



Stadt Beilngries

Landkreis Eichstätt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 126
"Sondergebiet Ehemalige Straßenmeisterei"
mit integriertem Grünordnungsplan**

Begründung mit Umweltbericht



Vorentwurf vom 11.12.2024

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Vorhabenträger: P4 Objekt GmbH
Sandacker 12
91431 Röttenbach

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: **Claudio Lenz**
B.Sc.Umweltschutzingenieur

Jeroen Erhardt
Stadtplaner ByAK

Planstand Vorentwurf vom 11.12.2024

Nürnberg, _____
TB|MARKERT

Beilngries, _____
Stadt Beilngries

Adrian Merdes

1. Bürgermeister Helmut Schloderer

Hinweis:

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Text meist das generische Maskulinum verwendet. Die in dieser Arbeit verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	7
A.1	Anlass und Erfordernis	7
A.2	Ziele und Zwecke	7
A.3	Vorbemerkung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	7
A.4	Beschreibung des Vorhabens	7
A.4.1	Bauliche Anlagen	7
A.4.2	Freiflächen	8
A.4.3	Zufahrten und Stellplätze	8
A.5	Verfahren	9
A.6	Ausgangssituation	9
A.6.1	Städtebauliche Bestandsanalyse	9
A.7	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	11
A.7.1	Übergeordnete Planungen	11
A.7.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	16
A.7.3	Informelle Planungen	17
A.7.4	Naturschutzrecht	17
A.7.5	Artenschutzrechtliche Prüfung	18
A.7.6	Wasserhaushalt	25
A.7.7	Immissionsschutz	26
A.7.8	Denkmalschutz	26
A.7.9	Fachplanungen und -gutachten	26
A.8	Planinhalt	27
A.8.1	Räumlicher Geltungsbereich	27
A.8.2	Art der baulichen Nutzung	27
A.8.3	Maß der baulichen Nutzung	27
A.8.4	Überbaubare Grundstücksflächen	28
A.8.5	Stellplätze und Nebenanlagen	28
A.8.6	Grünordnung	29
A.8.7	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	32
A.8.8	Immissionsschutz	39
A.8.9	Gestaltungsvorschriften	39
A.8.10	Erschließung, Ver- und Entsorgung	40
A.8.11	Flächenbilanz	41

B	Umweltbericht	43
B.1	Einleitung	43
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	43
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	43
B.1.3	Wirkfaktoren	45
B.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes	46
B.2.1	Schutzgut Fläche	46
B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	49
B.2.3	Schutzgut Boden	51
B.2.4	Schutzgut Wasser	51
B.2.5	Schutzgut Luft und Klima	52
B.2.6	Schutzgut Landschaft	52
B.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	53
B.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	54
B.2.9	Wechselwirkungen	55
B.2.10	Belange des technischen Umweltschutzes	57
B.2.11	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	57
B.2.12	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	58
B.3	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	58
B.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	58
B.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	58
B.4.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	59
B.4.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	59
B.4.4	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen	59
B.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	60
B.6	Zusätzliche Angaben	60
B.6.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	60
B.6.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	61
B.6.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	61
B.6.4	Referenzliste mit Quellen	61
B.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	62
C	Rechtsgrundlagen	64
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	64

E	Abkürzungsverzeichnis	66
F	Verzeichnis der Anlagen	66

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Die P4 Objekt GmbH plant im Südosten der historischen Altstadt den Bau eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.500 m² sowie eines Bäckerei-Cafés mit bis zu 150 m² Verkaufsfläche. Dieses Vorhaben wird durch ein Gutachten der CIMA Beratung + Management GmbH unterstützt, das bestätigt, dass eine Verkaufsfläche von 2.500 bis 3.300 m² im Bereich Beilngries/Kinding landesplanerisch zulässig ist.

Auf dem etwa 1 ha großen Grundstück befindet sich derzeit die Straßenmeisterei des Staatlichen Bauamts Ingolstadt, die in ein Gewerbegebiet nach Paulushofen verlegt werden soll. Die Fläche ist bereits weitgehend versiegelt, und die bestehenden Gebäude der Straßenmeisterei sollen im Rahmen der Neuplanung abgerissen werden.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Kerngebieten oder in dafür festgelegten Sondergebieten zulässig. Die Stadt Beilngries unterstützt die Planung und will eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen. Für die Planungsabsichten soll daher gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein vorhabenbezogene Bebauungsplans aufgestellt werden, der ein sonstiges Sondergebiet festsetzt.

A.2 Ziele und Zwecke

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 „Sondergebiet Ehemalige Straßenmeisterei“ möchten die Stadt Beilngries und der Vorhabenträger, die P4 Objekt GmbH, die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels ermöglichen. Aufgrund der zentralen Lage bietet der geplante Standort eine gute Erreichbarkeit. Dadurch wird eine Verbesserung der Nahversorgung in Beilngries und gleichzeitig eine Belebung der südlichen Altstadt gefördert. Zudem wird das Risiko einer innenstadtnahen Brachfläche vermieden, die durch die Verlegung der Straßenmeisterei entstehen könnte. Der Bebauungsplan soll eine geordnete Entwicklung der angestrebten baulichen Anlage schaffen.

A.3 Vorbemerkung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Dem Bebauungsplan ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt. Dieser verfügt über einen Lageplan sowie Ansichten und Schnitte. *Eine Beschreibung des Vorhabens wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.* In der Planzeichnung zum vorliegenden Entwurf wird das Vorhaben in seinen Grundzügen als Hinweis dargestellt.

A.4 Beschreibung des Vorhabens

A.4.1 Bauliche Anlagen

Der Lebensmittelmarkt soll im östlichen Bereich des Geltungsgebiets errichtet werden. Das Gebäude gliedert sich in drei Bereiche, die durch unterschiedliche Bauhöhen charakterisiert sind. Im Norden befindet sich der Verkaufsraum mit einer Fläche von etwa 2.480 m². Südlich davon sind Lagerflächen sowie Technik- und Sozialräume angeordnet. Im Südwesten des Gebäudes ist eine Anlieferzone vorgesehen.

Die Bauhöhen des Gebäudes nehmen in Richtung Süden ab. Für alle Teile des Gebäudes sind Flachdächer geplant, die entweder begrünt oder mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden.

Für detailliertere Informationen zur Fassadengestaltung und zur Innenarchitektur des Einzelhandelsgeschäfts wird im Laufe des Verfahrens eine Vorhabenbeschreibung angefertigt, die Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans wird.

A.4.2 Freiflächen

Die Fläche ist bereits weitestgehend versiegelt. Für die Versiegelung derzeit noch nicht versiegelter Flächen wird ein externer Ausgleich erbracht. Der naturschutzrechtliche Eingriff sowie die Kompensation des Eingriffs werden in Kapitel A.8.7 dargelegt.

Der Baukörper soll durch Dach- und Fassadenbegrünung eingegrünt werden. Darüber hinaus sind Baumpflanzungen zur Auflockerung der Stellplatzflächen vorgesehen.

Sowohl das Grundstück als auch das Gebäude sind barrierefrei und rollstuhlgerecht geplant.

A.4.3 Zufahrten und Stellplätze

Für den Lebensmittelmarkt sind zwei Bereiche für Stellplätze eingeplant. Der erste Stellplatz befindet sich direkt westlich des Gebäudes, während der zweite Stellplatz südwestlich angeordnet ist und über einen etwa 50 Meter langen Fuß- und Radweg erreichbar ist. Die Zufahrt zum nördlichen Stellplatz erfolgt direkt über die Kehlheimer Straße. Von Osten kommend wird auf der bestehenden Linksabbiegerspur an der Kreuzung Kehlheimer Straße/Hauptstraße/Ringstraße eine zusätzliche Linksabbiegerspur für die Einfahrt in den Parkplatz des Lebensmittelmarktes eingerichtet. Um Rückstau zu vermeiden, ist zudem eine Verlängerung der Rechtsabbieger- und Geradeauspur erforderlich. Die geplante Straßenanordnung wird im Vorhaben- und Erschließungsplan veranschaulicht. Auf dem nördlichen Stellplatz ist die Installation von E-Ladesäulen vorgesehen. Zudem wird dieser Stellplatz durch zwei Fahrspuren mit den Parkplätzen des Norma-Marktes verbunden, um den Kunden die Möglichkeit zu bieten, verschiedene Einkaufswünsche in einem einzigen Stopp zu erfüllen. Der südliche Stellplatz wird über die bestehende Straße „An der Bauernwiese“ angefahren.

Nördlich des Lebensmittelmarktes, entlang der Kehlheimer Straße, sind Fahrradstellplätze eingeplant.

Der Anlieferungsverkehr wird über die Kehlheimer Straße und den nördlichen Stellplatz abgewickelt, wobei die Anlieferung aus Schallschutzgründen in einem geschützten, eingehausten Bereich erfolgen wird. Für den Anlieferungsverkehr ist eine Verlegung der Einfahrt in Richtung Westen erforderlich. Im Zuge dessen soll die bestehende Bushaltestelle „Beilngries Hotel Deutscher Hof“ nach Westen verlegt werden. Bei der Verlegung wird eine barrierefreie Zugänglichkeit von Bussen durch die Verwendung eines Kasseler Bords berücksichtigt.

A.5 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat bereits in seiner Sitzung am 11.12.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Gebiet südlich der Kelheimer Straße und westlich der Sulz, Gemarkung Beilngries, aufzustellen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Ehemalige Straßenmeisterei“ in der Fassung vom 11.12.2024 hat in der Zeit vom ____ bis ____ stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Ehemalige Straßenmeisterei“ in der Fassung vom 11.12.2024 hat in der Zeit vom ____ bis ____ stattgefunden.

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans „Ehemalige Straßenmeisterei“ in der Fassung vom ____ hat in der Zeit vom ____ bis ____ stattgefunden.

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Ehemalige Straßenmeisterei“ in der Fassung vom ____ hat parallel dazu in der Zeit vom ____ bis ____ stattgefunden.

Die Stadt Beilngries hat mit Beschluss des Stadtrates vom ____ den Bebauungsplan „Ehemalige Straßenmeisterei“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.

A.6 Ausgangssituation

A.6.1 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.6.1.1 Lage im Stadtgebiet/ Nutzungen

Das Plangebiet weist eine sehr heterogene städtebauliche Struktur auf, die von unterschiedlichen Typologien und Nutzungen geprägt ist. Im Norden grenzt der Sulzpark an das Gebiet, in dem sich ein vor einigen Jahren neu gebauter Kindergarten befindet. Im Nordwesten liegt die Altstadt von Beilngries. Im Osten fließt Sulz mit der entlanglaufenden Sulzpromenade, während sich auf der gegenüberliegenden Seite ein Wohngebiet befindet. Im Südosten sind Einfamilienhäuser angesiedelt, im Südwesten befindet sich ein Gebäude, das derzeit von der Telekom genutzt wird, sowie eine Norma-Filiale. Im Westen findet sich gastronomisches Angebot, darunter eine Metzgerei und ein Restaurant. In den darüber liegenden Geschossen ist Wohnraum vorhanden.

Die Fläche selbst wird aktuell noch durch die Straßenmeisterei des Staatlichen Bauamts Ingolstadt genutzt.

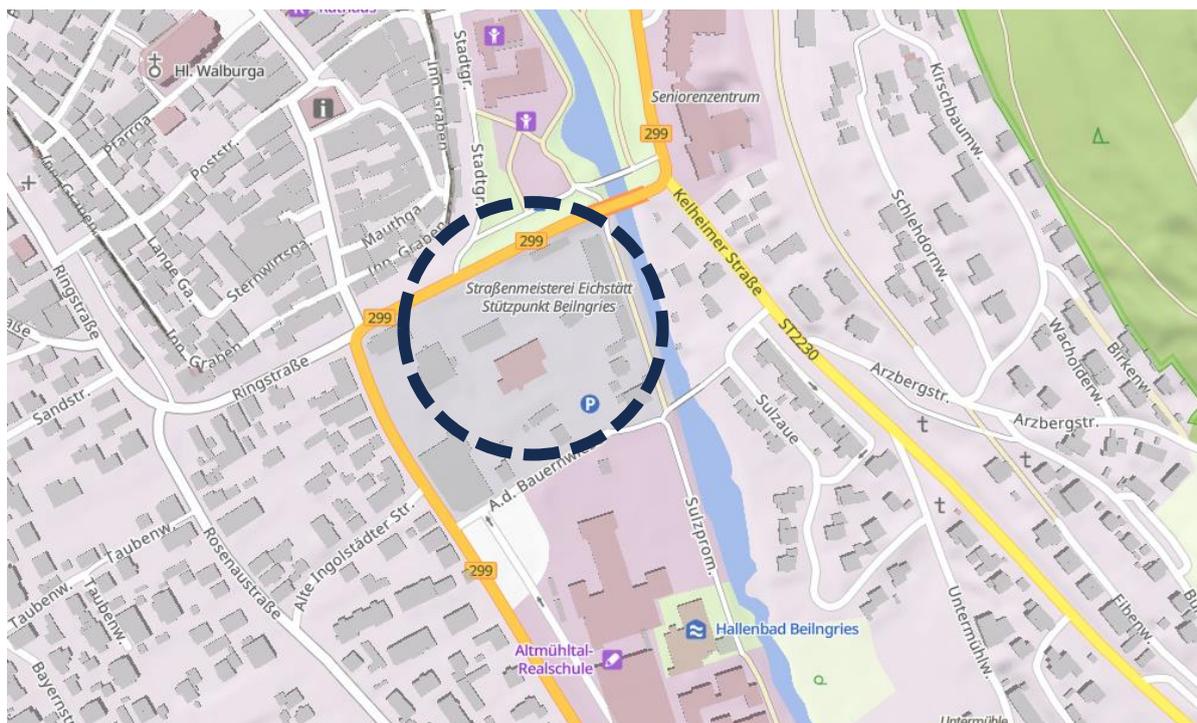


Abbildung 1: Lageplan Plangebiet (rote Umrandung)
 Plangrundlage: Digitale Ortskarte DOK © Bay. Vermessungsverwaltung, 2024 (ohne Maßstab)

A.6.1.2 Verkehrserschließung

Die etwa 1 ha Größe Fläche verfügt über eine bestehende Erschließung an der Kelheimer Straße. Der südliche Stellplatz wird über die Straße „An der Bauernwiese“ erschlossen.

