



**Stadt Beilngries**

**Lkr. Eichstätt**

**Einfacher Bebauungsplan Nr. 88 Nord und Süd  
„Innenentwicklung Beilngries“, 2. Änderung**

**Begründung mit Umweltbericht**

**Entwurf vom 03.07.2025**

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

---

**Auftraggeber:** Stadt Beilngries  
vertreten durch  
den 1. Bürgermeister Helmut Schloderer

Hauptstraße 24  
92339 Beilngries

**Planverfasser:** **TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:

Matthias Fleischhauer, Stadtplaner

Adrian Merdes, Stadtplaner

Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286

USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de  
www.tb-markert.de

**Bearbeitung: Adrian Merdes**  
Stadtplaner ByAK

**Jeroen Erhardt**  
Stadtplaner ByAK

**Jan Garkisch**  
M.A. Kulturgeographie

**Planstand: Entwurf vom 03.07.2025**

Nürnberg, 03.07.2025  
**TB | MARKERT**

Beilngries, \_\_\_\_\_  
**Stadt Beilngries**

---

Adrian Merdes

---

1. Bürgermeister Helmut Schloderer

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>5</b>
<b>A.1</b>	<b>Zusammenfassung der Änderungen</b>	<b>5</b>
<b>A.2</b>	<b>Anlass und Erfordernis</b>	<b>5</b>
<b>A.3</b>	<b>Ziele und Zwecke</b>	<b>6</b>
<b>A.4</b>	<b>Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
A.4.1	Übergeordnete Planungen	7
A.4.2	Baurecht, rechtsverbindlicher Bebauungsplan	12
A.4.3	Naturschutzrecht	12
A.4.4	Wasserhaushalt	13
A.4.5	Kampfmittel und Altlasten	14
A.4.6	Denkmalschutz	15
A.4.7	Rahmenbedingungen Immissionsschutz	17
<b>A.5</b>	<b>Verfahren</b>	<b>17</b>
A.5.1	Infrastruktur und Erschließung	19
<b>A.6</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>23</b>
A.6.1	Planungsziele	23
A.6.2	Räumlicher Geltungsbereich	23
A.6.3	Nutzungsabgrenzung	27
A.6.4	Mindestbaugrundstückgröße	40
A.6.5	Maß der baulichen Nutzung	45
A.6.6	Bauweise und Bautiefe	60
A.6.7	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	65
A.6.8	Bestandsschutz	65
A.6.9	Beurteilung nach § 34 BauGB	66
A.6.10	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	66
<b>B</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>69</b>
<b>B.1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>69</b>
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	69
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	69
<b>B.2</b>	<b>Artenschutzrechtliche Einschätzung der Planung</b>	<b>76</b>
B.2.1	Rechtliche Grundlagen	77
B.2.2	Methodisches Vorgehen	77
B.2.3	Bestand und Betroffenheit der Arten n. Anhang IV der FFH Richtlinie	77

---

B.2.4	Bestand und Betroffenheit Europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie	80
B.2.5	Artenschutzrechtliches Fazit	82
<b>B.3</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen</b>	<b>83</b>
B.3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	83
B.3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	87
<b>B.4</b>	<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung</b>	<b>91</b>
<b>B.5</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>91</b>
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	91
B.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	92
<b>B.6</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>92</b>
<b>B.7</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>93</b>
B.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	93
B.7.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	93
B.7.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	93
B.7.4	Referenzliste mit Quellen	94
<b>B.8</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>94</b>
<b>C</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>95</b>
<b>D</b>	<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>95</b>

---

## **A Begründung**

### **A.1 Zusammenfassung der Änderungen**

Für die Bereiche IX und XII wird eine Regelung zur Wand- und Firsthöhe ergänzt:

- Die Firsthöhe von Gebäuden in den Bebauungsplanteilflächen IX und XII darf eine Höhe von 12 m, bezogen auf den niedrigsten Schnittpunkt des Baukörpers mit der natürlichen Geländeoberfläche, nicht überschreiten.
- Die Wandhöhe von Gebäuden in den Bebauungsplanteilflächen IX und XII darf eine Höhe von 11 m, bezogen auf den niedrigsten Schnittpunkt des Baukörpers mit der natürlichen Geländeoberfläche, nicht überschreiten.

Zusätzlich wird zur Erhaltung des Ortsbildes eine maximale Ansichtshöhe festgesetzt:

- Für die Bebauungsplanteilfläche mit der Bezeichnung IX und XII wird festgesetzt, dass die maximale Ansichtshöhe von Gebäuden zwischen dem niedrigsten oberirdischen Punkt des Baukörpers (einschließlich Tiefgaragen und Anbauten) und dem First eine Höhe von 12 m nicht überschreiten darf. Von der Bemessung der Ansichtshöhe bleiben Zufahrten zu Garagen und Tiergaragen sowie Haus- und Kellerzugänge bis zu einer Breite von 8 m unberücksichtigt.

Für den Bereich IX wird die Regelung zur Baukörperlänge angepasst:

- In der Bebauungsplanteilfläche IX wird eine abweichende (offene) Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen. Die Länge der Gebäude darf 20 m nicht überschreiten.

Passagen der Begründung, die sich gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes vom 29.08.2019 geändert haben sind rot hervorgehoben und mit dem Hinweis „Geändert“ oder „Ergänzt“ versehen.

Inhaltliche Änderungen auf dem Planblatt sind ebenso in Rot hervorgehoben.

### **A.2 Anlass und Erfordernis**

In der Stadt Beilngries besteht anhaltender Bedarf nach Wohnungen und Wohnbauland. Aufgrund der topographischen Situation des Hauptortes im Talbereich von Sulz und Altmühl und der geringen Anzahl verfügbarer Bauplätze, steigt der Siedlungsdruck insbesondere auch auf die Bestandslagen. Die Stadt Beilngries begrüßt grundsätzlich eine Innen- und Nachverdichtung, da auf diese Weise die Beanspruchung von Außenbereichslagen für die Deckung des Bedarfes verringert werden kann.

Für große Teile des gewachsenen Hauptortes Beilngries besteht kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit neuer Bebauung, insbesondere auch für Nachverdichtung in Baulücken oder Nachnutzungen, bemisst sich nach den gesetzlichen Vorgaben im Sinne des § 34 BauGB. Ein geplantes Vorhaben muss sich entsprechend dieser Vorgaben weitgehend einfügen, eine kommunale planerische Steuerung erfolgte bislang jedoch nicht.

Die Stadt Beilngries möchte grundsätzlich Nachverdichtung zulassen, beispielsweise durch höhere Baukörper. Ohne weitere Steuerung besteht jedoch die Gefahr einer ungeordneten Entwicklung und einer sukzessiven Anhebung der Zulässigkeitsmaßstäbe für das Maß der baulichen Nutzung.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Innerortsbereiche zu erreichen, stellt die Stadt Beilngries den vorliegenden Bebauungsplan auf.

**Ergänzt:** Zur Regelung der Höhe baulicher Anlagen sind in den beiden Bebauungsplänen flächendeckend Regelungen für die Zahl der Vollgeschosse enthalten. Darüber hinaus wurde für verschiedene Teilbereiche (z.B. im Teil Süd Bereich I, II, IIb und III) eine Begrenzung der Firsthöhe vorgenommen. In den Hangbereichen wurde die Regelung der Firsthöhe der Beurteilung nach § 34 BauGB i.V.m. den individuellen Begebenheiten zur Bemessung überlassen.

In der seitdem erfolgten städtebaulichen Entwicklung bzw. im Bauvollzug hat sich nunmehr herausgestellt, dass die Regelung der Vollgeschosse nicht ausreicht, um die Höhenentwicklung der Gebäude an der gut einsehbaren Südwestseite des Arzberg angemessen zu steuern. Zur Steuerung der Höhenentwicklung in den Teilbereichen IX und XII des einfachen Bebauungsplanes Nr. 88 Teil Süd soll daher eine wirksame Steuerung der Gebäudehöhen durch Festsetzung einer maximalen Wandhöhe und einer maximalen Firsthöhe aufgenommen werden. Zusätzlich soll eine maximale Ansichtshöhe festgesetzt werden, um eine Vergrößerung der Ansichtsfläche durch ein Untergeschoss als Nicht-Vollgeschoss, z.B. als Tiefgarage vermeiden zu können. Dies dient der Erhaltung des Ortsbilds.

Bei größeren Baugrundstücken im Bereich IX kann die bisher festgesetzte Baukörperlänge von 25 m den bestehenden Rahmen der Bebauung überformen. Diese wird daher auf 20 m reduziert.

Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan Nr. 88 Süd „Innenentwicklung Süd“ geändert werden (2. Änderung).

### **A.3 Ziele und Zwecke**

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Steuerung der Nachverdichtungsmöglichkeiten. Hierzu werden die relevanten und wirksamen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gefasst. Eine Steuerung für die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung, Verkehrsflächen sowie die Festlegung überbaubarer Flächen ist nicht erforderlich, diese sowie ergänzende Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung sollen sich weiterhin nach § 34 BauGB bemessen. Der Bebauungsplan wird daher als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Mit dem Bebauungsplan werden umfassend die bislang als Innenbereich nach § 34 zu bewertenden Flächen des Hauptortes Beilngries, außerhalb des historischen Altortes, abgedeckt. Zusätzlich werden Flächen in den Geltungsbereich und den bauplanungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB einbezogen, die sich zur Nachverdichtung eignen, bislang jedoch als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen sind. Auf die in den Innenbereich einzubeziehenden Flächen wird in der Begründung unter *A.5.2 Geltungsbereich* gesondert eingegangen.

Das Plangebiet umfasst einen Großteil des Beilngrieser Kernortes, sodass sich für den Gesamtbereich eine weitreichende persönliche Beteiligung im Stadtrat ergibt. Der zu überplanende Bereich wurde daher in zwei Geltungsbereiche Nord und Süd aufgeteilt, um die Beschlussfähigkeit zu sichern. Die vorliegende Begründung beinhaltet die gemeinsame Konzeption und umfasst beide Bebauungspläne.

**Ergänzt:** Planungsziel der 2. Änderung ist eine Steuerung der Wand- und Firsthöhen sowie der Ansichtshöhen in den Teilbereichen IX und XII und der Baukörperlänge im Teilbereich IX.

## A.4 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

### A.4.1 Übergeordnete Planungen

#### A.4.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

Das Stadtgebiet von Beilngries befindet sich nördlich des Verdichtungsraums Ingolstadt. Es liegt entsprechend der Darstellung zur Verwaltungsgliederung (Strukturkarte Oberbayern (2018)) im allgemeinen ländlichen Raum. Beilngries selbst wird im LEP als Mittelzentrum ausgewiesen.

