

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. 46.1 GE „Neuzell“ 1. Änderung  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**sowie**

**54. Änderung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren**

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10a BauGB**

**Vorhaben-** Danhauser Bau GmbH

**träger:** Neuzell 39  
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:** 09.08.2024

## 1. Anlass und Erfordernis

Die ortsansässige Firma Danhauser Bau GmbH plant das auf ihrem Betriebsgelände befindliche Wohn- und Bürogebäude (Neuzell 39) abzureißen und stattdessen ein Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohneinheiten zu errichten. Die Planung eines Mehrfamilienwohnhauses ist auf der ca. 0,8 ha großen Fläche nach aktuellen rechtlichen Grundlagen nicht möglich. Die Planung des Mehrfamilienhauses ist jedoch notwendig, um potenziellen Leerstand im derzeitigen Wohngebäude für Betriebsinhaber und -leiter entgegenzuwirken. Die Ausweitung der Betriebsfläche der Danhauser Bau GmbH soll dem Wachstum der Betriebsstruktur gerecht werden und so den Fortbestand des Handwerkerbetriebs sichern.

Die Stadt Beilngries möchte den ortsansässigen Betrieb stärken sowie die gewerbliche Entwicklung von Beilngries in einem angemessenen Verhältnis zur wohnbaulichen Siedlungsentwicklung ausbauen. Da das Plangebiet gegenwärtig vollständig als Gewerbegebiet gekennzeichnet ist, allerdings eine Teilfläche als Wohnbaufläche umgewandelt werden soll, ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 GE „Neuzell“ notwendig (1. Änderung). Zudem muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden (54. Änderung).

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das vornehmliche Ziel der Planung ist die Nutzungsänderung einer 680 m<sup>2</sup> großen Gewerbegebietsfläche in ein Allgemeines Wohngebiet. Durch die Nutzungsänderung kommt es zu einer geringfügigen Verringerung der überbaubaren Fläche im Geltungsbereich und damit zu einer geringfügigen Reduzierung von versiegelten Flächen.

Daher ist nicht von zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter auszugehen. Aufgrund der geringfügigen Reduzierung der möglichen versiegelbaren Fläche vor Ort kommt es eher zu einer geringfügigen Verbesserung der Schutzgüter.

Da es durch die Umsetzung der Planung zu Abrissarbeiten an Bestandsgebäuden kommen kann ergibt sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer Vermeidungsmaßnahme für die Tiergruppe der Fledermäuse. Die folgende Vermeidungsmaßnahme ist vor Abrissarbeiten an Bestandsgebäuden durchzuführen. Sofern es innerhalb des Geltungsbereichs zu Abrissarbeiten an Bestandsgebäuden kommt, sind diese im Vorfeld durch eine fachkundige Person (Biologe) zu begehen und auf Vorkommen von Fledermausquartieren zu prüfen.

Die Bodenversiegelung stellt normalerweise 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. In der vorliegenden Planung ergeben sich keine zusätzlichen Bodenversiegelungen im Gegensatz zur aktuellen Nutzung.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes sehr geringfügig ab. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als gering einzustufen. Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung kein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

### 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. 46.1 GE „Neuzell“ 1. Änderung sowie der 54. Änderung des Flächennutzungsplans abgegeben.

#### 3.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Vom **Landratsamt Eichstätt, Bauverwaltung** wurden mehrere Anregungen und Einwendungen zur Planung eingebracht. Vor allem wurde die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes aufgrund der fehlenden Durchmischung kritisch eingestuft. Aufgrund der Einwendungen wurde das geplante Vorhaben für die Entwurfsfassung weiterentwickelt und ein Raum für sportliche, soziale und kulturelle Zwecke im bisher geplanten Wohnhaus vorgesehen sowie das Nutzungsspektrum des Allgemeinen Wohngebietes auf Gartenbaubetriebe und Tankstellen reduziert. Die Zweckbestimmung entspricht nach Auffassung der Stadt Beilngries der eines allgemeinen Wohngebietes. Im Vorhabenplan wurde das Zusammenspiel und die Verträglichkeit der Nutzungen konkret dargelegt. Eine Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wurde entgegen den Ausführungen in der Stellungnahme bereits im Vorentwurf festgesetzt. Des Weiteren wurde unter anderem eine Überarbeitung einzelner Festsetzungen bezüglich ihrer Bestimmtheit gefordert, welche entsprechend angepasst wurden. Zudem wurden fehlerhafte Angaben im Schallgutachten berichtigt.