In Richtung Norden kann das Oberzentrum Neumarkt in der Oberpfalz über die Kelheimer Straße in etwa 25 km erreicht werden.

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.

A.6.1.3 Orts- und Landschaftsbild

Das Gebiet ist geprägt durch seine umliegenden Nutzungen. Die Sulz sowie der Sulzpark im Osten bzw. Nordosten nehmen eine besondere Stellung für das Landschaftsbild der Stadt Beilngries ein.

A.6.1.4 Kampfmittel und Altlasten

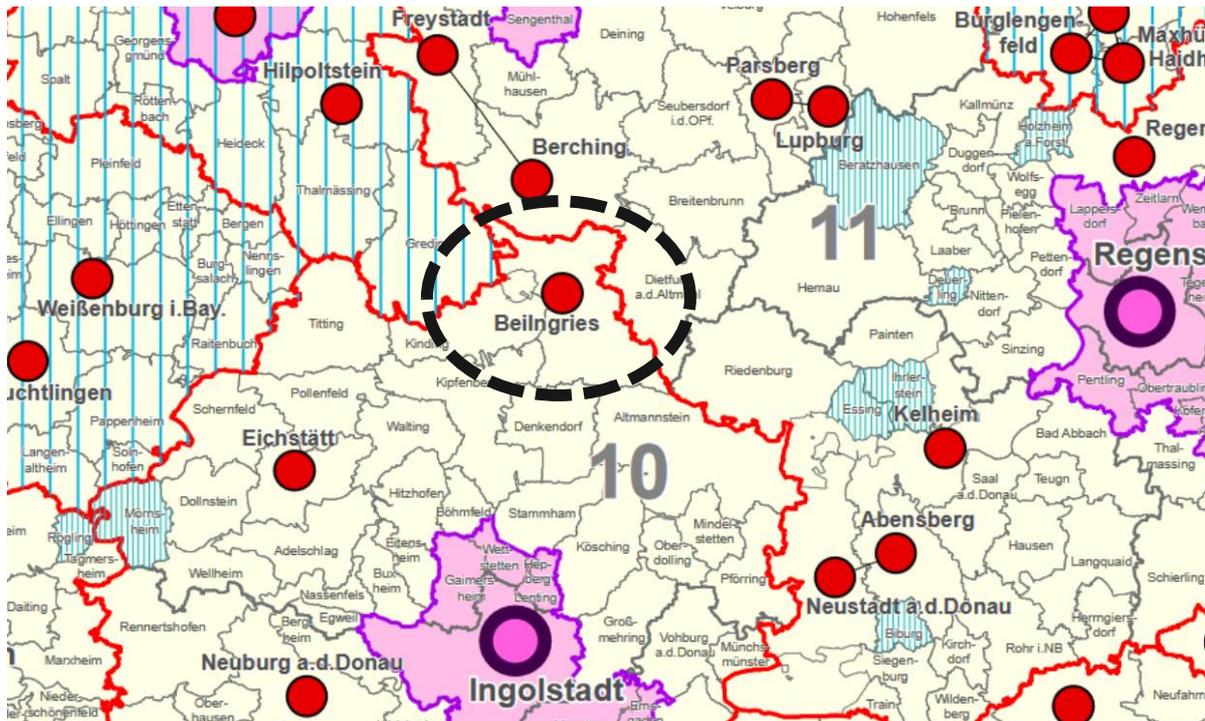
Im Plangebiet sind weder Ablagerungen von Kampfmitteln noch Altlasten bekannt.

A.7 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.7.1 Übergeordnete Planungen

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 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayern 2020
Plangrundlage: © Bay. Vermessungsverwaltung, 2020 (ohne Maßstab)

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

- In allen Teilräumen Bayerns sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (LEP 1.1.1, Ziel) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine

Stadt Beilngries

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 126 "Sondergebiet Ehemalige Straßenmeisterei", Vorentwurf vom 11.12.2024

Begründung mit Umweltbericht

- 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 seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (LEP 1.1.2, 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)
 - Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1, Grundsätze)
 - In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...] (LEP 3.2, Ziel)
 - Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (LEP 3.3, Grundsatz)
 - Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (LEP 4.1.1, Ziel)
 - Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden (LEP 5.3.1, Ziel)
 - Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. [...] (LEP 5.3.2, Ziel)
 - Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (LEP 5.3.3, Ziel)

Der geplante Markt ist als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten und fällt somit in den Anwendungsbereich der Ziele LEP 5.3: Lage im Raum (vgl. LEP 5.3.1), Lage der Gemeinde (vgl. LEP 5.3.2) sowie zulässige Verkaufsfläche (vgl. LEP 5.3.3)

LEP 5.3.1

Gemäß LEP 5.3.1 (Z) dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Bei der Stadt Beilngries handelt es sich um ein Mittelzentrum und somit um einen Zentralen Ort im Sinne der Landes- und Regionalplanung. Das Vorhaben steht dem Ziel 5.3.1 somit nicht entgegen.

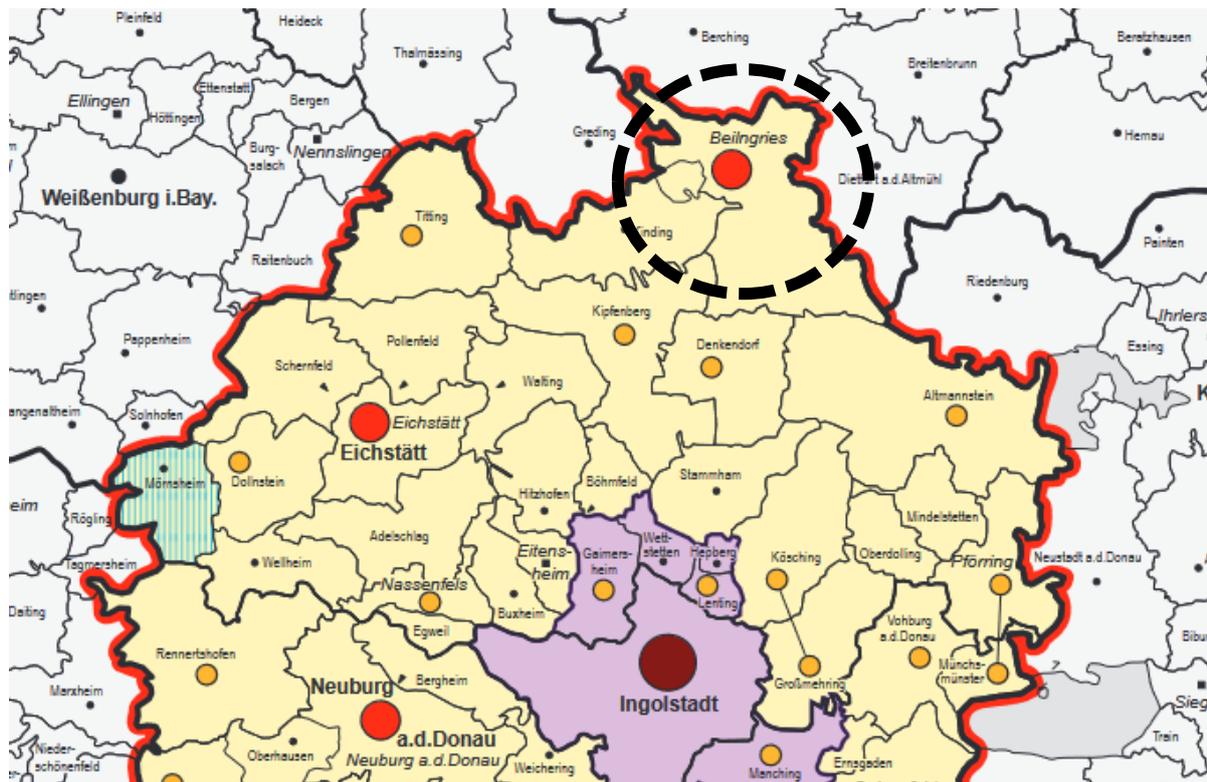
LEP 5.3.2

Gemäß LEP 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Laut Zielbegründung sind dies Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen, oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Sie trägt darüber hinaus zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zu einer Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme bei und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Zugleich werden auch die Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren in ihrer Funktionsvielfalt gestärkt und motorisierter Individualverkehr vermieden. Das Plangebiet befindet sich südlich angrenzend an die Altstadt der Stadt Beilngries und somit unmittelbar in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang. Ein ausreichender fußläufiger Einzugsbereich kann als gegeben angesehen werden. Weiterhin befindet sich im Norden des Geltungsbereichs, an der Kehlheimer Straße eine Bushaltestelle, die eine Anbindung an den ÖPNV ermöglicht. Das Vorhaben steht dem Ziel 5.3.2 nicht entgegen.

LEP 5.3.3

Gemäß Ziel 5.3.3 LEP (Zulässige Verkaufsflächen) dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. In einem Gutachten der CIMA Beratung + Management GmbH wurde die zulässige zusätzliche Verkaufsfläche für einen weiteren Einzelhändler in Beilngries ermittelt. Demnach kann eine zusätzliche Verkaufsfläche von etwa 2.500 m² bis 3.300 m² genehmigt werden. Das Gutachten ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt.

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 3: Ausschnitt aus der Karte „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt, Stand 19.12.2022

Plangrundlage: Ausschnitt aus der Karte „Verwaltungsgliederung“ der Regierung von Oberbayern, 2015 (ohne Maßstab)

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

- In den Grundzentren der Region sollen die grundzentralen Versorgungseinrichtungen gesichert und bedarfsgerecht entwickelt werden. (2.1.3.1 G)
- Die Erreichbarkeit grundzentraler Einrichtungen innerhalb des jeweiligen Nahbereiches soll durch eine leistungsfähige, zumindest zumutbare Anbindung an den ÖPNV

Stadt Beilngries

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 126 "Sondergebiet Ehemalige Straßenmeisterei", Vorentwurf vom 11.12.2024

Begründung mit Umweltbericht

sichergestellt werden. Entsprechendes gilt für die höherzentralen Einrichtungen in deren jeweiligem Versorgungsbereich. (2.1.3.3)

- Die grundzentralen Einrichtungen sind in den zentralen Orten in der Regel an geeigneten Standorten in den Siedlungs- und Versorgungskernen gebündelt vorzuhalten bzw. zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn geeignete Flächen bzw. dafür notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen. (2.1.3.4)
- Es ist anzustreben, dass sich die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln. (2.2.1 G)
- In den Gemeinden soll der Bereitstellung einer zukunftssicheren und wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfes der Vor-zug gegenüber Auslastungserfordernissen eingeräumt werden. (2.2.2 G)
- Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes soll in den Hauptorten jeder Gemeinde sichergestellt werden. (2.2.3 G)
- In allen Gemeinden sollen die Voraussetzungen für wohnortnahe Arbeitsplätze, insbesondere durch Kleingewerbe und Handwerksbetriebe, erhalten und geschaffen werden. (2.2.5)

A.7.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Stadt Beilngries verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet wird derzeit weitestgehend als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Der südliche Parkplatz wird als Mischgebiet dargestellt.

Die geplante Entwicklung eines Sondergebiets für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel ist nicht aus der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelbar (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Daher wird eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die 64. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Beilngries mit Kennzeichnung des Änderungsbereich (schwarze Umgrenzung)

A.7.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Die überplante Fläche verfügt über keinen Bebauungsplan. Auch direkt angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Bebauungspläne vorhanden. Im näheren Umfeld des Plangebiets befindet sich Richtung Südosten der Bebauungsplan Nr. 8 „Reiterwiese“, sowie sowohl im Westen als auch im Osten des Plangebiets der einfache Bebauungsplan Nr. 88 „Innenentwicklung Beilngries“.