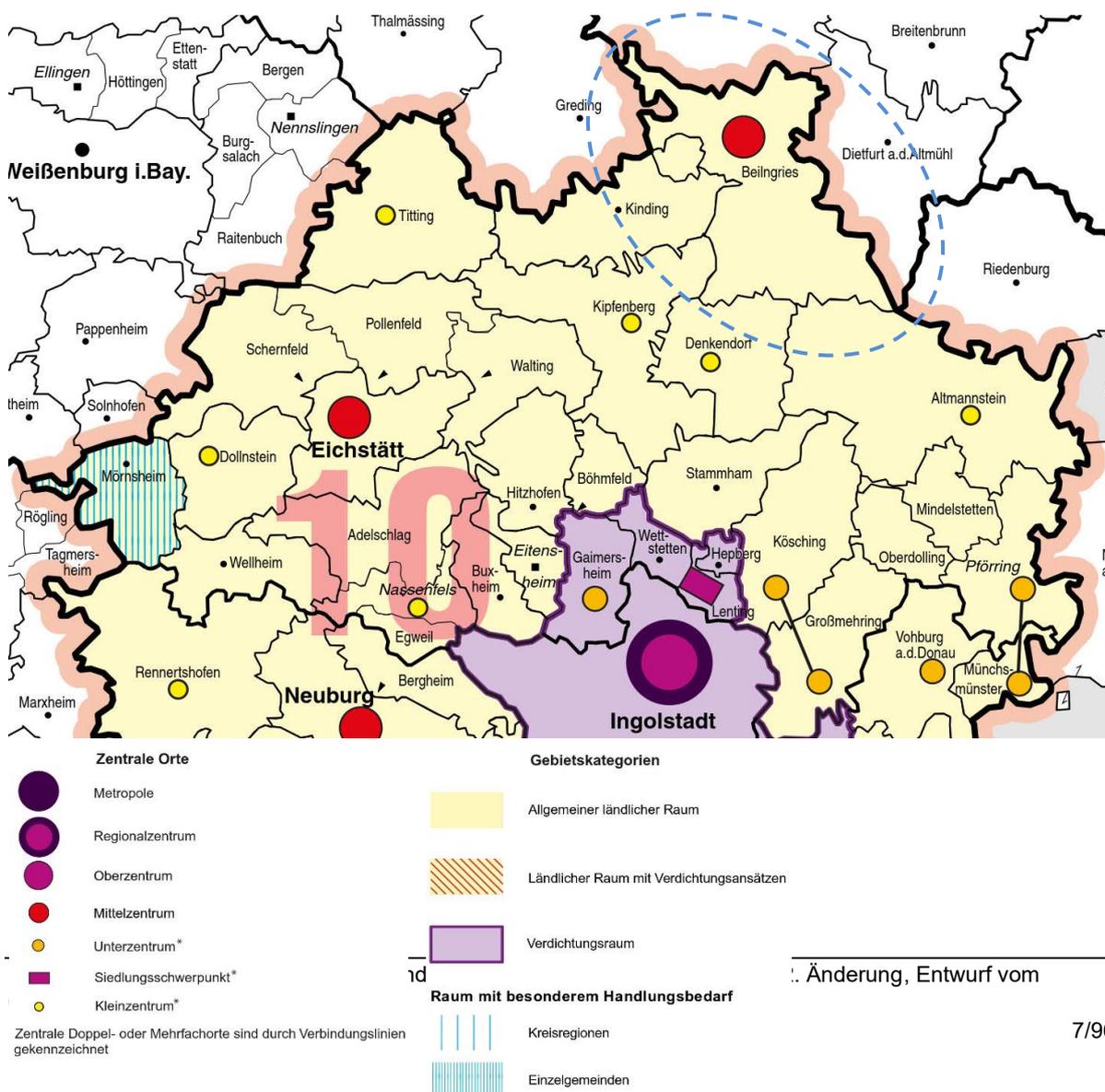


Abbildung 1: Verwaltungsgliederung Regierungsbezirk Oberbayern (Stand: 01.01.2015), Kartographie: Regierung von Oberbayern, SG 24.1 (Stand: März 2018)

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

## 1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (LEP 1.1.1, Ziel). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine 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 seiner Gesamtheit in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (LEP 1.1.2, Ziel). Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (LEP 1.1.2, Grundsatz).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 1.1.3, Grundsatz).
- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (LEP 1.2.1, Grundsatz). Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten (LEP 1.2.1, 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).
- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, durch die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien und durch den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase (LEP 1.3.1, Grundsatz).

## 2. Raumstruktur

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden (LEP 2.2.5, Grundsatz).

### 3. Siedlungsstruktur

- 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, Grundsatz).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2, Ziel).
- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3, Grundsatz). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...] (LEP 3.3 Ziel).

#### **A.4.1.2 Regionalplan Ingolstadt (10)**

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

- Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass
  - sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird.
  - Dabei sind die dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen;
  - die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten, die natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen auch für kommende Generationen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden, der Landschaftsverbrauch verringert und
  - das Kulturerbe bewahrt wird.

Die Region ist in ihrer Eigenständigkeit gegenüber benachbarten verdichteten Räumen zu stärken, ohne die Zusammenarbeit zu vernachlässigen (Leitbild A I, Grundsatz).

- Es ist anzustreben, dass sich die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln (A III, 1 Grundsatz).
- Es ist von besonderer Bedeutung, dass die zentralen Orte als Mittelpunkte des sozialen und wirtschaftlichen Lebens den Raum unter Wahrung ihrer ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen Potenziale zu entwickeln [...] (A IV, 1 Grundsatz).
- Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen zum Schutze der Menschen sowie der Tier- und Pflanzenwelt in allen Teilräumen der Region nachhaltig gesichert und erforderlichenfalls wiederhergestellt werden. Bei der Entwicklung der Region Ingolstadt soll der

---

unterschiedlichen Belastbarkeit der einzelnen Teilräume Rechnung getragen werden (Leitbild der Landschaftsentwicklung B I, 1 Grundsatz).

- Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden (B I, 2.1 Grundsatz).
- Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen (B III, 1.1 Grundsatz).
- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen (B III, 1.1.1 Grundsatz).
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden (B III, 1.1.2 Ziel).
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen (B III, 1.2 Ziel).
- In der Region sind historisch wertvolle Siedlungsbereiche, Baudenkmäler und Ensembles möglichst zu erhalten und zu sanieren. Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen haben auf gewachsene Ortsstrukturen und Ortsbilder besonders Rücksicht zu nehmen. Insbesondere in den Stadt- und Ortskernen und den Altstadtbereichen sind die Wohnnutzung und Einkaufsmöglichkeiten möglichst zu erhalten und zu stärken. Bei Sanierungsmaßnahmen sind möglichst stadt- und dorfökologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen [...] (B III, 2 Grundsatz).

### A.4.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

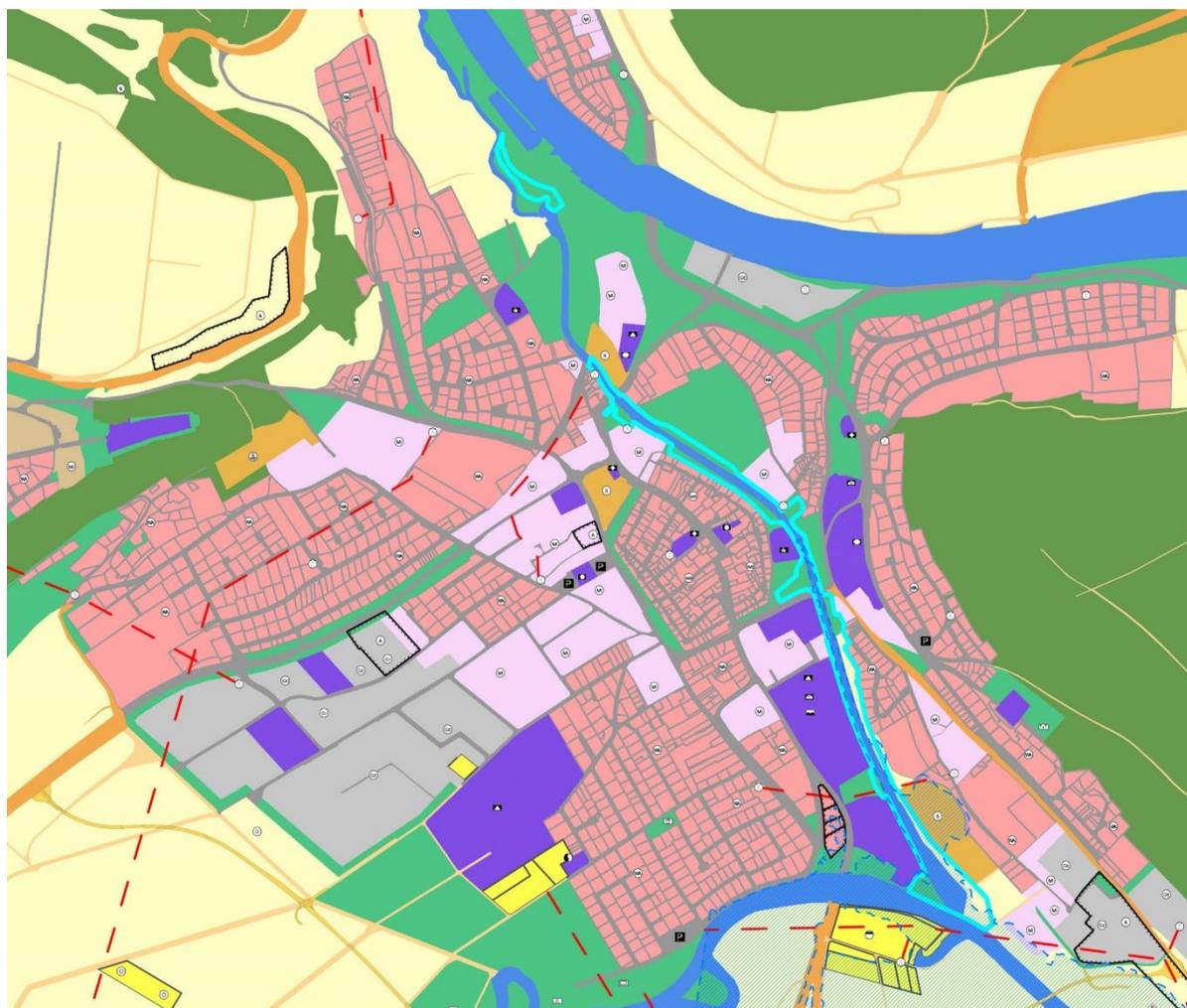


Abbildung 2: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplanes Beilngries (Stand 05/2018)

Die Stadt Beilngries verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet wird dort im Wesentlichen als Wohnbaufläche dargestellt. Hinzu kommen einige Bereiche, die als Mischbaufläche dargestellt werden sowie wenige, kleine Bereiche, die als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden.

Die Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der vorliegende einfache Bebauungsplan nicht die Art der baulichen Nutzung, sondern das Maß festlegt, steht der gültige Flächennutzungsplan der Planung nicht grundsätzlich entgegen.

Neben den Bauflächen wurden im Flächennutzungsplan jedoch auch Grün- und Verkehrsflächen (einschließlich Parkplatzflächen) dargestellt. Die Verkehrsflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend festgesetzt und stehen somit nicht als Bauflächen zur Verfügung. Gleiches gilt für die Grünfläche „Platz der Heimat“ (Fl. Nr. 1421/1, Gem. Beilngries). Darüber hinaus wurden im Flächennutzungsplan für den Umgriff des Bebauungsplanes Grünflächen dargestellt, die im Rahmen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes in Bauflächen/Verkehrsflächen umgewidmet wurden. Die 34. Änderung wurde mit Bescheid des Landratsamtes vom 07.01.2019 genehmigt.

