Zeit vom 17.03.2026 bis 20.04.2026 stattgefunden.

4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit bezüglich des Bebauungsplans Nr. 114 SO „Biodüngerlager Paulushofen“ sowie der 51. Änderung des Flächennutzungsplans vorgebracht.

4.2 Behördenbeteiligung

Entsprechend der Nachforderung des LRA Sachgebiet 45, Untere Naturschutzbehörde, wurde in den Planunterlagen klargestellt, dass bei der Ausgleichsmaßnahme 2 ausschließlich Hochstämme zu verwenden sind. Das LRA Sachgebiet 44, Umweltschutz, wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die zulässigen Nutzungen im Plangebiet zu erheblicher Geruchsentwicklung führen können, was zur Kenntnis genommen wurde. Hinweise auf die Genehmigungspflicht gemäß 4. BImSchV (ab 100 t) sowie eine Behandlung des Themas Altlasten wurden in den Planunterlagen zur Klarstellung ergänzt.

Das Wasserwirtschaftsamt wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass nicht ersichtlich sei, von welchen Flächen Wasser in den Kanal geleitet werden soll und welches Wasser eventuell vor Ort versickert werden soll. Dies ist im Rahmen der Bau- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen. In den Planunterlagen wird klargestellt, dass eine Einleitung von verschmutztem Wasser in den Regenwasserkanal nicht zulässig ist und für eine dezentrale Versickerung vor Ort eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich wäre.

5. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Umnutzung bzw. Nachnutzung einer brach liegenden Biogasanlage. Durch die Planung wird die Fläche einer geregelten Nutzung zugeführt und somit aufgewertet. Der Standort und das Flächenausmaß ergeben sich aus der Vornutzung. Alternative Standorte für das Vorhaben würden durch Überplanung einer bislang unbebauten Fläche vsl. weit negativere Folgen für die Umwelt mit sich bringen. Darüber hinaus würde im Falle eines alternativen Standortes für das Vorhaben oder einer Null-Variante der Planung (= keine Veränderung der Bestandssituation) das Plangebiet weiterhin brach liegen. Die vorliegende Planung stellt somit die bestmögliche Planungsvariante für die Fläche und das Vorhaben dar.

Aufgestellt:

TB|MARKERT

Nürnberg, 06.07.2026



i.A. Helena Blaschke

M.Sc. Raumplanung und Raumordnung

Stadt Beilngries

Beilngries, **24. Aug. 2026**



Helmut Schloderer

1. Bürgermeister