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb der Werbeanlagensatzung der Stadt Beilngries (siehe Abbildung 5). Der nördliche Teil befindet sich innerhalb der Zone 1 der Satzung. Im Bebauungsplan werden gemäß § 1 Abs. 5 abweichende Regelungen von der Werbeanlagensatzung der Stadt Beilngries getroffen (siehe A.8).

Eine weitere, flächendeckende Satzungen, die im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen ist, ist die Stellplatzsatzung der Stadt Beilngries. Auch zu dieser werden abweichende Festsetzungen, getroffen, die unter A.8 erläutert werden.

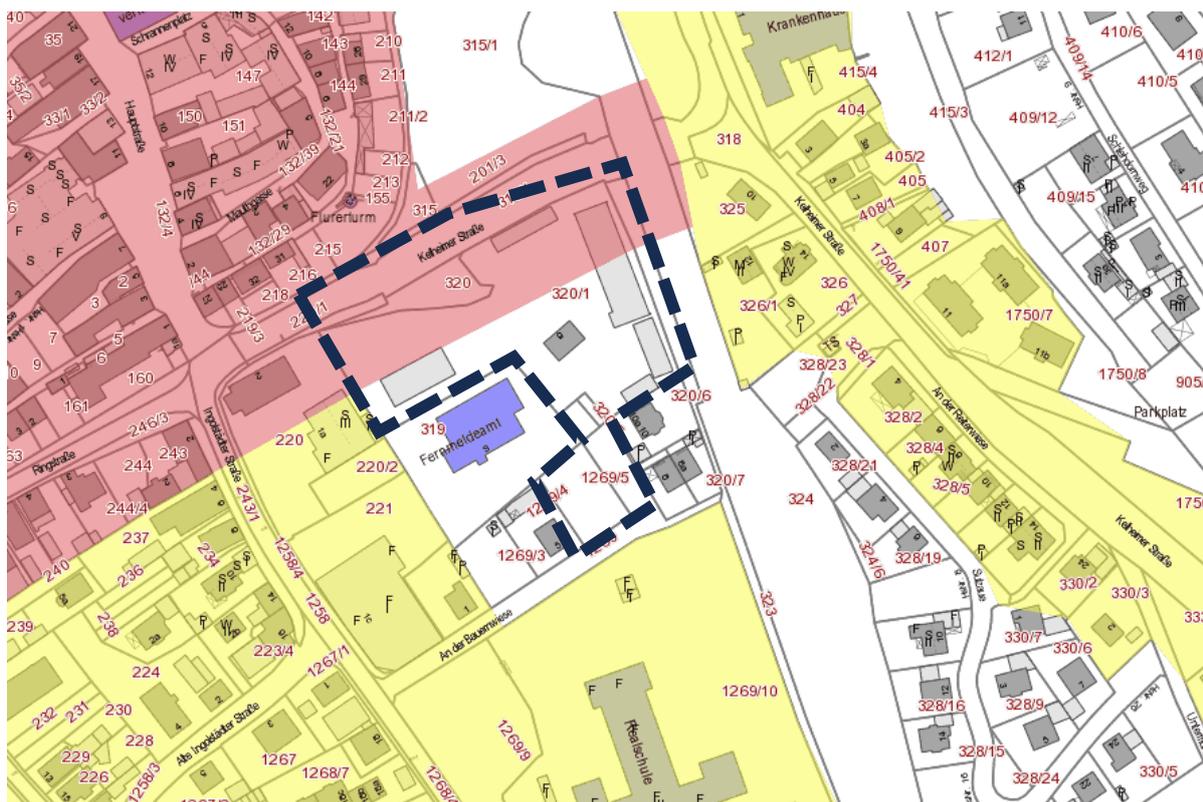


Abbildung 5: Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans innerhalb der Werbeanlagensatzung der Stadt Beilngries (rot = Zone 1, gelb = Zone 2)

A.7.3 Informelle Planungen

Die Stadt Beilngries verfügt über ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK). Teil 2 dieses Planinstrumentes enthält ein Einzelhandelskonzept. Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept wurde durch die CIMA Beratung + Management GmbH nachgewiesen. Das Dokument ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt.

A.7.4 Naturschutzrecht

Der Untersuchungsraum liegt im Naturpark „Altmühltal“. Weitere Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) sowie gesetzlich geschützte und/oder amtlich kartierte Biotope befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

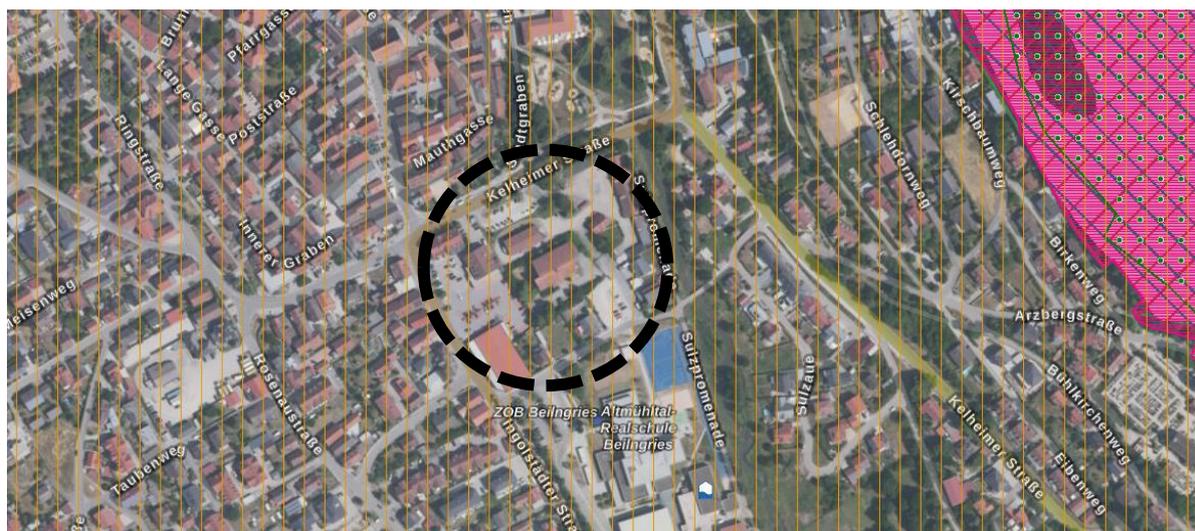


Abbildung 6: Schutzgebiete im Untersuchungsraum
 Plangrundlage: © Bay. Vermessungsverwaltung, 2024 (ohne Maßstab)

A.7.5 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67BNatSchG 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 Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

A.7.5.1 Rechtliche Grundlagen

In der vorliegenden Unterlage werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

A.7.5.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Eichstätt, Lebensraum Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen

- Bestandsaufnahmen am 16.12.2024, von 12:15 bis 13:45 Uhr, trocken, leichter Wind, 5°C.

A.7.5.3 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

A.7.5.3.1 Baubedingte Wirkprozesse

Die baubedingten Wirkungen beschränken sich auf die Bauzeit des Gewerbe- und Industriegebietes und sind mit dem Abschluss der Baumaßnahmen beendet:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, bauzeitliche Umfahrungen u.a.
- Temporäre Störungen in Form von Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen)
- Baubedingte Mortalität insbesondere für wenig mobile Arten oder Entwicklungsformen (z.B. Eier, nicht flügge Jungvögel). Dies wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen weitgehend verhindert.

A.7.5.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die anlagenbedingten Wirkfaktoren des Bauvorhabens wirken dauerhaft auf Natur und Landschaft ein. Es sind vor allem folgende Faktoren:

- Flächenverlust und -veränderungen von Lebensräumen
- Indirekter Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch anlagenbedingte Standortveränderungen wie z.B. Schattenwurf, Kulissenwirkung oder Kollisionsgefahr.
- Weitgehender Funktionsverlust von Böden durch Überbauung
- Funktionsbeeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes durch Entwässerung oder Ableitung von Niederschlagswasser (trifft für dieses Vorhaben nicht zu).

A.7.5.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

- Funktionsverlust- oder -beeinträchtigung von Tierlebensräumen durch Lärm und optische Störeffekte (trifft auf das Vorhaben nicht zu).
- Beeinträchtigungen durch Pflegemaßnahmen (Gehölzarbeiten, Freihalten der Betriebsfläche etc.)
- Störungen durch Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen durch Verkehr).

A.7.5.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

A.7.5.4.1 Verbotstatbestände

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wildlebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wildlebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wildlebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

A.7.5.5 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

A.7.5.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.

- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Eingrünung des Baugebietes mit Einzelbäumen und Fassadenbegrünung.
- Verwendung von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung mit einem warm-weißen Lichtspektrum (≤ 3.000 K Farbtemperatur).

A.7.5.5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht vorgesehen.

A.7.5.6 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Entsprechende Vorkommen sind aufgrund des Verbreitungsgebiets, der Standortverhältnisse und der Biotopausstattung im Plangebiet auszuschließen.

Bezüglich der **Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie** kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z.B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des Geltungsbereichs und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG aufgrund des erwarteten geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

A.7.5.6.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum für das geplante Vorhaben lässt sich ermitteln aufgrund des Verbreitungsgebiets in Bayern, der Lebensraumausstattung im Plangebiet, des Gefährdungsgrades der Arten und ihrer besonderen Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben. Es werden einzelne Arten und Artengruppen als potenziell betroffen eingestuft und andere als nicht relevant im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben bewertet.

Diese sog. Abschichtung und der Ausschluss nicht relevanter Arten wird auf der Grundlage der o.g. Datengrundlagen vorgenommen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber dem Planungsvorhaben – hier v.a. gegenüber der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme – zu.

Die als planungsrelevant erfassten, vertieft zu prüfenden Arten werden im Sinne einer worst-case-Betrachtung – das heißt ohne detaillierte Erhebungen des Artenbestands – weiteren Prüfschritten unterzogen. Von den zu prüfenden **Säugetierarten** haben nur einige Fledermausarten ihr Verbreitungsgebiet im vorliegenden Untersuchungsraum. Die übrigen zu prüfenden Säugetierarten können aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes ausgeschlossen werden. Die Dachstühle der Bestandsgebäude sind nicht offen, auch an den

Gebäudefassaden sind keine Nistmöglichkeiten vorhanden. Die beiden offenen Lagerhallen wären zwar prinzipiell geeignet, jedoch sind die Lagerhallen nach vorne komplett offen, so dass davon auszugehen ist, dass der Wind hier zu stark durchwehen kann. Fledermäuse bevorzugen windgeschützte Räume. Entlang der Sulz stehen insgesamt 4 mittelalte Spitzahorne, drei davon mit ausgeprägten Asthöhlen, der vierte mit einer tiefen Verästelung. Der vierte Baum weist zudem zwei Vogelnester zwischen den Ästen auf, die jedoch zum Zeitpunkt der Begehung nicht besetzt waren. Aufgrund der zu rodenden Biotopbäume ist eine Betroffenheit von Fledermäusen nicht auszuschließen. Daher sind als Ausgleich mindestens 6 Fledermausflachkästen an der Ostseite des neuen Einzelhandelsgebäudes anzubringen. Hierbei handelt es sich nicht um eine klassische CEF-Maßnahme, da die Fledermausflachkästen vor Baubeginn angebracht werden müssen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Fledermäuse zunächst Ausweichquartiere in der näheren Umgebung finden. Durch die Nähe zur Sulz als Jagdhabitat würden sich die Fledermausflachkästen jedoch sehr gut als geeignetes Bruthabitat im oberen Bereich des neuen Einzelhandelsgeschäftes eignen. Die Bäume sind vor den Rodungsarbeiten durch eine ökologische Baubegleitung auf Besatz zu kontrollieren.



Abbildung 7: Gehölze entlang der Sulz mit Baumhöhlen



Abbildung 8: Ausgeprägte Baumhöhlen entlang der Sulz

Aufgrund der Nähe zur Sulz ist noch der **Biber** zu erwähnen, der nach gesicherten Quellen in Beilngries vorkommt und seine Biberburg auf einer Geröllinsel in der Sulz hat. Ein Aufenthalt des Bibers im Plangebiet ist jedoch aufgrund der Einzäunung nicht möglich. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung der Art können daher ausgeschlossen werden.

Bei den **Reptilien** sind die Schlingnatter und die Zauneidechse zu prüfen. Beide können aufgrund der fehlenden Habitatausstattung gänzlich ausgeschlossen werden. Für die Schlingnatter ist das Plangebiet viel zu strukturarm und aufgrund fehlender Beutetiere uninteressant. Der Zauneidechse fehlt grabbares Substrat für die Eiablage. Eine Betroffenheit für Reptilien kann ausgeschlossen werden.