Einfacher Bebauungsplan Nr. 88 Nord und Süd „Innenentwicklung Beilngries“, 2. Änderung, Entwurf vom 03.07.2025

Begründung mit Umweltbericht

11/96

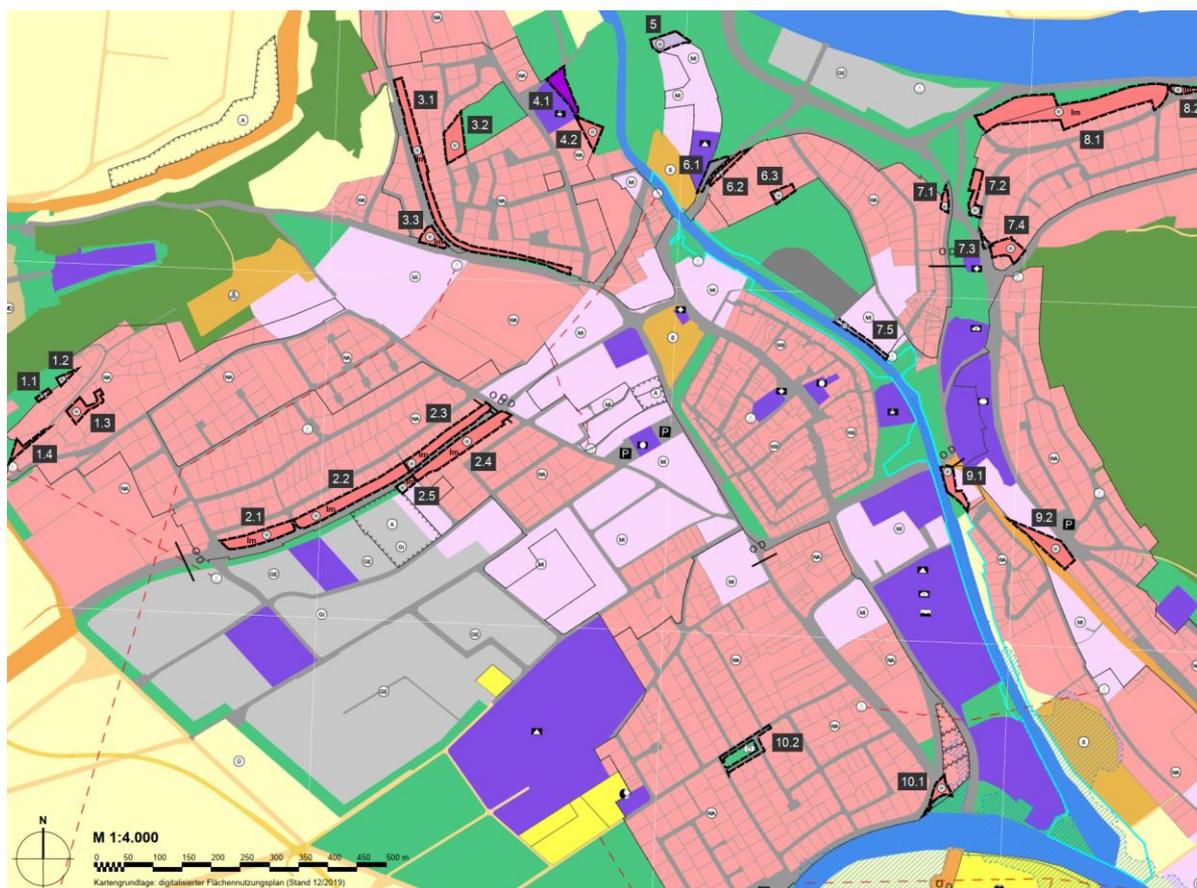


Abbildung 3: Änderungenflächen 34. FNP-Änderung (Stand: genehmigte Fassung vom 28.11.2019)

#### A.4.2 Baurecht, rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bemisst sich somit gegenwärtig in der Regel nach § 34 BauGB. Eine Fläche, die nach Auffassung der Stadt Beilngries bisher als bauplanungsrechtlicher Außenbereich zu bewerten war, wird aufgrund ihrer Eignung zur Nachverdichtung in den bauplanungsrechtlichen Innenbereich einbezogen. Für sie bemisst sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben gegenwärtig nach § 35 BauGB.

#### A.4.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich, wie das gesamte Stadtgebiet von Beilngries, im Naturpark Altmühltal. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb der Schutzzone des Naturpark Altmühltal.

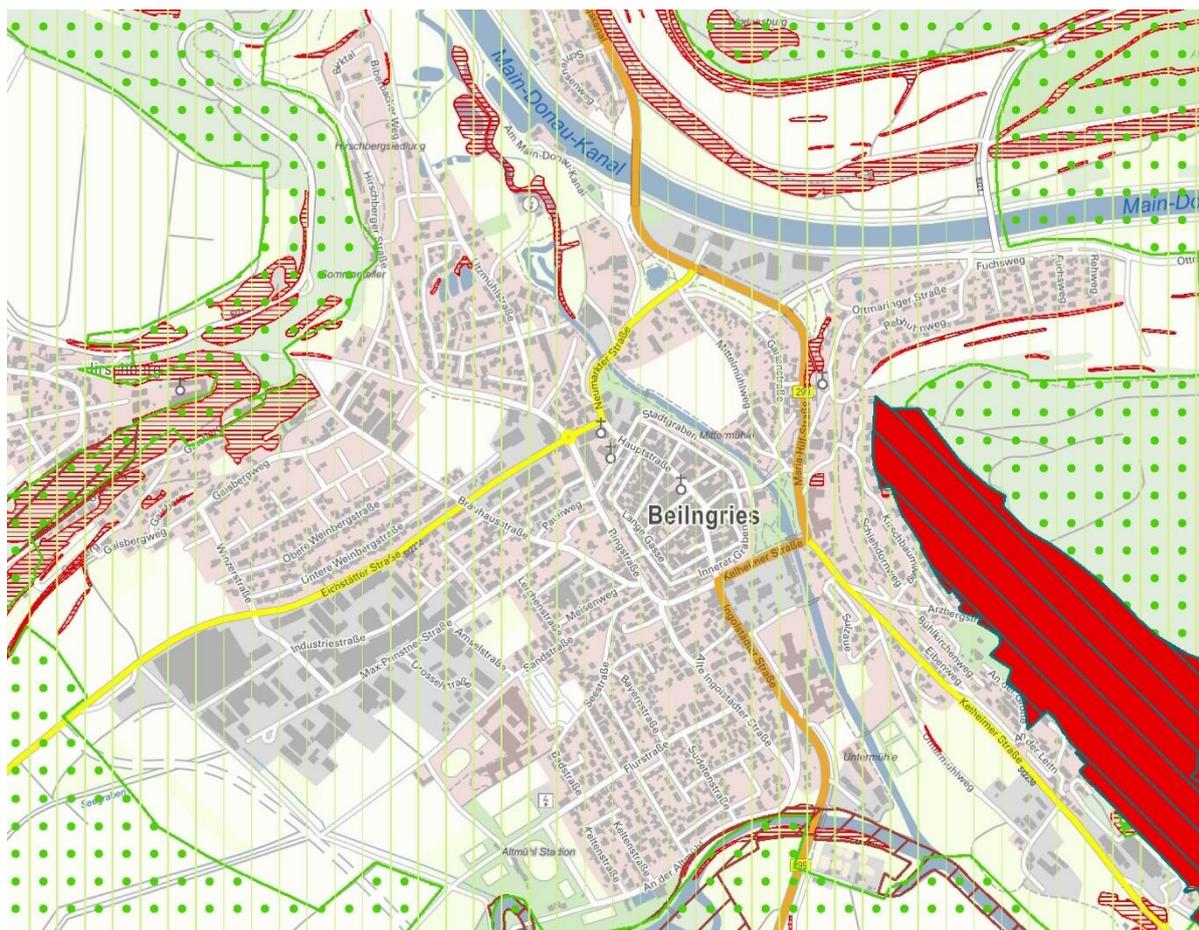


Abbildung 4: Darstellung Schutzgebiete und Biotope – Naturpark „Altmühltal“ (grüne Strichschraffur), Landschaftsschutzgebiet (grüne Punktschraffur), Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (rote Strichschraffur, diagonal), Vogelschutzgebiet (blaue Strichschraffur), Naturschutzgebiet (rote flächige Schraffur), Biotopkartierung (rote Strichschraffur, waagrecht)<sup>1</sup>

#### A.4.4 Wasserhaushalt

Im Wesentlichen liegt das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Allerdings befinden sich Randbereiche im Süden des Plangebiets mit einer geringen räumlichen Ausdehnung innerhalb eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets und weitere Teile im Süden des Plangebiets liegen innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ 100 (Faktisches, nicht festgesetztes Überschwemmungsgebiet) und HQ extrem (Risikogebiete - „seltenes Hochwasser“).

Westlich bzw. südwestlich außerhalb des Plangebiets befindet sich ein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet.

<sup>1</sup> Bayematlas des Bay. Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat Zugriff 03.07.2018 (Kartengrundlage © Bay. Vermessungsverwaltung 2018, EuroGeographics)



Abbildung 5: Darstellung Überschwemmungsgebiete – amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet (blaue Netzschraffung), Hochwassergefahrenfläche HQ 100 „100-jährliches Hochwasser (mittleres Hochwasser)“ (dunkelblaue Schraffung), Hochwassergefahrenfläche HQ extrem „seltenes Hochwasser“ (hellblaue Schraffung)<sup>2</sup>

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Es handelt sich hierbei um bereits bebaute Bereiche bzw. Gartenflächen, sodass keine zusätzlichen Bauflächen im Überschwemmungsgebiet geschaffen werden. Bei Bauvorhaben in diesem Bereich sind jedoch die Vorgaben des WHG zu berücksichtigen, sodass Auflagen erforderlich sein können. Auch für die hier dargestellten faktischen Überschwemmungsgebiete (HQ 100) können Maßnahmen erforderlich sein.

Die maßgeblichen Wasserstände<sup>3</sup> für das hundertjährige Hochwasser (HQ100) betragen für

die Bebauungsplanteilfläche I:	HW100 366,22 m.ü.N.N.
die Bebauungsplanteilflächen II:	HW100 366,44 m.ü.N.N.
die Bebauungsplanteilflächen IIb:	HW100 366,53 m.ü.N.N.

#### **A.4.5 Kampfmittel und Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

<sup>2</sup> Bayernatlas des Bay. Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat Zugriff 03.07.2018 (Kartengrundlage © Bay. Vermessungsverwaltung 2018, EuroGeographics)

<sup>3</sup> Vgl. Schreiben Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vom 26.09.2018

#### A.4.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes liegen zahlreiche Denkmäler. Im Plangebiet befinden sich sowohl Boden- als auch Baudenkmäler.

Im unmittelbaren Umfeld bestehen darüber hinaus zwei landschaftsprägende Denkmäler – Schloss Hirschberg sowie Pfarrkirche St. Walburga – und die gesamte Beilngrieser Altstadt ist als Ensemble denkmalgeschützt.