Das **Landratsamt Eichstätt, Umweltschutz** wies im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf die schwierige Verträglichkeit von Wohn- und Gewerbenutzung hin. Bezüglich der Möglichkeit einer Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes wurde auf die Stellungnahme der Bauverwaltung des Landratsamtes verwiesen. Ein Nachweis zur immissionsschutzfachlichen Verträglichkeit wurde im Rahmen des Schallgutachtens nachgewiesen. Hinsichtlich der fehlenden Durchmischung des Allgemeinen Wohngebietes wurde das geplante Vorhaben für die Entwurfsfassung entsprechend weiterentwickelt.

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

Das **Bayerische Landesamt für Denkmalpflege** wies auf die Notwendigkeit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bei Bodeneingriffen aller Art auf dem Grundstück Fl.Nr. 13/1 hin. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planunterlagen mitaufgenommen.

Von Festsetzungen bezüglich der Bepflanzungen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen über die gesetzlichen Bestimmungen hinaus, welche vom **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten** angeregt wurden, wurde abgesehen.

Ein Hinweis des **Staatlichen Bauamtes Ingolstadt** hinsichtlich der von der Staatstraße ausgehenden Immissionen wurde in den Planunterlagen ergänzt.

Im Sinne der Stellungnahme des **Stadtbauamtes der Stadt Beilngries** zur Grünordnung wurden Festsetzungen dahingehend angepasst, dass Zaunsockel ebenerdig ausgeführt zulässig sind und im Übrigen ausgeschlossen werden sowie die Höhe von Einfriedungen gestrichen wurde. An einem 10 cm hohen Abstand vom Boden bei Einfriedungen wurde hingegen festgehalten, um das Wandern von Kleintieren durch das Plangebiet zu ermöglichen. Die

Festsetzung zu PV-Anlagen auf Dächern wurde wie angeregt gestrichen, da das bayerische Kabinett Ende Juni 2022 eine Solarpflicht für gewerbliche Bauten ab 2023 verabschiedet hat.

Die betroffenen Versorgungseinrichtungen und Hinweise der **Bayernwerk Netz GmbH** wurden in den Planunterlagen ergänzt.

Der **Zweckverband zur Wasserversorgung der Wolfsbuch-Paulushofener Gruppe** wies auf die Löschwasserversorgung des Plangebietes hin. Diese ist vom Bauherrn eigenständig zu organisieren. Auch etwaige Kosten sind vom Bauherrn zu tragen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Planunterlagen ergänzt, eine Regelung hierzu erfolgte zudem im Durchführungsvertrag.

#### **4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

##### **4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit bezüglich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46.1 GE „Neuzell“ 1. Änderung sowie der 54. Änderung des Flächennutzungsplans eingebracht.

##### **4.2 Behördenbeteiligung**

Gemäß den Anregungen des **Landratsamtes Eichstätt, Bauverwaltung** wurde in den Planunterlagen eine Klarstellung bezüglich der Nutzung des geplanten Therapieraums redaktionell ergänzt. Dieser soll sowohl von Bewohnern des Hauses als auch von auswärtigen Personen genutzt werden können, also auch im Sinne einer gewerblichen Nutzung. An der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wurde festgehalten.

Wie vom **Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt** vorgeschlagen, wurde der Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung redaktionell angepasst. Auf die Einleitung in den Regenwasserkanal wurde entsprechend hingewiesen.

Der **Zweckverband zur Wasserversorgung der Wolfsbuch-Paulushofener Gruppe** wies noch einmal auf die Löschwasserversorgung des Plangebietes hin. Hinweise hierzu wurden bereits im Entwurf berücksichtigt.

#### **5. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten**

Der verringerte Platzbedarf für eine Wohnbebauung und die Flächenverfügbarkeit am gewählten Standort, sowie die gute verkehrliche Anbindung sind entscheidende Faktoren für die Standortwahl gewesen. Die geplanten baulichen Strukturen stellen keine zusätzliche Erweiterung des Siedlungsbereiches dar. Es handelt sich um eine Nutzungsänderung die zu keinen zusätzlichen Versiegelungen führt. Die Ausweisung eines Wohngebietes an anderer Stelle – z.B. nicht auf bereits bebauten Flächen – würde voraussichtlich zu negativeren Auswirkungen auf die Schutzgüter führen.

Der Immissionsschutz ist aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Gemengelage von dörflichen Mischgebieten, Wohngebieten sowie Gewerbeflächen von besonderer Bedeutung. Die immissionsschutzfachliche Verträglichkeit wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entsprechend nachgewiesen.

Aufgestellt:

**TB|MARKERT**  
Nürnberg, 09.08.2024



i.A. Jan Garkisch  
M.A. Kulturgeographie

**Stadt Beilngries**  
Beilngries, **12. AUG. 2024**

*i.V. A. Grad*

~~Helmut Schloderer~~ **Anton Grad**  
~~1. Bürgermeister~~ **2. Bürgermeister**