A.7.5.6.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Im Geltungsbereich kommen potenziell weit verbreitete Arten wie Amsel, Bachstelze, Fitis, Grünfink, Heckenbraunelle, Rotkelchen, Zaunkönig oder Zilpzalp vor. Ihre Wirkungsempfindlichkeit wird als so gering eingeschätzt, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Deren Belange werden im Rahmen der Prüfung nicht weiter betrachtet.

Die "Spatzenarten" Feld- und Haussperling sind artenschutzrechtlich relevante Arten. Beide sind Höhlen- und Nischenbrüter. Durch die vorhandenen Bestandsgebäude sowie den zuvor bei den Fledermäusen beschriebenen Biotopbäumen, ist eine Betroffenheit nicht auszuschließen.

Im Wirkraum des Vorhabens sind vor allem folgende Gilden zu prüfen:

- Gilde Gebüschbrüter und an Gebüsch gebundene Arten – Bluthänfling, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Goldammer
- Gilde Luftinsektenjäger (Nahrungsgäste) – Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe

Gebüschbrüter und an Gebüsch gebundene Arten

Der **Bluthänfling** ist anpassungsfähig und brütet auch in Siedlungsbereichen. Seine bevorzugte Nahrung sind überwiegend Samen (z.B. von Wildkräutern). Ein mögliches Bruthabitat stellt die Heckenstruktur entlang der Kelheimer Str. dar. Allerdings ist die Kelheimer Str. gut frequentiert, die Hecke ist nur ~ 2,0 m breit und wird aufgrund der Straßennähe regelmäßig zurückgeschnitten. Es ist deshalb davon auszugehen, dass der Bluthänfling nicht betroffen ist.



Abbildung 9: Heckenstruktur entlang der Kelheimer Str.

Dorngrasmücke und Klappergrasmücke sind Brutvögel in halboffener bis offener Landschaft mit zumindest kleinen Komplexen von Hecken, Staudendickichten, Einzelbüschen, jungen Stadien der Waldsukzession oder zuwachsenden Brachflächen. Dabei hat die Dorngrasmücke ähnliche Ansprüche wie der Bluthänfling. Die Klappergrasmücke wiederum ist störungsempfindlicher und würde eine schmale Hecke entlang einer viel befahrenen Straße eher meiden.

Die **Goldammer** ist ein flächendeckend verbreiteter, sehr häufiger Brutvogel. Die Art kann als typischer Bewohner von Saumhabitaten (Übergang von baum- und gebüschbestandenen Gebieten zu Freiflächen) bezeichnet werden. Sie ist Brutvogel offener und halboffener, abwechslungsreicher Landschaften mit Büschen, Hecken und Gehölzen, an Rändern ländlicher Siedlungen, bepflanzten Dämmen, Böschungen, Wegrändern und auf älteren Brachen. Das Nest wird auf dem Boden in der Vegetation versteckt oder niedrig in Büschen angelegt. Auch hier ist es aufgrund von zu viel anthropogener Störung eher auszuschließen, dass die Goldammer im Geltungsbereich brütet.

Die für Gehölzbrüter (und an Gehölze gebundenen Arten) infrage kommenden Bruthabitate entlang der Kelheimer Str. stellen eher mittelmäßig geeignete Bruthabitate dar. Gänzlich

ausschließen lässt sich eine Betroffenheit jedoch nicht. Weshalb Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit gerodet werden dürfen. Zusätzlich sind mind. 4 künstliche Nisthilfen im näheren Umfeld anzubringen.

Luftinsektenjäger

Die oben genannten Arten bauen ihre Nester im Siedlungsbereich an Gebäuden unterhalb von Dachvorsprüngen oder innerhalb von offenen Hallen, Scheunen und Stallungen. Mauersegler sind Höhlen- und Nischenbrüter an hohen Gebäuden. Die beiden Schwalbenarten benötigen zum Nestbau feuchtes, lehmiges Substrat. Daher zählen unbefestigte Wege und feuchte bis nasse, unversiegelte Bodenflächen (z.B. im Umfeld von landwirtschaftlichen Betrieben) zu den wichtigen Lebensraumausstattungen. Alle drei Arten jagen Fluginsekten über freien Flächen und über Gewässern, wie z.B. an der Sulz. Bei den offenen überdachten Lagerflächen wurden keine Nester gefunden, weshalb keine Betroffenheit besteht.

Der Geltungsbereich des Vorhabens kann von allen drei Arten als Nahrungsraum genutzt werden, ist aber aufgrund der Armut an blühenden Pflanzen (als Lebensraum von Fluginsekten) suboptimal ausgestattet.

A.7.5.7 Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch den geplante Einzelhandelmarkt Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht auszuschließen sind. Es müssen Maßnahmen für Fledermäuse und gebüschbrütende Vogelarten erfolgen.

Gebüschbrütende Vogelarten

Vor Baubeginn sind mindestens 4 halboffen gestaltete künstliche Nisthilfen im näheren Umfeld anzubringen.

- ~ 1 bis 2 Meter über dem Boden anbringen, nicht zu hoch.
- Geschützter Standort, in dichten Gebüsch oder niedrige Bäume
- Die Kästen sollten im Schatte oder Halbschatten angebracht werden, Schutz vor zu Erhitzung im Sommer
- Ausrichtung bevorzugt in Richtung Osten oder Südosten, keine Westausrichtung (Wetterseite).

Fledermäuse

Nach Fertigstellung des Einzelhandels sind mindestens 6 Fledermausflachkästen so weit oben, wie möglich, an der Ost-Seite in Richtung Sulz anzubringen.

A.7.6 Wasserhaushalt

Ca. 20 m westlich außerhalb des Planungsgebietes verläuft von Norden kommend die Sulz aus dem Main-Donau-Kanal und mündet weiter nördlich in die Altmühl. Eingriffe in das Gewässer sind nicht vorgesehen.

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

A.7.7 Immissionsschutz

Durch den Neubau des Lebensmittelmarktes ist von ausgehenden Emissionen auf die umliegenden Bereiche auszugehen. Relevante Aspekte für die Betrachtung der Einhaltung gültiger Immissionsschutzrichtwerte sind der Anlieferungsverkehr, die Frequentierung der Stellplätze sowie notwendige technische Anlagen.

Zum Immissionsschutz wurde Parallel zum Vorentwurf des Bebauungsplans ein Gutachten durch die Firma IBAS Ingenieurgesellschaft mbH angefertigt. Das vorläufige Ergebnis des Gutachtens ist unter A.8.8 dargelegt. Nach Fertigstellung des Gutachtens wird dieses dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

A.7.8 Denkmalschutz

Es sind keine Bodendenkmäler im Vorhabenraum bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die nächstgelegenen Baudenkmäler befinden sich außerhalb des Vorhabensraum:

- „Figur des Hl. Johann Nepomuk, 1732 (erneuert?), auf Steinsäule, aus jüngerer Zeit; bei der Sulzbrücke“ (D-1-76-114-59) - ca. 15 m im Norden
- „Wohnhaus, zweigeschossiger Mansardwalmdachbau, mittig dreieckiger Ziergiebel, Ende 18. Jh“ (D-1-76-114-42) – ca. 75 m westlich

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet, kommt es durch das neue Bauvorhaben zu keinen zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Baudenkmäler.

A.7.9 Fachplanungen und -gutachten

In einem Gutachten der CIMA Beratung + Management GmbH wurde die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept sowie die landesplanerische Überprüfung der Zulässigkeit des Vorhabens untersucht. Auf das Gutachten wird an den jeweiligen Stellen verwiesen; es ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

A.8 Planinhalt

A.8.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt ca. 1 ha und erstreckt sich auf die Fl. Nrn. 201/3 Tfl., 220/1 Tfl., 318/1 Tfl., 319/3, 320 Tfl. 320/1, 320/5, 323 Tfl., 1269 Tfl. und 1269/5, jeweils Gemarkung Beilngries.

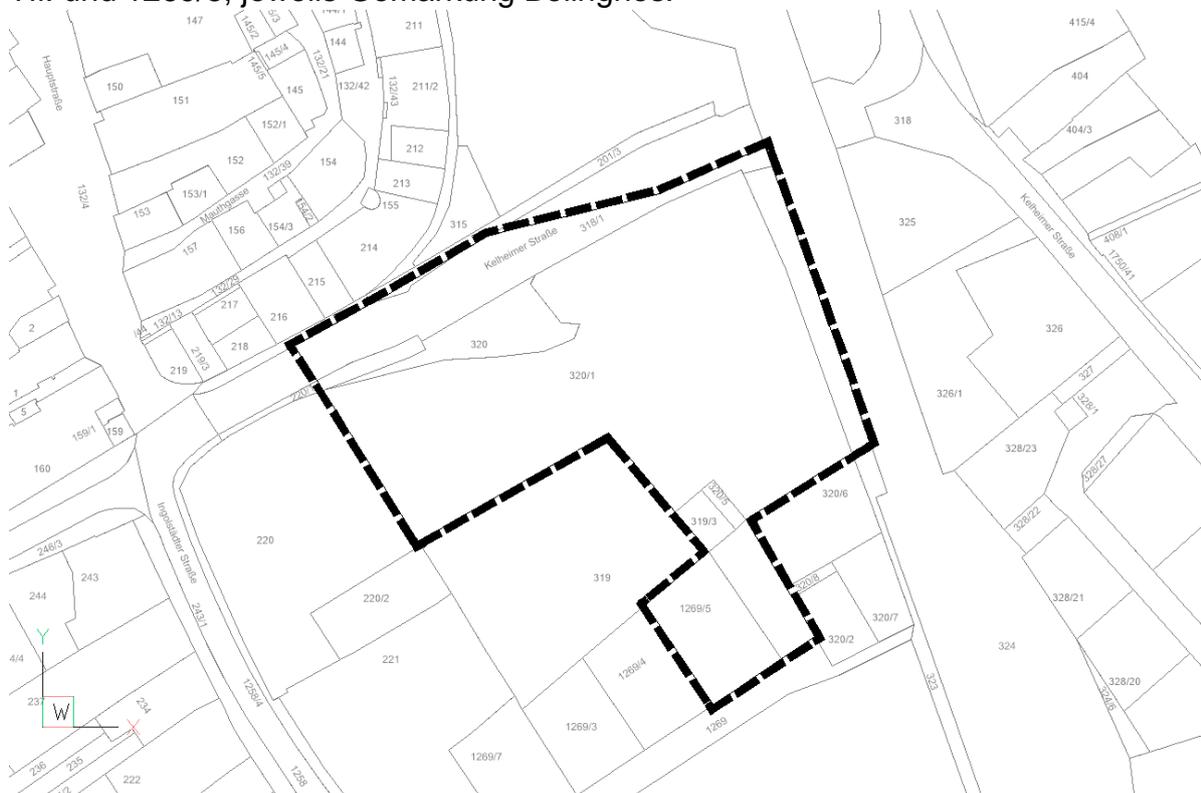


Abbildung 10: Geltungsbereich des Bebauungsplans
 Plangrundlage: © Bay. Vermessungsverwaltung, 2024 (ohne Maßstab)

A.8.2 Art der baulichen Nutzung

Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Daher wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes für den Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.500 m² sowie die Errichtung eines Bäckerei-Cafés mit einer Verkaufsfläche von bis zu 150 m² zuzüglich Café-/ Verzehrfläche. Die zulässigen Verkaufsflächen werden im Hinblick auf die landesplanerischen Vorgaben durch das Gutachten der CIMA Beratung + Management GmbH gestützt.

A.8.3 Maß der baulichen Nutzung

Im sonstigen Sondergebiet wird eine maximal zulässige Grundfläche (GRZ I) von 4.200 m² festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird bestimmt, dass die Grundfläche im sonstigen Sondergebiet durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen

Stadt Beilngries

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 126 "Sondergebiet Ehemalige Straßenmeisterei", Vorentwurf vom 11.12.2024

Begründung mit Umweltbericht

27/66

im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden darf (GRZ II), jedoch maximal bis zu einer Grundfläche von 7.900 m². Die jeweiligen Grundflächen (GRZ I und II) sind am konkreten Vorhaben bemessen.

Für die Festsetzung der zulässigen Höhen wurde zunächst eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von 368 m ü. NHN festgesetzt. Ausgehend von dieser Höhe werden mittels der Baufenster in der Planzeichnung die zulässigen Oberkanten (OK) baulicher Anlagen bestimmt.

Es ergibt sich eine Staffelung der Höhe von Norden nach Süden. So ist im nördlichsten Baufenster eine Höhe von bis zu 7,5 m über EFH (368 m ü. NHN) zulässig. Darunter befindet sich ein Baufenster mit einer zulässigen Höhe von 6,5 m über EFH. Das südlichste Baufenster, welches an eine Einfamilienhausbebauung angrenzt darf eine Höhe von 4,5 m über EFH nicht überschreiten.

Für untergeordnete Bauteile (erforderliche technische Aufbauten wie Kühlungs- und Lüftungsanlagen, Oberlichter, Werbeanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) wird eine Überschreitung der jeweiligen maximalen Oberkante OK zugelassen. Die Überschreitung ist bis zu 3,5 m zulässig, dabei ist jedoch ein Abstand von mindestens 1 m zur Außenwand einzuhalten.