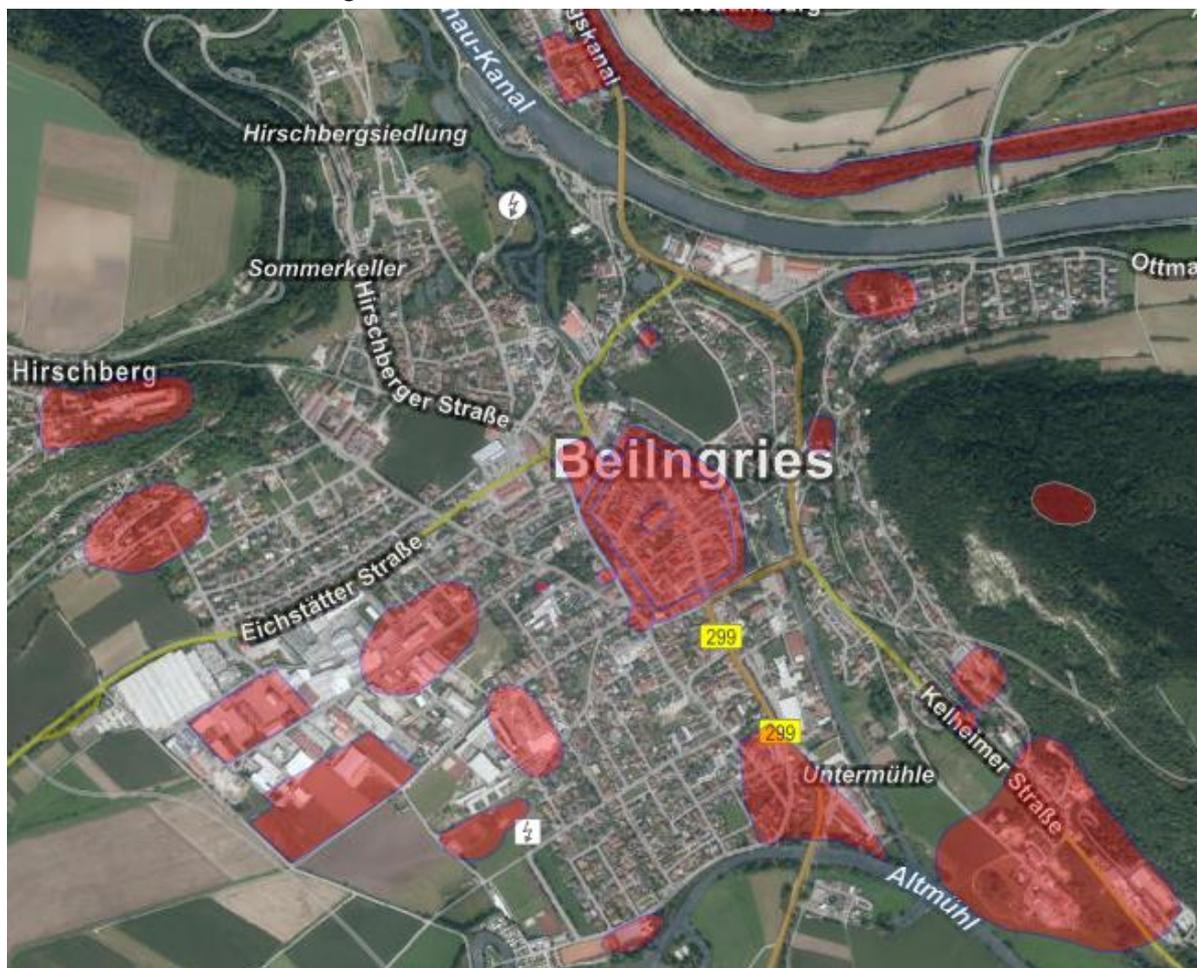


Abbildung 6: Bodendenkmäler<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Bayerischer Denkmal-Atlas des Bay. Landesamt für Denkmalpflege - Zugriff 03.07.2018 (Kartengrundlagen © PlanetObserver, Bay. Vermessungsverwaltung 2018)



Abbildung 7: Baudenkmäler (rote Markierungen), landschaftsprägende Denkmäler (schwarze Sterne) und Ensemble (hellrote Markierung)<sup>5</sup>

Aufgrund der Denkmaldichte in der Umgebung des Plangebietes und der der daraus abgeleiteten Siedlungsgunst erachtet die Denkmalschutzbehörde eine Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG für Vorhaben im Plangebiet für erforderlich. In den Bebauungsplan sind daher die Bodendenkmäler als nachrichtliche Darstellung aufgenommen, verbunden mit dem Hinweis auf Erlaubnispflicht nach Art. 7 Abs.1 DSchG für das gesamte Plangebiet:

- Für Bodeneingriffe innerhalb von Bodendenkmälern ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Folgende Bodendenkmäler befinden sich innerhalb des Plangebietes bzw. werden zum Teil überlagert:

<sup>5</sup> Bayerischer Denkmal-Atlas des Bay. Landesamt für Denkmalpflege - Zugriff 03.07.2018 (Kartengrundlagen © PlanetObserver, Bay. Vermessungsverwaltung 2018)

- D-1-6934-0114 Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung der Urnenfelderzeit und der frühen und der späten Latènezeit sowie Grabhügel der Bronzezeit und der Hallstattzeit.
- D-1-6934-0163 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Gottesackerkirche St. Lucia (Bühlkirche), Körpergräber des frühen Mittelalters.
- D-1-6934-0156 Gräberfeld des frühen Mittelalters.
- D-1-6934-0161 Siedlung der frühen Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der späten Latènezeit und des späten Mittelalters, Gräber der Hallstattzeit
- D-1-6934-0113 Gräberfeld der Bronzezeit und der Hallstattzeit.
- D-1-6934-0117 Gräberfeld der Hallstattzeit
- D-1-6934-0155 Gräberfeld der Bronzezeit.
- D-1-6934-0153 Siedlung der Hallstattzeit und der Latènezeit.
- D-1-6934-0149 Siedlung vorgeschichtlicher und mittelalterlicher Zeitstellung.
- D-1-6934-0109 Gräberfeld der Bronzezeit und der Hallstattzeit, Siedlung des Neolithikums.

#### **A.4.7 Rahmenbedingungen Immissionsschutz**

Mit dem vorliegenden einfachen Bebauungsplan wird keine Art der baulichen Nutzung festgelegt, sodass Immissionsschutzkonflikte durch unterschiedliche Nutzungsansprüche auf vorliegender Planungsebene grundsätzlich nicht Gegenstand sind.

Bezüglich der Stellung von Baukörpern, bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes bei einer Nachverdichtung im Rahmen der bestehenden Bebauung bzw. der Lückenschließung keine Bedenken. Ein Heranrücken der Bebauung an die Eichstätter Straße, die Hirschberger Straße und die Ottmaringer Straße wird allerdings vermieden und bestehende Anbauverbotszonen bzw. Baulinien werden eingehalten. Bei Abweichungen ist hier eine schalltechnische Überprüfung erforderlich.<sup>6</sup>

Aufgrund der zum Teil angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ergeht allerdings der Hinweis auf Lärm -, Geruchs- und Staubemissionen durch Bewirtschaftung der Flächen.<sup>7</sup>

#### **A.5 Verfahren**

Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in seiner Sitzung am 01.02.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, die vorliegenden Bebauungspläne Nr. 88 Nord und Süd „Innenentwicklung Beilngries“ aufzustellen. Gleichzeitig hat der Stadtrat eine Veränderungssperre nach § 16 BauGB für den Geltungsbereich der beiden Bebauungspläne zu erlassen.

In der Sitzung vom 17.05.2018 hat der Stadtrat beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

---

<sup>6</sup> Vgl. Stellungnahme SG Immissionsschutz LRA Eichstätt vom 10.07.2019

<sup>7</sup> Vgl.: Stellungnahme Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt vom 08.10.2018

---

Einfacher Bebauungsplan Nr. 88 Nord und Süd „Innenentwicklung Beilngries“, 2. Änderung, Entwurf vom 03.07.2025

durchzuführen. Der Umgriff der Veränderungssperre wurde in diesem Zuge an den Geltungsbereich des vorliegenden Vorentwurfes angepasst.

Über die eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde in der Stadtratsitzung vom 22.11.2018 beraten und abgewogen. In gleicher Sitzung wurde der Entwurf für den vorliegenden Bebauungsplan gebilligt und beschlossen, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

In der Zeit vom 21.01.2019 bis einschließlich 22.02.2019 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB. In der Sitzung des Stadtrates vom 06.06.2019 wurde über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen den Bebauungsplan zu ändern und erneut auszulegen.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 04.07.2019 bis einschließlich 12.08.2019 statt. Die beschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde verkürzt und auf die durch die Änderung betroffenen Fachstellen begrenzt durchgeführt.

In der Sitzung vom 29.08.2019 hat der Stadtrat Beilngries über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und den Satzungsbeschluss für die vorliegende Planfassung gefasst.

**Ergänzt:** Am 10.04.2025 hat der Stadtrat der Stadt Beilngries die 2. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 88 Süd „Innenentwicklung Süd“ beschlossen. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans werden nach Auffassung der Stadt Beilngries die Grundzüge der Planung nicht berührt, es wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

## **A.5.1 Infrastruktur und Erschließung**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden Hinweise von Trägern der technischen Infrastruktur in Beilngries vorgebracht. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden Regeln zur Bebauung im Bestand festgelegt, die Erschließung neuer Baugebiete ist somit nicht Gegenstand der Planung. Bei konkreten Bauvorhaben sind Anbauverbots- und beschränkungszone der qualifizierten Verkehrswege (Staats-, Bundes, und Kreisstraßen) zu berücksichtigen und im Einzelfall abzustimmen. Im Hinblick auf zukünftige Erschließungs- und/oder Baumaßnahmen im Plangebiet werden die folgenden Hinweise dokumentiert.

### **Verkehrliche Erschließung**

Entlang von Qualifizierten Verkehrswegen (Bundes- und Staatsstraßen, Kreisstraßen) sind Anbauverbots- und -beschränkungszone zu berücksichtigen und bei Bauvorhaben in diesem Bereich mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen. Folgende Hinweise der Tiefbauverwaltung gelten für Kreisstraßen:

1. *Entlang der Kreisstraße El 21 ist entsprechend Art. 23 Abs. 2 BayStrWG eine Anbauverbotszone von 15,00 m einzuhalten, da das Bebauungsgebiet im Verknüpfungsbereich der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen an die Kreisstraße angrenzt.*
2. *Die verkehrliche Erschließung der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke hat über die vorhandene Ortsstraße, Ottmaringer Straße, Siedlungsstraße, zu erfolgen. Neue Zufahrten zur Kreisstraße El 21 werden nicht genehmigt. Sollten jedoch bei einigen Grundstücken für den Neubau bzw. Umbau zeitlich begrenzt neue Zufahrten zur Kreisstraße notwendig werden, so ist die Tiefbauverwaltung rechtzeitig vorher zu hören. (...)<sup>8</sup>*

In diesem Zusammenhang wird auf die von der Kreisstraße El 21 ausgehenden Emissionen wie z.B. Lärm, Abgase, Salz etc. hingewiesen. Im Rahmen eines Bauantrags sind etwaige Schutzmaßnahmen abzustimmen.

### **Anlagen Strom- und Gasversorgung (Bayernwerk Netz GmbH)**

*„(...) Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.*

*Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.*

<sup>8</sup> Schreiben der Tiefbauverwaltung Lkr. Eichstätt vom 08.07.2019

---

*Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:*

- *Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.*
- *Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.*

*Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.*

*Es befinden sich 20-kV, 0,4-kV Erdkabel sowie Erdgasleitungen im überplanten Gebiet.*

*Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 1,0 m beiderseits der Leitungsachse.*

*Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.*

*Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist möglich, sofern genügend Grundstückseigentümer vor Erschließung des Baugebietes eine kostenpflichtige Vorabverlegung des künftigen Gasanschlusses in Ihr Grundstück bestellen. (...)*

*Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.*

*Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen.*

*Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.*

*Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.*

*Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen*

sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. (...)“<sup>9</sup>

### **Kabelschutzrohranlagen (Bayernets GmbH)**

„(...) In der Utzenmühlstr., Hirschbergerstr. und der Eichstätterstr. liegt eine Kabelschutzrohranlage (GLT/401/003 6 KSR) mit LWL-Kabeln der GasLINE.

*Eine Beschädigung oder Gefährdung dieser Anlage ist unbedingt zu vermeiden. (...)*

*Im Bereich der KSR-Lage ist besondere Vorsicht erforderlich. (...)“<sup>10</sup>*

Die Bayernets GmbH hat im Rahmen der Stellungnahme Lagepläne mit dem derzeitigen Bestand bereitgestellt, die den Verlauf der Anlagen in den o.g. Utzenmühlstr., Hirschbergerstr. und der Eichstätterstr. zeigen. Bei Erschließungs- und/oder Baumaßnahmen in diesem Bereich sind die Bestandsanlagen entsprechend zu berücksichtigen.

### **Anlagen Strom-, Gas- und Kommunikationsanlagen (Main-Donau-Netzgesellschaft)**

Die MDN Main-Donau Netzgesellschaft mbH hat der Stadt Beilngries Bestandspläne zur Information übermittelt. Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind gem. Auskunft zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Bei Erschließungs- und/oder Baumaßnahmen im Plangebiet sind die Bestandsanlagen abzufragen und ggf. zu berücksichtigen, die MDN Main-Donau Netzgesellschaft mbH bittet darüber hinaus bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.<sup>11</sup>

### **Telekommunikationslinien (Telekom Technik GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH)**

Im Geltungsbereich liegen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, die Vorgaben wie folgt formuliert:

„(...) Der Bestand und der Betrieb dieser vorhandenen Telekommunikationslinien muss weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorzusehen.“<sup>12</sup>

*Weiterhin verlaufen im Plangebiet Kabelanlagen der Vodafone (Kabel Deutschland) GmbH, verbunden mit folgenden Vorgaben:*

---

<sup>9</sup> Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH vom 02.10.2018

<sup>10</sup> Stellungnahme Bayernets GmbH vom 13.09.2018

<sup>11</sup> Vgl. Stellungnahm Main-Donau Netzgesellschaft mbH vom 21.09.2018

<sup>12</sup> Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 07.02.2019

*„(..) In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.“<sup>13</sup>*

---

<sup>13</sup> Stellungnahme Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 21.02.2019

## **A.6 Planinhalt**

### **A.6.1 Planungsziele**

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte des Bebauungsplans dar:

- Gezielte Steuerung der Nachverdichtung
- Gewährleistung einer geordneten Bebauung von Baulücken
- Festsetzung eines verträglichen Nutzungsmaßes
- Beschränkung der Baustrukturen auf ein verträgliches Maß

Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes wird für die Innerortsbereiche des Kernortes Beilngries Nachverdichtung in verträglichem Maß ermöglicht. Kenngrößen für eine Verträglichkeit sieht die Stadt Beilngries dabei einerseits in der Nutzungsdichte und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Infrastruktur und andererseits in der städtebaulichen Verträglichkeit im Sinne der Dimensionierung von Baukörpern. Zur Umsetzung der Planungsziele werden insbesondere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die Art der baulichen Nutzung sowie die Erschließung bemisst sich weiterhin nach dem baulichen Zusammenhang (§ 34 BauGB).

Geeignete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in Abhängigkeit zum städtebaulichen Kontext getroffen. In städtebaulich abgegrenzten Bereichen werden daher jeweils einheitliche Regelungen getroffen. Ergänzend zu den Festlegungen im Bebauungsplan gilt das Gebot des Einfügens nach § 34 BauGB, über die Art der baulichen Nutzung und die Erschließung hinaus, auch für die übrigen Kenngrößen gemäß § 34 Abs. 1 BauGB, sofern nicht explizit Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.

Damit kann sowohl den unterschiedlichen städtebaulichen Charakteristika mit zum Teil in sich heterogener Bebauung der abgegrenzten Bereiche als auch kleinräumigen Erfordernissen Rechnung getragen werden. Eine kleinteilige und abschließende Regelung der Bebaubarkeit von Grundstücken, etwa durch die Festlegung von Bauräumen oder gestalterischen Maßgaben wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht angestrebt, vielmehr werden verbal Regeln formuliert, die eine verträgliche Bebauung bzw. Nachverdichtung im Hinblick auf die oben angegebenen Planungsziele sicherstellen.

Über die Steuerung der Nachverdichtung des bestehenden baulichen Zusammenhangs hinaus, wird ein räumlich eng gefasster Bereich (Fl. Nr. 1098/3 und 1098/6 Gemarkung Beilngries, ca. 3.200m<sup>2</sup>) in den baulichen Zusammenhang nach § 34 BauGB einbezogen. Der Ortsrand wird in diesem Bereich durch die Eingrünung bestehender Hausgärten gebildet, sodass die Stadt Beilngries die Ausdehnung des baulichen Zusammenhangs hier städtebaulich vertretbar erachtet.

### **A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die im Wesentlichen durch Wohnen geprägten Bereiche des Hauptortes Beilngries außerhalb des historischen Ortskerns. Maßgeblich sind die nach Auffassung der Stadt Beilngries als Bebauungszusammenhang nach § 34 BauGB zu bewertenden Bereichen. Einen Grenzfall stellt der ausgesparte Bereich an der Königsberger Straße dar. Aufgrund der Größe der Fläche in Relation zu der umliegenden Bebauung, ist es

Einfacher Bebauungsplan Nr. 88 Nord und Süd „Innenentwicklung Beilngries“, 2. Änderung, Entwurf vom 03.07.2025

fraglich, ob hier eine Baulücke vorliegt. Sofern hier ein Vorhaben nach § 34 BauGB zugelassen werden kann, gelten die Regelungen des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Fläche wird daher in den Bebauungsplan einbezogen.

Eine Ausnahme von der Abgrenzung des Geltungsbereiches bilden die Grundstücke Fl. Nr. 1098/3 und 1098/6 sowie kleine Teilflächen von 1098, 1098/2 und 1098/5, Gemarkung Beilngries, die mit den vorliegenden Bebauungsplänen zum Bebauungszusammenhang nach § 34 BauGB gezählt werden. Die bestehende Eingrünung der Gartengrundstücke stellt bereits den wirksamen Ortsrand dar, sodass die Stadt Beilngries eine Bebauung dieser Bereiche nach den Regeln des vorliegenden Bebauungsplanes verträglich erachtet und entsprechend ermöglichen möchte.

Eine weitere Fläche, die mit dem Bebauungsplan in den Bebauungszusammenhang einbezogen wird, liegt im Bereich Ottmaringer Str. Es handelt sich dabei um die Fl. Nrn. 452/1, 452/4, 452/5 und 463/30 (Gemarkung Beilngries). Auch hier erachtet die Stadt Beilngries eine Bebauung für verträglich, es handelt sich um rückwärtige Grundstücksflächen bereits bebauter Parzellen. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan keine Zuordnung über die Anwendung von § 34 BauGB (Innenbereich) oder § 35 BauGB (Außenbereich), dies erfolgt im Rahmen der Beurteilung von Einzelvorhaben.

Flächen, für die bereits ein rechtsgültiger Bebauungsplan besteht, werden nicht in den Geltungsbereich mit einbezogen. Die Lage der angrenzenden Bebauungspläne kann der folgenden Abbildung entnommen werden. Ebenfalls nicht mit einbezogen werden Flurstücke mit Einzelvorhaben, die sich parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Genehmigungsverfahren befanden (inzwischen genehmigt). Es handelt sich hierbei um folgende Fl. Nrn.:

- 372/5 An der Leitn: Hier erfolgte ein Antrag auf Neubau von Terrassenreihenhäusern. Das Einvernehmen wurde vom Stadtrat 2017 erteilt.
- 1054/6 Im Grund 6: Hier erfolgte ein Antrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage. Das Einvernehmen wurde vom Stadtrat 2017 erteilt.
- 983 Hans-Schöpf-Str. 2: Auch hier erfolgte ein Antrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage. Das Einvernehmen wurde vom Stadtrat 2017 erteilt.
- 439/1 und 2, Neumarkter Str. 8: Hier erfolgte ein Antrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit senioren- und behindertengerechten Wohnungen. Einvernehmen vom Stadtrat am 18.01.2018 erteilt.

Im Hinblick auf eine einheitliche und nachvollziehbare Konzeption, wäre eine Aufnahme in den Geltungsbereich grundsätzlich sinnvoll. [Da die beiden letzteren Vorhaben die Festsetzungen zu Mindestgrundstücksgrößen unterschreiten müssten diese dabei als Ausreißer gewertet werden.] Um jedoch bauplanungsrechtliche Unsicherheiten zu vermeiden, werden die Flurstücke nicht einbezogen. Die Vorhaben sind genehmigt und genießen daher Bestandschutz. Weitere Maßnahmen (Neubau/Erweiterung) auf diesen Grundstücken wären nach § 34 BauGB zu bemessen. Damit besteht die Gefahr, dass einzelne Bestandteile des vorliegenden Festsetzungskonzeptes für den einfachen Bebauungsplan überschritten werden.

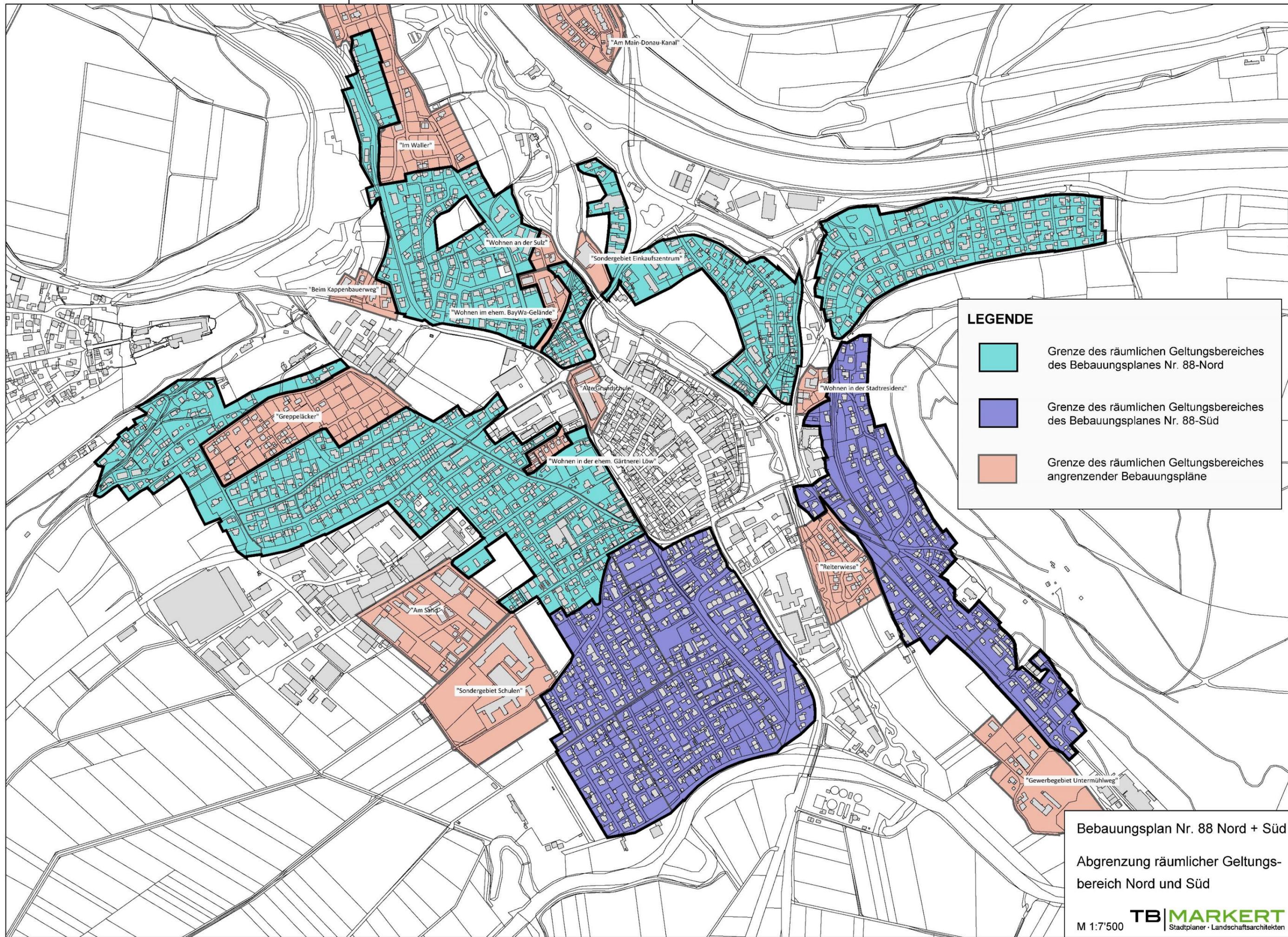
Aufgrund der jeweils individuellen Bebauungssituation, kann jedoch nach Auffassung der Stadt Beilngries eine städtebauliche Fehlentwicklung ausgeschlossen werden. Für die