In der Festsetzung wird zusätzlich die Höhe von Nebenanlagen geregelt, die nicht mit dem Hauptgebäude verbunden sind. Diese dürfen eine Höhe von 3 m, bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche am jeweiligen Standort, nicht überschreiten. Für bestimmte gebäudeunabhängige Werbeanlagen wird davon abweichend eine eigene Höhe festgesetzt. So dürfen ein Werbepylon und 3x Fahnenmasten, eine Höhe von bis zu 10 m, bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche am jeweiligen Standort, erreichen.

A.8.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Im sonstigen Sondergebiet werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Über die Baugrenzen wird gleichzeitig die zulässige Höhe der Hauptgebäude bestimmt (siehe oben).

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

A.8.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Außerhalb der Baugrenzen wird ein größerer Bereich mithilfe der Umgrenzung für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzt. Folgende Anlagen sind ausschließlich innerhalb dieses Bereichs zulässig: Stellplätze für KFZ und Fahrräder inkl. E-Ladesäulen, Unterstände für Einkaufswagen, Müllbehälter, Aktionsboxen, Trafo-Stationen sowie sonstige zur Versorgung und Nutzung der Gebäude erforderliche untergeordnete Anlagen.

Außerhalb der Baugrenzen sowie außerhalb der Umgrenzung für Nebenanlagen und Stellplätze ist die Errichtung eines Werbepyloons sowie von 3x Fahnenmasten zulässig.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht zwei Stellplatzbereiche vor. Der erste Stellplatz befindet sich direkt westlich des Gebäudes, während der zweite Stellplatz südwestlich angeordnet ist und über einen etwa 50 Meter langen Fußweg vom Lebensmittelmarkt aus erreichbar ist.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Beilngries sieht für Lebensmitteleinzelhändler unter Punkt 3 Verkaufsstätten 1 Stellplatz je 15 m² Verkaufsnutzfläche vor. Bei einer zulässigen Verkaufsfläche von maximal 2.500m² wären demnach 167 Stellplätze anzulegen. Im Rahmen des Bebauungsplans wird nach Abstimmung mit der Stadt Beilngries eine von der Stellplatzsatzung abweichende Zahl der erforderlichen Stellplätze festgesetzt. Im sonstigen Sondergebiet sind mindestens 100 Stellplätze anzulegen. Die Reduzierung der erforderlichen Stellplätze wird aus folgenden Gründen als verträglich erachtet:

- Aufgrund der begrenzten Fläche, die durch die integrierte Lage vorgegeben wird
- Aufgrund der sehr guten Anbindung an den ÖPNV. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich aktuell die Bushaltestelle „Hotel Deutscher Hof“. Diese soll im Zuge der neuen Erschließung des Parkplatzes verlegt und barrierefrei ausgestaltet werden.
- Aufgrund der guten fußläufigen Lage, in unmittelbarer Nähe zur Altstadt von Beilngries.
- Aufgrund der Zusammenlegung mit dem westlichen Parkplatz der NORMA Filiale über eine eigens dafür angelegte zweispurige Verbindung.

A.8.6 Grünordnung

A.8.6.1 Grünordnerische Konzeption

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.8.6.2 Erhalt Gehölze

Es sind keine Bäume zum Erhalt festgesetzt. Sollte manche Gehölze trotzdem nicht zwingend gerodet werden müssen, so sind diese dauerhaft zu erhalten.

A.8.6.3 Pflanzmaßnahmen

Durchgrünung / Begrünung von Stellplätzen

In dem Plangebiets sind außerdem mindestens 10 Laubbaume zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Die Standorte sind frei wählbar. Die Mindestpflanzgröße beträgt 3x verpflanzter Hochstamm mit Drahtballen, Stammumfang 14 bis 16 cm. Die Bäume sind mit einem

Dreibock zu sichern, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durchgleichwertige Pflanzen zu ersetzen.

Fassadenbegrünung

Fensterlose, ungegliederte Fassaden und Fassadenteile sind mit schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Pro laufende 5 m ist eine Pflanze mit einem Pflanzbeet von mindestens 1 m² vorzusehen. Benötigte Rankhilfen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Rankhilfen dürfen bis zu 1 m von der Gebäudewand abgerückt sein. Empfohlen werden nicht auf Rankhilfe angewiesene Pflanzen wie Hedera helix (Efeu) und Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein) oder folgende Pflanzen, die Rankhilfen benötigen: Clematis (Wildformen Waldrebe), Lonicera caprifolium (Jelängerjelieber), Wisteria sinensis (Glycinie).

Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Dachbegrünung / Photovoltaik

Dachflächen von Hauptgebäuden, mit einer Neigung von weniger als 5 Grad, bezogen auf die Horizontale, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Für Dachbegrünung ist ein Substrataufbau in geeigneter Höhe vorzusehen, der mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung anzulegen ist. Bei der Errichtung von Solaranlagen kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

Versickerungsfähige Beläge:

Stellplätze sind versickerungsfähig (z.B. als Drainpflaster) auszubilden.

Außenbeleuchtung:

Alle Lichtquellen im Außenraum der Anlagen sind insektenfreundlich zu gestalten.

Einfriedungen

Als bauliche Einfriedungen sind nur transparente Zaunanlagen ohne Sockel (Mindestens 0,10 m zwischen Unterkante Zaun und Oberkante Boden) mit einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Der Abstand von 10 cm wird vorgesehen, um die Wanderung von Kleintieren zu ermöglichen.

A.8.6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die zu leistenden Ausgleichsflächen sowie deren Konzept werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

A.8.6.5 Grünordnerische Hinweise

Allgemein

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

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsatz von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Stein oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

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 Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

A.8.6.6 Artenliste

A) „Bäume“

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen; Stammumfang: 14-16 cm)

<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Feld-Ahorn Sorte „Elsrijk“
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

A.8.7 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)¹ 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.8.7.1 Bewertung des Bestandes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 10.893 m².

Kein Ausgleichsbedarf besteht für 8.097 m² (V11 und X4), die bereits vollständig versiegelt sind. Die Flächen, die außerhalb der Sondergebietsausweisung liegen, werden nicht überplant und bleiben im aktuellen Zustand erhalten. Für diese Flächen ist keine naturschutzrechtliche Kompensation erforderlich, da für diese Flächen keine Verschlechterung des Zustandes durch die Planung erfolgt. Hierbei handelt es sich um 127 m² G4 – Trittrassen und V332 – Radweg, unbefestigt, entlang der Sulz.

Mit Hilfe von Luftbildern und einer Begehung am 16.12.2024 wurden die betroffenen Flächen 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“ (vgl. S. 55ff)

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
V11 - Verkehrsfläche	6.217	0	1	-
X4 - Gebäude	1.880	0		-
V51 - Straßenbegleitgrün, junge Ausprägung	561	3		1.683
G4 - Tritt- und Parkrasen	466	3		1.398
G4 - Tritt- und Parkrasen	127	3		kein Eingriff
P412 - Lagerplatz, teilversiegelt	254	3		762
P21 - Privatgarte, strukturarm	190	3		570

¹ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.

V332 - Radweg, unbefestigt, nicht bewachsen	56	3		kein Eingriff
B311 - Baumreihen, junge Ausprägung	47	3		141
B312 - Baumreihen, mittlerer Ausprägung	1.081	8		8.648
Summe	10.879			13.202

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	Festsetzung im BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Eingrünung von Stellplätzen, Verkehrsflächen	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	Festsetzung im BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Summe (max. 20%)		10%

Summe Ausgleichsbedarf (WP) 11.882



Abbildung 11: BNT im Geltungsbereich
Plangrundlage: Digitales Orthophoto, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2024 (ohne Maßstab)

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Bestandsbeschreibung

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um das Grundstück der Straßenmeisterei – Beilngries, bestehend aus einer großen Fahrzeughalle, drei überdachte Lagerflächen und ein großes geschlossenes Lagerhaus sowie ein Betriebsgebäude und 4 Garagen.

Im Nordwesten, entlang der Kelheimer Str. befindet sich eine Bushaltestelle mit einem vorgelagertem Parkplatz und Straßenbegleitgrün. Insgesamt zwei junge Straßenbäume, dazwischen Hundsrose und Liguster.

Weiter entlang der Kelheimer Str. befinden sich vier mittelalte Spitzahorne mit Liguster, Hartriegel, Hundsrose und Wolliger Schneeball dazwischen.



Abbildung 12: Bestand: Mittelalte Spitzahorne

Wieder ein Stück weiter entlang der Kelheimer Str. befindet sich weiteres Straßenbegleitgrün, bestehend aus Hecken (Liguster, Hundsrose, Hasel) und mehrere junge Spitzahorne.



Abbildung 13: Bestand: Junge Spitzahorne mit Heckenstrukturen

Auf der Rückseite der Straßenmeisterei, entlang der Sulz, stehen insgesamt vier mittelalte Spitzahorne mit mehreren Baumhöhlen. Dieser Bereich stellt mit den wertvollsten für die Flora und Fauna im Planungsgebiet dar. Die Bäume weisen auch mehrere Baumhöhlen auf,

siehe hierfür die artenschutzrechtliche Potentialabschätzung. Zusätzlich wächst hier noch eine kleine mehrstämmige Hasel und mehrere mehrstämmige junge Spitzahorne.



Abbildung 14: Bestand: Vier mittelalte Spitzahorne mit Baumhöhlen, entlang der Sulz

Hinter dem Parkplatz an der Bushaltestelle, befindet sich die große geschlossene Lagerhalle der Straßenmeisterei. Davor ist eine Grünfläche mit Rasengittersteinen. Ganz im Westen entlang der Grundstücksgrenze, steht ein markierter alter Apfelbaum (Nr. 000566), welcher der Stadt gehören müsste.



Abbildung 15: Bestand: Grünfläche mit Rasengittersteinen und alten städtischen Apfelbaum ((Nr. 000566)

Stadt Beilngries

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 126 "Sondergebiet Ehemalige Straßenmeisterei", Vorentwurf vom 11.12.2024

Begründung mit Umweltbericht

Die Fläche auf der Rückseite ist komplett versiegelt sowie auch das restliche Grundstück



Abbildung 16: Bestand: Rückseite Lagerhalle, versiegelt

Zwischen der Lagerhalle und der Fahrzeughalle befindet sich eine weitere Grünfläche. Hier steht eine prächtige Blautanne und zwei mittelalte Kirschbäume sowie Hundsröse und Liguster als Heckenstruktur.



Abbildung 17: Bestand: Blautanne und Kirschbäume

Um das Betriebsgebäude liegt ein kleiner Privatgarten mit zwei Kirsch- und zwei Apfelbäumen.



Abbildung 18: Bestand: Betriebsgebäude mit Privatgarten

Bei den Restlichen Flächen handelt es sich um die überdachten Lagerflächen und die Fahrzeughalle, sprich alles versiegelte Bereiche.



Abbildung 19: Bestand: Fahrzeuglagerhalle

A.8.7.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **11.882 Wertpunkten** erforderlich.

A.8.7.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Das Ausgleichskonzept sowie die Lage der Ausgleichsfläche werden im weiteren Verfahren ergänzt.

A.8.8 Immissionsschutz

Zum Thema Immissionsschutz wurde Parallel zum Vorentwurf des Bebauungsplans ein Gutachten durch die Firma IBAS Ingenieurgesellschaft mbH angefertigt.

Die Berechnungen kamen zu dem Ergebnis, dass die anzustrebende Einhaltung des Irrelevanzkriteriums der TA Lärm, d.h. die Unterschreitung der Immissionsschutzrichtwerte um mindestens 6 dB, zur Tags- und Nachtzeit bei 8 von 9 Immissionsorten erreicht wird.

An einem westlich des Plangebiets befindlichen Immissionsort (IO 4) wird der Zielwert, d. h. die Einhaltung des Irrelevanzkriteriums der TA Lärm um 3 dB überschritten. Entsprechend der Vorgaben der TA Lärm Ziff. 2.4 wurde geprüft, ob die Summe aus Zusatzbelastung durch das Vorhaben und gewerbliche Geräuschvorbelastung insgesamt den Richtwert gem. TA Lärm einhält. Mit Einbeziehung der Emissionsansätze gem. Punkt 4.6 für die gewerbliche Geräuschvorbelastung resultiert am betroffenen Immissionsort (IO 4) zur Tagzeit ein Gesamtbeurteilungspegel inklusive des gegenständlichen Vorhabens von 59 dB(A). Der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) wird somit zur Tagzeit auch am betroffenen Immissionsort (IO 4) eingehalten.

Mit den betrachteten Emissionswerten der Einzelschallquellen wird das sogenannte Spitzelpiegelkriterium gemäß TA Lärm Ziff. 6.1 sicher eingehalten.