---

Flurnummer 372/5, Auf der Leitn, wird die Grundflächenzahl bereits voll ausgeschöpft (GRZ II: 0,6) und bildet daher den limitierenden Faktor für eine weitere Entwicklung. Bei den drei übrigen Flurstücken wird eine weitere Entwicklung durch die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Beilngries begrenzt. Zusätzliche Wohneinheiten sind damit – ohne eine Änderung der Stellplatzsatzung – ausgeschlossen. Eine Einbeziehung ist daher nach Auffassung der Stadt Beilngries für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht erforderlich und tritt daher hinter den Unsicherheiten zurück, die durch das Infragestellen der bereits erteilten Einvernehmen entstehen würden.

Der Umgriff Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 88 Nord beträgt: 64,7 ha

Der Umgriff Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 88 Süd beträgt: 42,5 ha



**LEGENDE**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 88-Nord
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 88-Süd
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

**Bebauungsplan Nr. 88 Nord + Süd**  
 Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich Nord und Süd

M 1:7'500 **TB|MARKERT**  
 Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

### A.6.3 Nutzungsabgrenzung

Für die Umsetzung der Planungsziele ist zunächst die Zusammenfassung städtebaulich abgrenzbarer Bereiche erforderlich. Nur so ist aufgrund der Geltungsbereichsgröße eine wirksame Steuerung durch einen textlichen Festsetzungskatalog möglich. Vor Erläuterung der einzelnen Festsetzungen wird daher zunächst die durch Planzeichen festgesetzte Nutzungsabgrenzung erörtert.

Die Nutzungsabgrenzung stellt die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzeption dar, in der zum einen städtebauliche Einheiten gebildet werden und zum anderen spezifische Planungsziele zur Nachverdichtung abgeleitet und formuliert werden. Grundlage für die Nutzungsabgrenzung sind neben den vor Ort wahrnehmbaren städtebaulichen Charakteristika, die Erkenntnisse aus Bestandsaufnahme und -analyse städtebaulicher und stadtplanerischer Kenngrößen.

Folgende Kenngrößen wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme und -analyse aufgenommen und in den, der Begründung beigefügten, Karten aufbereitet:

- Grundflächenzahl (grafische Auswertung der Digitalen Flurkarte bzw. Auswertung Genehmigungen - GRZ/GFZ, nicht flächendeckend)
- Geschossigkeit (Bestandsaufnahme vor Ort, flächendeckend)
- Firsthöhe (Vermessungsdaten LOD2<sup>14</sup>, flächendeckend)
- Wandhöhe (Vermessungsdaten LOD2<sup>15</sup>, flächendeckend)
- Grundstücksgrößen (grafische Auswertung der Digitalen Flurkarte, flächendeckend)
- Zahl der Wohnungen (Ortsbegehung der Verwaltung, nicht flächendeckend)

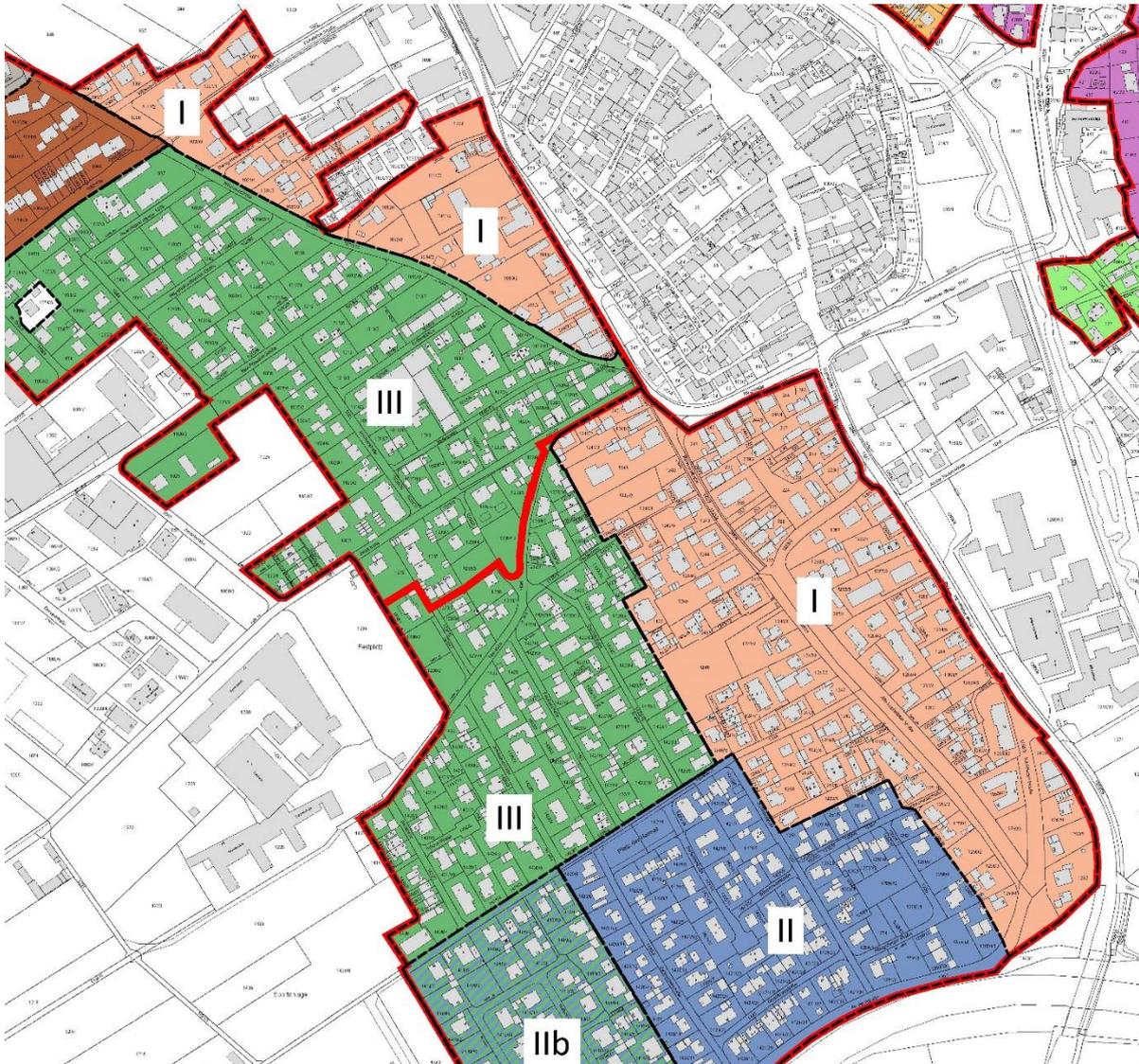
Als Art der Nutzung kann darüber hinaus in sämtlichen Bereichen faktisch ein allgemeines Wohngebiet angenommen werden. Zwar kommen vereinzelt gewerbliche oder sonstige Nutzungen im Planumgriff vor, die jedoch auch in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO zulässig sind. Eine Ausnahme hiervon bildet der im Folgenden beschriebene Bereich X, der als Mischgebiet nach § 6 BauNVO zu werten ist. Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung fungieren die Obergrenzen gemäß §17 BauNVO als Orientierungswerte.

---

<sup>14</sup> Datengrundlage © Bay. Vermessungsverwaltung 2017

<sup>15</sup> ebenda

### A.6.3.1 Bereich I



**Ausgangssituation:** Der Bereich I grenzt unmittelbar an den historischen Ortskern an und weist eine heterogene Grundstücks- und Gebäudestruktur bei ebenen Geländebeziehungen auf. Der Umgriff besteht aus den von der Alten Ingolstädter Straße erschlossenen Bebauung sowie dem Bereich zwischen Bräuhausstraße und Ringstraße. Neben Gebäuden, die dem Typus eines Einfamilienhauses entsprechen, sind hier in jüngerer Vergangenheit bereits mehrere Gebäude mit 3 (Voll-) Geschossen und größeren Kubaturen entstanden. In den Dachgeschossen der Bestandsgebäude finden sich oftmals Gauben und ähnliche Aufbauten, die zu einer Ausnutzung auch dieser Geschosse als Wohnraum führen. Die Nutzungsdichte in diesem Bereich hat sich bereits sukzessive erhöht, sodass die Bebauung insgesamt mit einem urbanen Charakter wahrgenommen werden kann. Dieser Charakter wird verstärkt durch die vereinzelte gewerbliche und sonstige Nutzung an der Ringstraße, die sich zu der überwiegenden Wohnnutzung gesellt.

**Planung:** Aufgrund der bereits erfolgten Nachverdichtung sowie der Lage unmittelbar angrenzend zum Ortskern, bietet sich der Bereich I grundsätzlich für eine weitere

Nachverdichtung an. Eine Erhöhung über das Maß der derzeit städtebaulich prägenden Bebauung hinaus wird jedoch nicht angestrebt. Zum einen soll die vorhandene Infrastruktur nicht über Gebühr belastet werden und zum anderen soll die Funktion eines städtebaulichen Übergangs von der dicht bebauten und genutzten Kernstadt hin zu den weiter entfernt liegenden Siedlungsbereichen mit Ein- und Zweifamilienhausprägung auch weiterhin ablesbar sein. Aufgrund der vielfältigen Bebauung, bieten jedoch bereits Regelungen im vorliegenden Bebauungsplan, die sich an der prägenden Bestandsbebauung orientieren, auf einer überwiegenden Zahl der Grundstücke umfassende Nachverdichtungsmöglichkeiten.

Aus den Planungszielen in Verbindung mit der vorhandenen Bebauungs- und Grundstücksstruktur, werden Regelung zur Mindestgrundstücksgröße i.V.m. der Anzahl der zu errichtenden Wohnungen (Nutzungsdichte), der baulichen Dichte (GRZ) sowie der Entwicklung in die 3. Dimension (Firsthöhe, Geschossigkeit) angestrebt.