Die Prüfungen zum anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Straßen zeigen, dass entsprechend den Kriterien der TA Lärm, Ziff. 7.4, keine Maßnahmen zur Minderung der Geräusche durch den An- und Abfahrtverkehr auf den umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind.

Insgesamt ist somit festzustellen, dass sich der geplante Verbrauchermarkt aus schalltechnischer Sicht verträglich am Standort einfügt.

Nach Fertigstellung des Gutachtens wird dieses mit seinen Einzelheiten und Berechnungsgrundlagen dem Bebauungsplan im weiteren Verlauf des Verfahrens als Anlage beigelegt.

A.8.9 Gestaltungsvorschriften

Dächer:

Dachflächen sind als Flachdächer mit einer Dachneigung von weniger als 5 Grad, bezogen auf die Horizontale, auszubilden. Flachdächer sind zu begrünen oder mit Solaranlagen auszustatten (siehe Grünordnung).

Bei der Errichtung von aufgeständerten Solaranlagen sind diese aus Gründen des Ortsbilds um die Höhe der Aufbaus von der Dachkante zurückversetzt anzulegen.

Werbeanlagen:

Innerhalb des Baugebietes sind folgende gebäudeunabhängige Werbeanlagen zulässig: ein Werbepylon, ein Zufahrtspylon sowie 3 Fahnenmasten.

Die Werbeanlagen dürfen nicht blinkend oder in neonfarben ausgeführt werden.

Wie in A.7.2 erläutert, befinden sich Teile des Geltungsbereichs innerhalb der Werbeanlagensatzung der Stadt Beilngries. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die geplanten Werbeanlagen dargestellt. Die für Einzelhändler üblichen Werbeanlagen wurden von der Stadt Beilngries als verträglich angesehen. Daher werden im Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 1 Abs. 5 abweichende Regelungen von der Werbeanlagensatzung getroffen. Die Vorgaben der §§ 3 und 4 der Werbeanlagensatzung sind nicht einzuhalten, die zulässigen Werbeanlagen werden über den Bebauungsplan festgelegt.

Einfriedungen:

Als bauliche Einfriedungen sind nur transparente Zaunanlagen ohne Sockel (Mindestens 0,10 m zwischen Unterkante Zaun und Oberkante Boden) mit einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Der Abstand von 10 cm wird vorgesehen, um die Wanderung von Kleintieren zu ermöglichen.

A.8.10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.8.10.1 Verkehrliche Erschließung

Von Osten kommend wird auf der bestehenden Linksabbiegerspur an der Kreuzung Kehlheimer Straße/Hauptstraße/Ringstraße eine zusätzliche Linksabbiegerspur für die Einfahrt in den nördlichen Parkplatz des Lebensmittelmarktes eingerichtet. Um Rückstau zu vermeiden, ist eine Verlängerung der Rechtsabbieger- und Geradeausspur erforderlich. Die geplante Straßenanordnung wird im Vorhaben- und Erschließungsplan veranschaulicht.

Auf dem nördlichen Stellplatz ist die Installation von E-Ladesäulen vorgesehen. Zudem wird dieser Stellplatz durch zwei Fahrspuren mit den Parkplätzen des Norma-Marktes verbunden.

Der südliche Stellplatz wird über die bestehende Straße „An der Bauernwiese“ angefahren.

Der Anlieferungsverkehr wird über die Kehlheimer Straße und den nördlichen Stellplatz abgewickelt, wobei die Anlieferung aus Schallschutzgründen in einem geschützten, eingehausten Bereich erfolgen wird. Für den Anlieferungsverkehr ist eine Verlegung der Einfahrt in Richtung Westen erforderlich. Im Zuge dessen soll die bestehende Bushaltestelle „Beilngries Hotel Deutscher Hof“ nach Westen verlegt werden. Bei der Verlegung wird eine barrierefreie Zugänglichkeit von Bussen durch die Verwendung eines Kasseler Bords berücksichtigt.

A.8.10.2 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Niederschlagsversickerung / versickerungsfähige Beläge

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit möglich, vor Ort auf dem Grundstück oder in den angrenzenden Sulzauen über die belebte Oberbodenschicht zu versickern. Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, ist in den Vorfluter (Sulz) einzuleiten.

Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässigen befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen.

Für die Wassereinleitung in den Vorfluter (Sulz) ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (z.B. Drainpflaster) und müssen zum Zweck der Niederschlagsversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden. Dadurch wird die Menge des anfallenden Niederschlagswassers verringert.

Auch durch die verpflichtende Dach- und Fassadenbegrünung kann von einer Verringerung des Niederschlagswassers ausgegangen werden.

Entwässerung

Für die Entwässerung der Baugrundstücke wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Beilngries (Entwässerungssatzung – EWS) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

A.8.10.3 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.8.11 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Sonstiges Sondergebiet	8.298 m ²	76,2 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.901 m ²	17,5 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Gehweg)	230 m ²	2,1 %

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Bushaltestelle)	78 m ²	0,7 %
Öffentliche Grünfläche	386 m ²	3,5 %
Fläche gesamt	10.893 m²	100 %

B Umweltbericht

B.1 Einleitung

Die P4 Objekt GmbH plant im Südosten der historischen Altstadt den Bau eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.500 m² sowie eines Bäckerei-Cafés mit bis zu 150 m² Verkaufsfläche. Dieses Vorhaben wird durch ein Gutachten der CIMA Beratung + Management GmbH unterstützt, das bestätigt, dass eine Verkaufsfläche von 2.500 bis 3.300 m² im Bereich Beilngries/Kinding landesplanerisch zulässig ist.

Auf dem etwa 1 ha großen Grundstück befindet sich derzeit die Straßenmeisterei des Staatlichen Bauamts Ingolstadt, die in ein Gewerbegebiet nach Paulushofen verlegt werden soll. Die Fläche ist bereits weitgehend versiegelt, und die bestehenden Gebäude der Straßenmeisterei sollen im Rahmen der Neuplanung abgerissen werden.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Kerngebieten oder in dafür festgelegten Sondergebieten zulässig. Die Stadt Beilngries unterstützt die Planung und will eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen. Für die Planungsabsichten soll daher gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein vorhabenbezogene Bebauungsplans aufgestellt werden, der ein sonstiges Sondergebiet festsetzt.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 „Sondergebiet Ehemalige Straßenmeisterei“ möchten die Stadt Beilngries und der Vorhabenträger, die P4 Objekt GmbH, die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels ermöglichen. Aufgrund der zentralen Lage bietet der geplante Standort eine gute Erreichbarkeit. Dadurch wird eine Verbesserung der Nahversorgung in Beilngries und gleichzeitig eine Belebung der südlichen Altstadt gefördert. Zudem wird das Risiko einer innenstadtnahen Brachfläche vermieden, die durch die Verlegung der Straßenmeisterei entstehen könnte. Der Bebauungsplan soll eine geordnete Entwicklung der angestrebten baulichen Anlage schaffen.

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.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

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

- BauGB
insb. (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 werden im Laufe des Verfahrens ergänzt*
 - 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)
- konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
- Es sind Maßnahmen für den Artenschutz vorgesehen. Mind. 6 Flachfledermauskästen sowie mind. 4 Halboffene Brutkästen für Gebüschbrüter.
- 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)
 - 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.

Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge

- BayDschG
- Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
- Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete

Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete innerhalb oder im Umfeld des Planungsgebietes. Eine Beeinträchtigung ist auch in Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete mit anderen Plänen oder Projekten nicht gegeben.

B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete

Der Untersuchungsraum liegt im Naturpark „Altmühltal“. Weitere Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) sowie gesetzlich geschützte und/oder amtlich kartierte Biotope befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Ingolstadt (10)

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans Ingolstadt (10) sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap. A.7.1.1, A.7.1.2) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Die Stadt Beilngries verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet wird derzeit weitestgehend als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Der südliche Parkplatz wird als Mischgebiet dargestellt.

Die geplante Entwicklung eines Sondergebiets für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel ist nicht aus der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelbar (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Daher wird eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die 64. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt.

B.1.2.6 Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich nach dem ABSP des Landkreises Eichstätt (Bearbeitungsstand Februar 2010) innerhalb der naturräumlichen Untereinheit (ABSP) 82-D. Die Ziele des ABSP beziehen sich primär auf das Altmühltal mit Nebentälern (176-082-D) und Hochflächen der Südlichen Frankenalb (176-082-A). Das Planungsgebiet liegt jedoch außerhalb von Schwerpunktgebieten für des Naturschutzes.

B.1.3 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. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

B.2.1 Schutzgut Fläche

Die Bundesregierung hat im Jahr 2016 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt, dass die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden soll.

Nach Angaben des Bay. Umweltministeriums beträgt der aktuelle Flächenverbrauch in Bayern 11,6 ha pro Tag (2020) oder etwa 3,2 m² pro Einwohner und Jahr. Die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen verläuft damit deutlich dynamischer als die Einwohnerentwicklung.

Bestand

Die Fläche der Gemeinde Beilngries beträgt etwa 10.002 ha, davon sind etwa 10,5 % (100 ha) Siedlung- und Verkehrsfläche, die sich untergliedern in Wohnbaufläche mit 205 ha, Industrie- und Gewerbefläche mit 83 ha und Verkehrsfläche mit 508 ha (BayLfSt, Statistik kommunal).

Der Baubereich des Vorhabens beträgt etwa 0,40 ha und beinhaltet auch den Erweiterungsbereich mit einer Größe von etwa 0,08 ha. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,98 ha. Aktuell wird die Fläche u.a. von der Strassenmeisterei genutzt, weshalb ein Großteil der Fläche bereits versiegelt ist.

Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche lassen sich anhand von sechs Bewertungsindikatoren mit fünf Bewertungsstufen beschreiben.

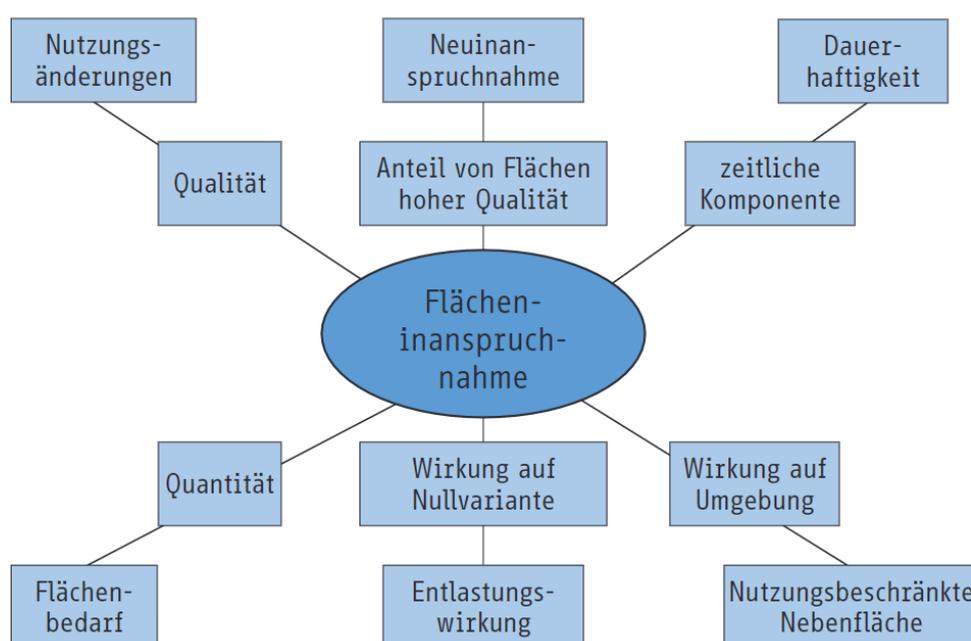


Abbildung 20: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Nutzungsänderungen

Bewertet die qualitative Veränderung der Fläche anhand der Anzahl weiterer theoretisch möglicher Nutzungsmöglichkeiten einer Fläche. In Deutschland werden insges. 26 versch. Nutzungsarten (nach ALKIS) unterschieden. Eine Fläche ist umso hochwertiger, desto mehr Nutzungsarten aus ihr entwickelt werden können. Bsp.: Aus einer Waldfläche können bis zu 17 Nutzungstypen entwickelt werden. Aus einer Straße nur noch 3. Überbaut man also eine Waldfläche mit einer Straße, ist das für Nutzungsänderungen sehr negativ, da aus ursprünglich 17 Nutzungstypen nur noch 3 entwickelt werden können.

Eine Fläche ist umso hochwertiger, desto mehr Nutzungsarten aus ihr entwickelt werden können. Durch die Planung verändert sich die Anzahl der Nutzungsmöglichkeiten für die Fläche nicht. Nach der Ausführung der Planung kann die Fläche in genauso viele

Nutzungsarten wie davor umgewandelt werden, weshalb die Nutzungsänderung durch das Bauvorhaben gleichwertig bleibt.