### A.6.3.2 Bereich II und IIb



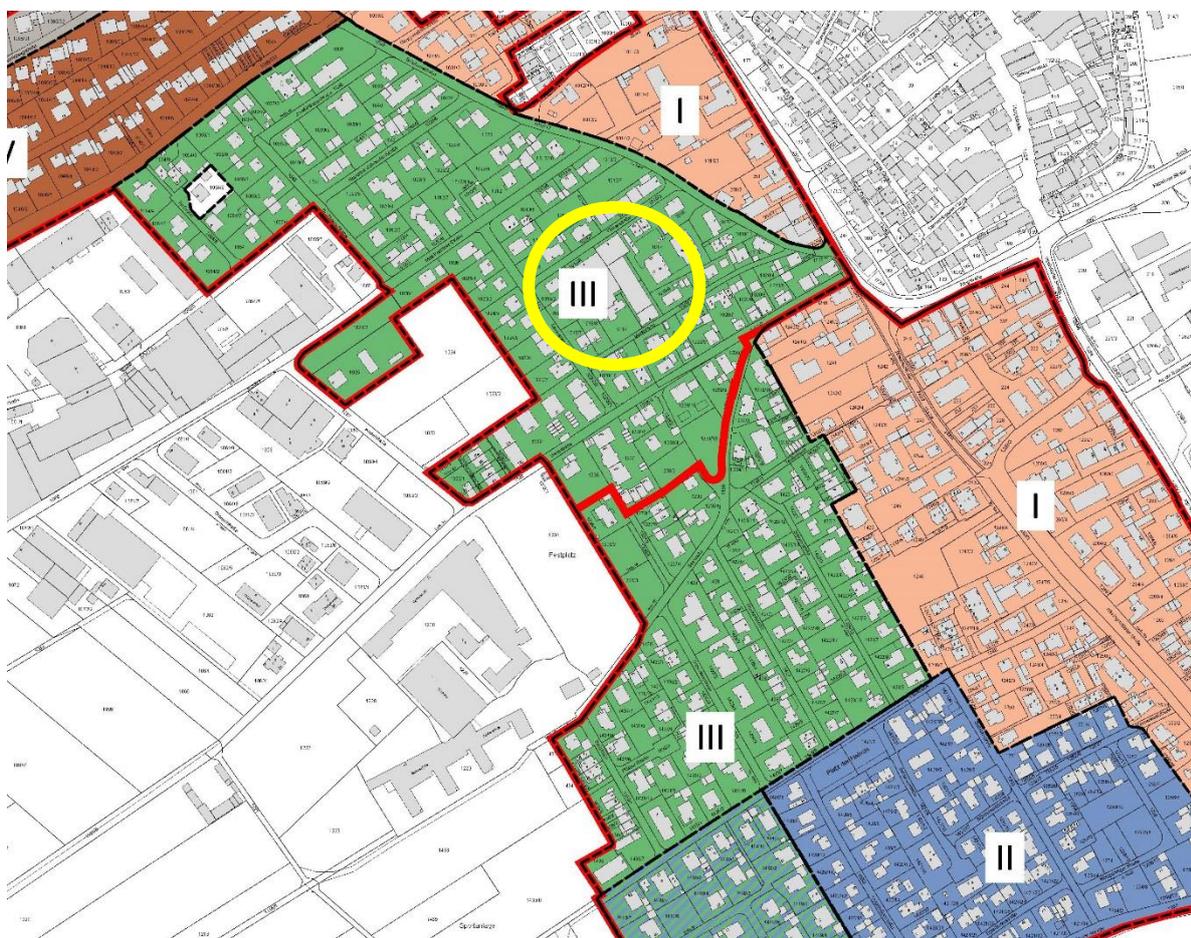
**Ausgangssituation:** Die Bereiche II und IIb sind sehr homogen gewachsen, die Bebauung stammt wohl überwiegend aus den 1950er und 60er Jahren. Auf den relativ großen Grundstücken sind teilweise große Freiflächen vorhanden, es dominiert ein- bis maximal zweigeschossige Bebauung mit Dachgeschoss (Ein- und Zweifamilienhäuser). Die Dachform ist einheitlich als Satteldach ausgeprägt.

Aufgrund der homogenen Bebauung, ergibt sich in einigen Straßenräumen, z.B. entlang der Ostpreußenstr. eine faktische Baulinie.

**Planung:** Aufgrund der homogenen Bebauung ergibt sich hier, bezüglich einer Nachverdichtung, eine andere Situation als im Bereich I. Auch hier soll eine Nachverdichtung zugelassen werden. Um dies zu ermöglichen, ist allerdings eine Anhebung der Maßstäbe insgesamt erforderlich, so soll künftig eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und zusätzliches Dachgeschoss möglich sein. Neben der Geschossigkeit soll die Höhe und Dichte der Bebauung sowie die Länge der Baukörper begrenzt werden. Da sich die Bebauung im Bereich II gegenüber IIb noch weniger dicht darstellt, wird hier ein geringeres Maß der baulichen Dichte angestrebt. Darüber hinaus soll auch hier in beiden Bereichen eine Mindestbaugrundstücksgröße je Wohnung festgelegt werden, die allerdings eine geringere Nutzungsdichte zulässt als in Bereich I.

Faktische Baulinien und Bauräume werden im vorliegenden einfachen Bebauungsplan nicht in zeichnerischen Festsetzungen aufgegriffen, vielmehr gelten diese aus dem baulichen Zusammenhang heraus für eine zukünftige Bebauung (§ 34 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9a BauGB und § 23 BauNVO).

### A.6.3.3 Bereich III



**Ausgangssituation:** Der Bereich III erstreckt sich zwischen Eichstätter Straße und Flurstraße und ist ähnlich wie Bereich II geordnet gewachsen, wobei die Baukörper allerdings größer sind und zum Teil bereits eine Überformung bzw. Nachverdichtung stattgefunden hat (Geschosswohnungsbau mit intensiver Wohnnutzung). Die städtebaulichen Parameter der

Urbanität (bauliche Dichte, Nutzungsdichte, Höhe) liegen hier zwischen den Bereichen I und II/IIb. Neben der überwiegenden Wohnnutzung ist vereinzelt gewerbliche Nutzung zu finden. Insgesamt stellt sich das Gebiet als allgemeines Wohngebiet dar, es besteht jedoch ein metallverarbeitender Gewerbebetrieb (mit gelbem Kreis gekennzeichnet), der nicht in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre. Städtebaulich handelt es sich hierbei um einen Fremdkörper mit Bestandsschutz, dem aber keine maßgebliche Bedeutung für die zukünftige Prägung des Gebietes zukommt.

**Planung:** Entsprechend der städtebaulichen Einordnung zwischen den beiden vorgenannten Bereichen (I und II/IIb), wird mit der Planung ein städtebaulicher Übergang angestrebt, in dem sich die Nutzungsdichte an den aufgelockerten Bereichen II/IIb orientiert und die bauliche Dichte (GRZ, Geschosse) an Bereich I. Die Länge und Höhe der Baukörper soll etwas großzügiger als im Bereich II/IIb bemessen sein.

#### A.6.3.4 Bereich IV



**Ausgangssituation:** Gegenüber den heterogen strukturierten und topographisch nur wenig bewegten Bereiche I und III liegt der Bereich IV nördlich der Eichstätter Straße in den unteren Hangbereichen und beinhaltet ausschließlich Wohnnutzung. Vor allem der Bereich an der Unteren Weinbergstr. ist dabei sehr gleichartig, d.h. die Höhe der Baukörper ist wie auch die Lage auf dem Grundstück systematisch angeordnet (faktische Baulinie). Hinsichtlich der Höhe sind generell fast ausschließlich Häuser mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss vorhanden, wobei sich das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss darstellt.

**Planung:** Die Hanglagen stellen sich für die Stadt Beilngries städtebaulich besonders sensibel dar. Insbesondere Länge und Geschossigkeit der Bebauung sollen daher begrenzt werden. Eine Nachverdichtung soll in moderatem Umfang durch Zulässigkeit eines zusätzlichen Kniestockaufbaus im Dachgeschoss ermöglicht werden.

Im Übrigen werden Festlegungen zu Mindestbaugrundstücksgröße je Wohnung, zur Firsthöhe und zur baulichen Dichte (GRZ) angestrebt.

### A.6.3.5 Bereich V



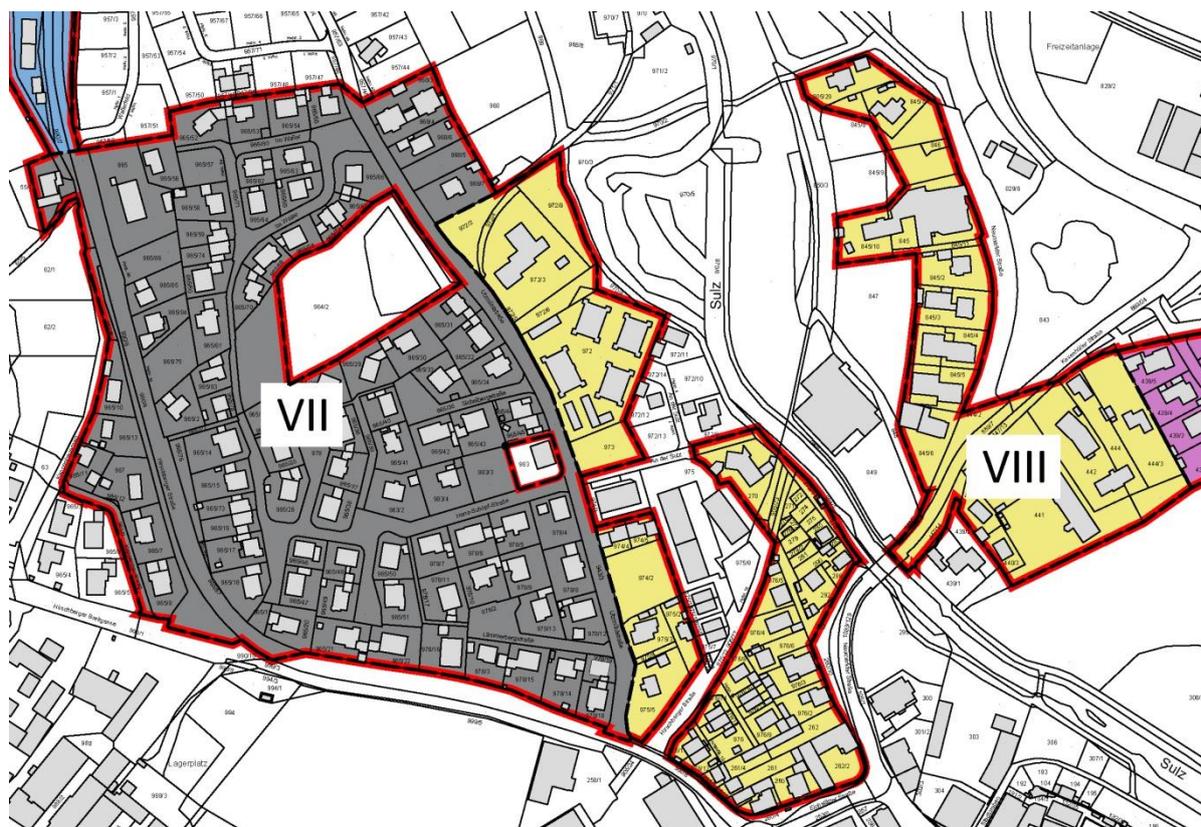
**Ausgangssituation:** Der Bereich V umfasst die steileren Hangbereiche bis zur Hangkante Richtung Hirschberg. Inmitten des Bereiches liegt der Bebauungsplan Greppeläcker. Die vorhandene Situation im Süden an der Rebenstr. und im nördlichen Bereich an der Oberen Weinbergstr. ergibt eine dem Bebauungsplan „Greppeläcker“ vergleichbare städtebauliche Situation. Aufgrund der topographischen Begebenheiten, ist die Ablesbarkeit der Geschossigkeit und Bauhöhen nicht immer einfach. In der Regel finden sich ein- und zweigeschossige Gebäude im Bereich V, ein drittes Vollgeschoss bildet die Ausnahme und stellt bereits einen Fremdkörper im städtebaulichen Kontext dar.