Neuinanspruchnahme

Der Indikator Neuinanspruchnahme untersucht die Ausgangssituation des vom Vorhaben betroffenen Gebiets. Hier wird prozentual bewertet, wie viel qualitativ besonders hochwertige Flächen von der geplanten Flächeninanspruchnahme betroffen sind. Bezugsbasis für die Bewertung des Indikators ist die Hauptgruppe „Vegetation“. Dieser Indikator vereinigt sowohl qualitative als auch quantitative Aspekte der Flächeninanspruchnahme und ist eine Weiterführung des Indikators Nutzungsänderungen.

Das Bauvorhaben wird komplett auf einer bereits stark qualitativ degradierten Fläche durchgeführt. Eine Fläche gilt als stark qualitativ degradiert, wenn durch vorheriges menschliches Eingreifen nur mehr maximal fünf weitere Nutzungsarten theoretisch auf der Fläche möglich sind. Für die Neuinanspruchnahme ist das neutral zu bewerten.

Dauerhaftigkeit

Mit dem Indikator Dauerhaftigkeit wird der Zeitfaktor einer Flächeninanspruchnahme und die Regenerationsdauer nach Ende der Inanspruchnahme betrachtet. Die Bewertung kann nur negativ oder neutral ausfallen, da jedes Vorhaben mit der Intention errichtet wird, mindestens für die Dauer der geplanten Nutzungsphase oder permanent auf der Fläche zu bestehen.

Die Fläche wird unbestimmte Zeit in Anspruch genommen. Das Vorhaben ist für das Schutzgut Fläche im Hinblick auf die Dauerhaftigkeit und Regenerationsdauer als negativ zu betrachten.

Nutzungsbeschränkte Nebenfläche

Hier werden Flächen bewertet, die nicht unmittelbar vom Vorhaben beansprucht werden, sondern durch die geänderte Nutzung zusätzlich benötigt werden z. B. Anbauverbotszonen oder Immissionsschutzbereich.

Werden für das Bauvorhaben nicht benötigt.

Entlastungswirkung

Diese Wirkung tritt evtl. ein z.B. wenn durch ein neues Baugebiet, ein anderes entfällt oder wenn durch den Bau einer neuen Straße, eine alte rückgebaut werden kann oder wenn durch die Verlagerung einer Nutzung Abstandsflächen entfallen.

Durch den Bau des Einzelhandels muss dieser nicht auf einer unbebauten Fläche errichtet werden.

Flächenbedarf

Der Flächenbedarf ist als hoch einzustufen.

Ergebnis

Indikator	1	2	3	4	5	Kriterium
Nutzungsänderungen	>5	1-5	0	-1 - -5	< -5	Veränderung der weiteren möglichen Nutzungsarten
Neuinanspruchnahme	> 20 %	1-20 %	> 50 %	1-20 %	> 20 %	Anteil an beanspruchten Flächen hoher Qualität
	mehr Nutzungen möglich		degr. Flächen	Nutzungsgruppe Vegetation		
Dauerhaftigkeit	-	-	keine	1-50 a	> 50 a	Dauer der Blockierung für andere Nutzungsarten
Nutzungsbeschränkte Nebenfläche	< 90 %	90-99 %	100 %	101-150 %	> 150 %	Veränderung der vom Vorhaben indirekt beeinflussten Fläche
Entlastungswirkung	> 20 %	5-20 %	< 5 %	< 5 %	> 5 %	Entlastung der nutzungsbeschränkten Nebenfläche der Nullvariante
	Entlastung			Neubelastung		
Flächenbedarf	< 95 %	95-99 %	100 %	101-110 %	> 110 %	Flächenbedarf relativ zur Nullvariante

Abbildung 21: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Durch die Betrachtung der fünf Bewertungskriterien ergibt sich bei dem konkreten Bauvorhaben für das Schutzgut Fläche **geringe - mittlere** Bedeutung.

B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestand

Der Vorhabenraum wird von mehreren Seiten von bestehenden Siedlungsgebieten, Gebäuden und Straßen begrenzt, im Osten grenzt die Sulz mit der vorgelagerten Sulzpromenade an und im Norden verläuft die Kelheimer Str., hier sind mehrere Gehölzpflanzungen vorhanden und stellen den wertvollsten Bereiche für die Flora & Fauna dar.

Entlang der Kelheimer Str. stehen zwei Ahorne mit einem Alter von ca. 20 Jahren dazwischen sind mehrere Heckenpflanzungen aus Hartriegel, Weißdorn, Liguster und Haselnuss.

Entlang der Sulz stehen genau an der Flurstücksgrenze, welche den aktuell Zaun darstellt, insgesamt vier mittelalte Ahorne.



Abbildung 22: Vier mittelalte Ahorne, entlang der Sulz

Auf der Fläche ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Primär ist mit Gehölzbrütern und eventuell mit Fledermäusen zu rechnen.

Vorbelastungen

Durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsgebieten, zur Straße sowie durch die aktuelle Nutzung des Vorhabensraum bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut. Aufgrund der Verkehrsstraßen kommt es zu Störungen in Form von Lärm, Vibrationen und Schadstoffeinträgen, die sich auf die Tier- und Pflanzenwelt im Vorhabenraum auswirken können.

Wertung

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung

Sollte das Bauvorhaben realisiert werden, müssen jegliche Gehölze aufgrund der Fundamentarbeiten sowie durch den Abriss der Bestandsgebäude, gerodet werden. Hierbei gehen die wertgebenden Bereiche im Planungsgebiet gänzlich verloren.

Als Ausgleich werden insgesamt 10 neue Bäume gepflanzt, teilweise eine Fassadenbegrünung installiert und ein Teil der Fläche entsiegelt. Bis diese Maßnahmen jedoch ihre volle ökologische Leistung entfalten können, benötigt es mehrere Jahre zur Entwicklung

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut als **erheblich** zu betrachten.

B.2.3 Schutzgut Boden

Bei dem Boden handelt es sich vorherrschend aus kalkhaltigem Gley, gering verbreitet kalkhaltiger Humusgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment.

Eigenschaften

- Gley: Wasserbeeinflusst, Staunässe, graue bis blaue Färbung durch Sauerstoffmangel
- Hoher Kalkgehalt: Wirkt puffernd gegen Säure und verbessert die Bodenstruktur
- Feinkörniges Substrat (Schluff/Lehm): Gute Wasserspeicherung, aber stauende Wirkung
- Karbonhaltige Sand-Kies-Schicht: Gute Drainage in tieferen Schichten.
- Nutzungspotential: Aufgrund des Kalkgehalts fruchtbar, aber anfällig für Staunässe; geeignet für landwirtschaftliche Nutzung, aufgrund der Lage mitten in Beilngries, jedoch undenkbar.

Bei der geologischen Einheit handelt es sich um eine Talfüllung, polygenetisch oder fluviatil („ta-f) aus dem Quartär. Diese bestehen meist aus lockeren Sedimenten, die sich in Tälern durch verschiedene geologische Prozesse abgelagert haben. Sie können eine Mischung aus verschiedenen Materialien wie Sand, Kies, Schluff oder Ton enthalten.

Vorbelastungen

Durch die Aktuelle Nutzung des Plangebiets u.a durch die Strassenmeisterei, ist ein Großteil der Fläche bereits versiegelt. Weiterhin kommt es zu Schadstoffemissionen (Reifenabrieb, Streusalz, etc.) durch den Verkehr auf der benachbart befindlichen Kelheimer Str., die in das Planungsgebiet eingetragen werden. Zudem kann das im Winter auf den umliegenden Straßen verteilte Streusalz, z. B. über Sprühnebel, in das Planungsgebiet eingetragen werden.

Wertung

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung

Einige Bereiche werden sogar entsiegelt, insgesamt wird jedoch nach Umsetzung der Planung mehr Versiegelung im Gebiet vorhanden sein als vorher.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind als erheblich einzustufen.

B.2.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Im Plangebiet selbst sind keine stehenden oder fließenden Gewässer vorhanden. Die Sulz verläuft östlich ca. 15 m außerhalb des Geltungsbereiches und liegt ca. 4 m tiefer als das überplante Gelände, aufgrund der anstehenden Geologie ist ein relativ naher Grundwasserspiegel möglich. Genaueres wird ein Baugrundgutachten ergeben.

Vorbelastungen

Durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung kann es zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Von den

umliegenden Straßen kann das im Winter verteilte Streusalz z. B. über Sprühnebel in den Vorhabenraum eingetragen werden.

Wertung

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung, insofern das Grundwasser nicht sehr nahe ansteht.

Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung

Da kein Gewässer direkt betroffen ist und der Versiegelungsgrad im Gebiet zwar zunimmt, jedoch nur geringfügig, da aktuell bereits ein Großteil der Fläche versiegelt ist, sind die Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung als **gering** einzustufen.

Das anfallende Regenwasser soll vor Ort versickern bzw. bei Bedarf in die Sulz geleitet werden. Anfallendes Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

B.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Klimaschutz und Klimaanpassung sind seit dem Jahre 2011 ausdrücklich in § 1a Abs. 5 BauGB verankert und sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Bei der Überplanung von Flächen können frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und seine Folgen festgesetzt werden.

Bestand

Aufgrund der geringen Größe des Planungsraumes ist dieser für die Kalt- und Frischluftproduktion kaum von Bedeutung. Darüber hinaus ist das Gebiet zum Großteil versiegelt und leistet bereits jetzt schon kaum einen Beitrag für die Kalt- und Frischluftproduktion.

Vorbelastung

Eine Vorbelastung besteht durch verkehrsbedingte Luftschadstoffimmissionen auf der Kelheimer Straße.

Bedeutung für das Schutzgut

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

Auswirkung bei der Umsetzung der Planung

Die Auswirkungen bei Durchführung der Planung sind als gering bzw. nicht vorhanden einzustufen.

B.2.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Die Lage des Plangebiets liegt mitten in Beilngries, umgeben von bestehenden Bebauungen. Die überplante Fläche selbst ist ebenfalls bereits bebaut.

Vorbelastung

Aufgrund der Lage mitten in Beilngries ist die komplette Infrastruktur und Bebauung als Vorbelastung für das Landschaftsbild einzustufen.

Bedeutung für das Schutzgut

Das Plangebiet spielt für das Schutzgut Landschaft eine untergeordnete Rolle.

Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung

Es kommt zu Baumrodungen, die für das Landschaftsbild als negativ zu betrachten sind, allerdings werden im Zuge der Rodungen auch mind. 10 neue Bäume gepflanzt. Bis diese jedoch dieselbe positive Wirkung entfalten wie die Bestandsbäume dauert es einige Zeit. Das Gebäude der Strassenmeisterei wird abgerissen und durch den Einzelhandel ersetzt. Das neue Gebäude wird niedriger als das bestehende Werkstattgebäude. Zusätzlich werden Vertikalbegrünungen entlang der fensterlosen Fassaden angebracht, was im Vergleich zum derzeitigen Bestandgebäude als Aufwertung des Schutzguts beurteilt werden kann.

Die Auswirkungen bei Umsetzung der Planung sind als **gering** einzustufen.

B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

- Objekte mit Bedeutung für das kulturelle Erbe,
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft,
- sonstige Sachgüter (z. B. Jagd).

Als Kulturgüter werden nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Grünanlagen und Wasseranlagen behandelt. Gemäß § 6 DSchG sind nicht nur die Anlagen selbst geschützt, sondern auch die Umgebung bzw. deren Wirkungsraum stehen unter besonderen Schutz. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bewertet. Für die Untersuchungen wurden neben eigenen Beobachtungen die Daten des Landesamts für Denkmalpflege verwendet.

Bestand

Aufgrund der Historie von Beilngries, gibt es zahlreiche Baudenkmäler in der Stadt. Direkt an das Plangebiet angrenzend liegt im Norden eine Brückenfigur, entlang der Kelheimer Str. und im Südwesten ein Wohngebäude aus dem Ende des 18. Jh. Bodendenkmäler sind nicht

bekannt.

#

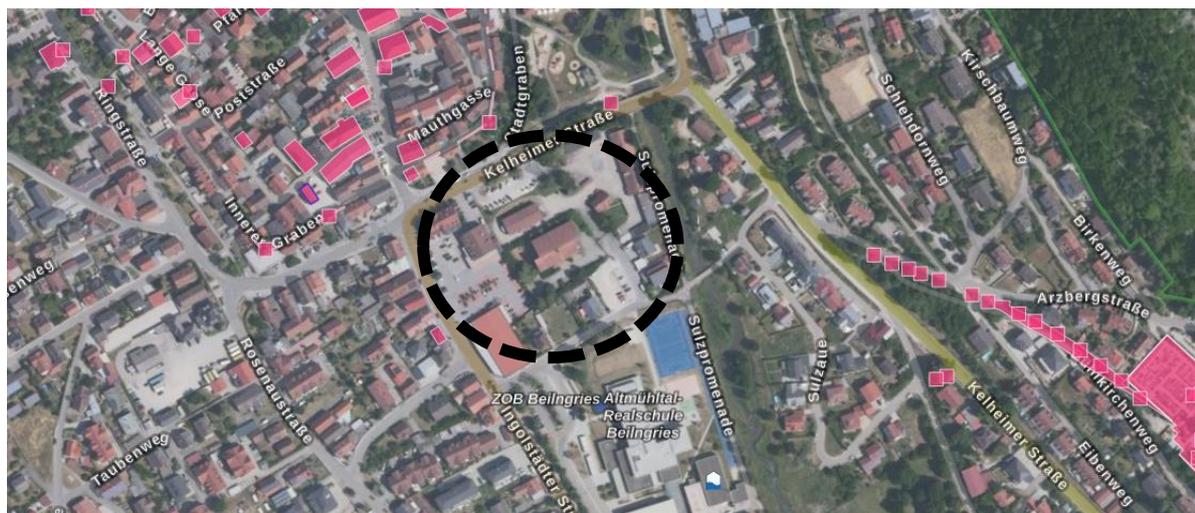


Abbildung 23: Übersicht Baudenkmäler;
Plangrundlage: © Daten: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerisches Landesamt für Umwelt,
Bayerische Vermessungsverwaltung (ohne Maßstab)

Bedeutung für das Schutzgut

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung

Es kommt zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Bestand

Für die landschaftsbezogene Erholung ist der eigentliche Vorhabenraum nicht geeignet, da es sich um ein Privatgelände handelt. Im Osten liegt zum Teil, aufgrund der Bäume, die Sulzpromenade mit im Geltungsbereich. Dieser Bereich ist für Spaziergänger interessant und geeignet.

Im Umfeld und auch direkt angrenzend an das Plangebiet befinden sich Wohnbebauungen.

Vorbelastung

Auf Grund der umliegenden Straßen besteht eine Lufthygienische - und Lärmbelastung für die Menschen vor.

Bedeutung für das Schutzgut

Die Flächen weist eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch auf, sofern man die Sulzpromenade, die erhalten bleibt, nicht berücksichtigt, auch wenn sie im Geltungsbereich liegt.

Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung

Durch das Plangebiet soll eine neuer Fuß- u. Radweg gelegt werden. Weshalb es durch die Planung für das Schutzgut für den Bereich Erholung sogar positiv zu bewerten ist, allerdings ist durch die Nutzung als Nahversorger mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Aktuell wird noch ein Schallgutachten erarbeitet, dieses wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

B.2.9 Wechselwirkungen

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben. Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die hohe Bodenversiegelung dar sowie die Rodung der vorhandenen Gehölze, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

B.2.10 Belange des technischen Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren.

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 und in die Sulz geleitet. Schmutzwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.² Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

Die Anlage von Erdwärmesonden ist aus geologischer Sicht nach derzeitigen Kenntnisstand nicht möglich. Bei einer Bohrung kann auf Karstgestein getroffen werden.

Durch die unter Punkt „Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität“ genannten Vorkehrungen wird auch die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sichergestellt.

B.2.11 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenbereiche oder Wassersensibler Bereiche. Da das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll bzw. direkt in die Sulz eingeleitet werden soll, entsteht keine wachsende Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser in Siedlungsgebieten.

Das Gemeindegebiet Beilngries gehört zu keiner Erdbebenzone³, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

² 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: 13.12.2024]

³ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 13.12.2024]

B.2.12 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.3 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die anthropogene Nutzung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Bei dauerhafter Nutzungsaufgabe würde sich wahrscheinlich nach dem Ablauf verschiedener Sukzessionsstadien als Klimaxgesellschaft ein geschlossener (Buchen-)Wald entwickeln.

Die gehölzbestockten Bereiche würden bei einer Nutzungsaufgabe vermutlich fortbestehen. Nach einem Absterben der ältesten Bäume würden durch die Naturverjüngung auch langfristig Gehölze auf den Flächen wachsen.

Wird die Planung nicht realisiert, müsste für den EDEKA-Markt ein anderer Standort gefunden werden. Eine Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

B.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

B.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an eine bestehende Straße. Das Gebiet kann somit gut erschlossen werden.

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits in den vorhergehenden Kapiteln genannt wurden, zusammengefasst.

Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sparsamer Gebrauch der Fläche // verdichtete und somit flächensparende Bauweise
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 1.10. bis 29.02. (§ 39 BNatSchG), Ausnahme durch eine ökologische Baubegleitung möglich ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes/Pflanzung von einheimischen Gehölzen (10 Bäume) ▪ Fensterfreie Gebäudefassaden sollen mit einer Fassadenbegrünung begrünt werden

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile ▪ Anbringen von mind. 6 Fledermausflachkästen an der östlichen Fassadenfront ▪ Anbringen von mind. 4 halboffenen Nisthilfen für Gebüschbrüter im näheren Umfeld
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen ▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung/ Verwendung versickerungsfähiger Beläge ▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen, Fassaden- und Dachbegrünung als Frischluftproduzenten ▪ Entweder Photovoltaik oder Dachbegrünung bzw. teils/teils auf Flachdächern
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes ▪ Fassadenbegrünung
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Ein Schallgutachten wird im Laufe des Verfahrens ergänzt</i> ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets

B.4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in Kap. 8.7. ausführlich beschrieben. Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen eingestuft. Es wurden Kompensationsfaktoren von 1,0 eingesetzt.

B.4.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Der naturschutzfachliche Ausgleich findet auf einer externen Fläche statt.

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt

B.4.4 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

Eine Betroffenheit von Fledermäusen und Gebüschbrütern lässt sich auf Grund der vorhandenen Habitatausstattung nicht ausschließen. Weshalb mind. 6 Fledermausflachkästen an der Fassade im Osten des neuen Einzelhandels anzubringen sind sowie mind. 4 halboffene Nisthilfen für Gebüschbrüter im näheren Umfeld.

B.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich, so dass eine Neubebauung generell schwierig ist. Neubauprojekte können meist nur realisiert werden, wenn ein bestehendes Gebäude, wie hier die Straßenmeisterei, seine Nutzung am Standort aufgibt und die Fläche für eine andere Nutzung zur Verfügung steht.

Zu Beginn der Planung wurden

B.6 Zusätzliche Angaben

B.6.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Am 16.12.2024 erfolgte vor Ort eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation. Dabei wurde die komplette Flora aufgenommen und anhand dessen in Biotop u. Nutzungstypen gemäß der BayKompV. Eingeordnet.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 4: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten, ▪ Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden ▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen ▪ Baugrundeignung ▪ Versiegelungsgrad ▪ Vorhandensein von Altlasten ▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern ▪ Flurabstand zum Grundwasser ▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung ▪ Schadstoffeinträge
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Emissionen, Luftqualität ▪ Frischluftzufuhr und -transport, ▪ Kaltluftproduktion und -transport ▪ Einflüsse auf Mikroklima
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, ▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärm- und Geruchsemissionen ▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen ▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

B.6.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds liegen keine detaillierten Informationen vor. Hierfür erfolgt noch eine Baugrunduntersuchung.

B.6.3 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.

B.6.4 Referenzliste mit Quellen

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

Tabelle 5: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 16.12.2024 ▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2022): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 17.12.24] ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online-Viewer). http://fisnat.bayern.de/finweb/ [Zugriff: 17.12.24] ▪ Artenschutzrechtliche Potentailabschätzung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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: 17.12.24]
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2022): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 17.12.24] ▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 17.12.24]

Umweltbelang	Quelle
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> Ortseinsicht am 16.12.2024 LDBV (2022): BayernAtlas. Topographische Karte. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=tk&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 17.12.24]
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> Ortseinsicht am 16.12.2024 LDBV (2022): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 17.12.24] LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122. [Zugriff: 17.12.24]
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Ortseinsicht am 16.12.2024 LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 17.12.24]
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 17.12.24]
sonstige Quellen	<ul style="list-style-type: none"> Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 17.12.24] Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 17.12.24] 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.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 126 „Sondergebiet Ehemalige Straßenmeisterei“ 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 Überplanung der Vorhandenen Grünstrukturen, vor allem die Rodung der vier mittelalten Spitzahorne entlang der Sulz stellen den größten eingriff für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt dar. Dabei gehen mögliche Habitate für Fledermäuse o.a. Vögel verloren. Als Ausgleich werden mind. 6 Fledermausflachkästen an der östlichen Fassadenfront des Einzelhandelsmarkts angebracht sowie im näheren Umfeld mind. 4 halboffene Nisthilfen für Gebüschbrüter.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes geringfügig zu, ein Großteil der Fläche ist bereits versiegelt. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als gering einzustufen. Die neu geschaffenen Pflanzungen sowie die Entwicklung der ausgewiesenen Ausgleichsflächen zu extensiv genutztem Grünland ergänzt durch weitere Pflanzungen können die ungünstigen Auswirkungen der Errichtung des Sondergebiets 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 soll durch ein Maßnahmenkonzept auf einer externen Planungsfläche und/oder im angrenzenden Gebiet entlang des Flussufers der Sulz ausgeglichen werden (*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt*).

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- 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. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06. 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. I Nr. 153)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251).

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan Plangebiet (rote Umrandung) Plangrundlage: Digitale Ortskarte DOK © Bay. Vermessungsverwaltung, 2024 (ohne Maßstab)	10
Abbildung 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayern 2020 Plangrundlage: © Bay. Vermessungsverwaltung, 2020 (ohne Maßstab).....	11
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Karte „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt, Stand 19.12.2022 Plangrundlage: Ausschnitt aus der Karte „Verwaltungsgliederung“ der Regierung von Oberbayern, 2015 (ohne Maßstab).....	14
Abbildung 4:Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Beilngries mit Kennzeichnung des Änderungsbereich (schwarze Umgrenzung)	16
Abbildung 5: Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans innerhalb der Werbeanlagensatzung der Stadt Beilngries (rot = Zone 1, gelb = Zone 2).....	17

Abbildung 6: Schutzgebiete im Untersuchungsraum Plangrundlage: © Bay. Vermessungsverwaltung, 2024 (ohne Maßstab).....	18
Abbildung 7: Gehölze entlang der Sulz mit Baumhöhlen	22
Abbildung 8: Ausgeprägte Baumhöhlen entlang der Sulz	23
Abbildung 9: Heckenstruktur entlang der Kelheimer Str.....	24
Abbildung 10: Geltungsbereich des Bebauungsplans Plangrundlage: © Bay. Vermessungsverwaltung, 2024 (ohne Maßstab).....	27
Abbildung 11: BNT im Geltungsbereich Plangrundlage: Digitales Orthophoto, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2024 (ohne Maßstab).....	34
Abbildung 12: Bestand: Mittelalte Spitzahorne.....	35
Abbildung 13: Bestand: Junge Spitzahorne mit Heckenstrukturen.....	35
Abbildung 14: Bestand: Vier mittelalte Spitzahorne mit Baumhöhlen, entlang der Sulz	36
Abbildung 15: Bestand: Grünfläche mit Rasengittersteinen und alten städtischen Apfelbaum ((Nr. 000566)).....	36
Abbildung 16: Bestand: Rückseite Lagerhalle, versiegelt	37
Abbildung 17: Bestand: Blautanne und Kirschbäume	37
Abbildung 18: Bestand: Betriebsgebäude mit Privatgarten	38
Abbildung 19: Bestand: Fahrzeuglagerhalle	38
Abbildung 20: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 2021	47
Abbildung 21: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 2021	49
Abbildung 22: Vier mittelalte Ahorne, entlang der Sulz	50
Abbildung 23: Übersicht Baudenkmäler; Plangrundlage: © Daten: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung (ohne Maßstab).....	54
Abbildung 24: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen	56

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)	32
Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich	41
Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	58
Tabelle 4: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....	60
Tabelle 5: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen	61

E Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AELF	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Art.	Artikel
BayKompV	Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BE-Fläche	Baustelleneinrichtungsfläche
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
CO ₂	Kohlendioxid
dB(A)	bewerteter Schalldruckpegel
DIN	Deutsches Institut für Normung
FFH	Fauna-Flora-Habitat
Fl.-Nr.	Flurstücksnummer
GOK	Gelände-Oberkante
ha	Hektar
Hz	Hertz = Schwingung pro Sekunde
i.V.m	in Verbindung mit
kF-Werte	Durchlässigkeitsbeiwert
KSG	Bundes-Klimaschutzgesetz
LAGA	Länderarbeitsgemeinschaft Abfall
LDBV	Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
LfU	Bayerisches Landesamt für Umwelt
MKW	Mineralölkohlenwasserstoffe
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PAK	polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffe
PM	Particulate Matter = Definition des Feinstaubes gemäß National Air Quality Standard
saP	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
SM	Schwermetalle
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
UBA	Umweltbundesamt
UR	Untersuchungsraum
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VDI	Verein Deutscher Ingenieure

F Verzeichnis der Anlagen

1. Untersuchung des Lebensmitteleinzelhandels der Stadt Beilngries (CIMA Beratung + Management GmbH)
2. Vorhaben- und Erschließungsplan
 - Lageplan (Maßstab 1:200)
 - Ansichten (Maßstab 1:200)
 - Schnitte (Maßstab 1:200)