**Planung:** Ähnlich wie bereits für Bereich IV ausgeführt, werden die Hangbereiche im Bereich V, gerade da es sich um die Ortseingangssituation handelt, nur moderat nachverdichtet. Angestrebt wird daher, die Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bebauung, bei der ein darüber oder darunter liegendes Geschoss kein Vollgeschoss sein darf. Insbesondere auch die Baukörperlänge wird begrenzt, um die vorhandene städtebauliche Körnung fortzuführen und so den topographischen Verhältnissen Rechnung zu tragen. Eine Beschränkung der Firsthöhe erfolgt hier nicht, da ein geeigneter Bezugspunkt in vorliegendem Gelände abstrakt nur unzureichend wirksam bestimmt werden kann und über die Festlegung der Vollgeschosse hinaus keine relevante Steuerungswirkung entfalten kann.

Im Übrigen werden auch hier Festlegungen zu Mindestbaugrundstücksgröße je Wohnung und zur baulichen Dichte (GRZ) angestrebt.



### A.6.3.7 Bereich VII

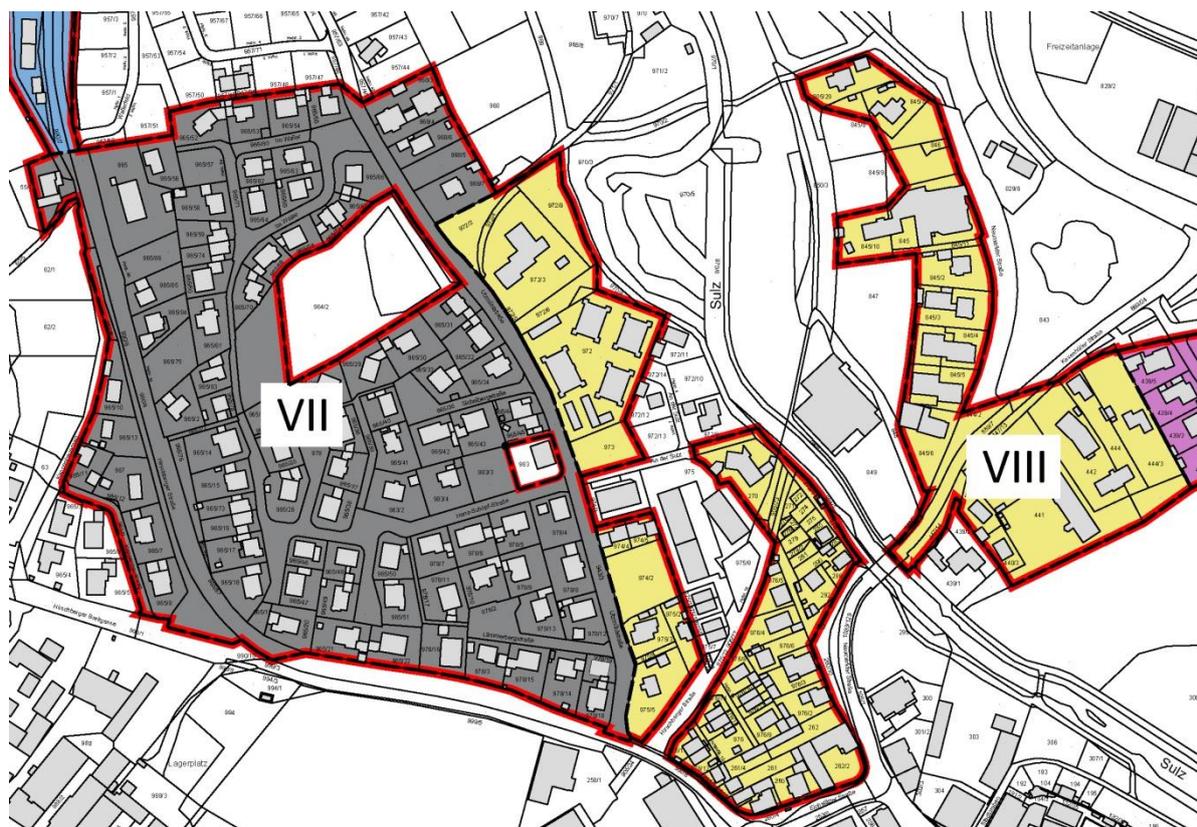


**Ausgangssituation:** Im Bereich VII ergibt sich eine Situation (Topographie und Bebauung), die mit Bereich IV vergleichbar ist, obgleich die Erschließungsstruktur weniger gleichförmige Grundstücke und Bebauung ermöglicht. Innerhalb der Fläche befindet sich eine Grünfläche, die überwiegend als Außenbereich („Außenbereich im Innenbereich“) zu werten ist.

**Planung:** Entsprechend Bereich IV stellen sich auch hier die Hanglagen für die Stadt Beilngries städtebaulich besonders sensibel dar. Insbesondere Länge und Geschossigkeit der Bebauung werden daher begrenzt. Eine Nachverdichtung wird aber auch hier in moderatem Umfang durch Zulässigkeit eines Kniestockaufbaus im Dachgeschoss bzw. ein zusätzliches Geschoss, im Hinblick auf die vorhandene eingeschossige Bebauung, ermöglicht.

Im Übrigen werden Festlegungen zu Mindestbaugrundstücksgröße je Wohnung, zur Firsthöhe und zur baulichen Dichte (GRZ) angestrebt.

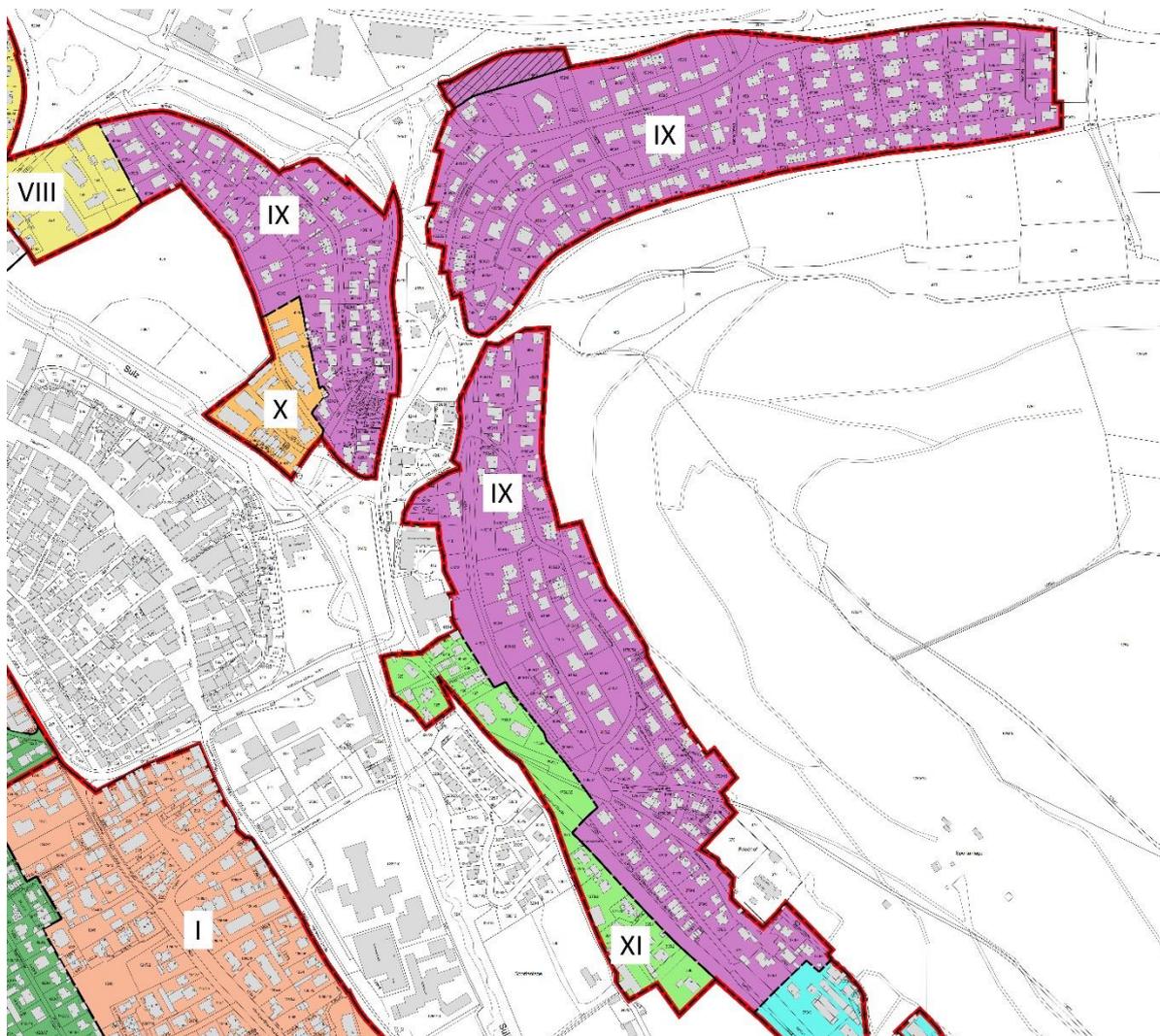
### A.6.3.8 Bereich VIII



**Ausgangssituation:** Der Bereich VIII fasst eine sehr heterogene Bebauung bzw. Grundstücksstrukturen in den vergleichsweise ebenen Bereichen an der Sulz zusammen. Entlang der Neumarkter Str. (Hsnr. 15 – 27) sind bereits mehrere Baukörper mit 3 vollen Geschossen vorhanden. Diese Baukörper sind neueren Datums und fügen sich auch ein. Auf den Grundstücken Flrn. 845 und 845/10 befindet sich eine aufgelassene Hotelanlage die in eine Flüchtlingsunterkunft umgewandelt wurde. Entlang der Kevenhüller Str. sind ebenfalls größere, vor allem längere Baukörper vorhanden.

**Planung:** Gerade die Nähe zur Innenstadt und zu den Einkaufsmöglichkeiten macht die Grundstücke im Bereich VIII für eine bauliche Entwicklung interessant. Eine Ausnutzung bzw. Verdichtung in die Höhe wird städtebaulich verträglich erachtet, sodass hier die Errichtung drei voller Geschosse ermöglicht werden soll. Wegen der großen und tiefen Baugrundstücke wird allerdings eine Begrenzung der Länge und Tiefe der Bebauung, eine GRZ sowie Größenreglung der Grundstücke gekoppelt mit der Zahl der Wohnungen angestrebt. Aufgrund der heterogenen Bebauungsstruktur verbleiben auch hinsichtlich dieser Parameter Nachverdichtungsmöglichkeiten auf den meisten Grundstücken.

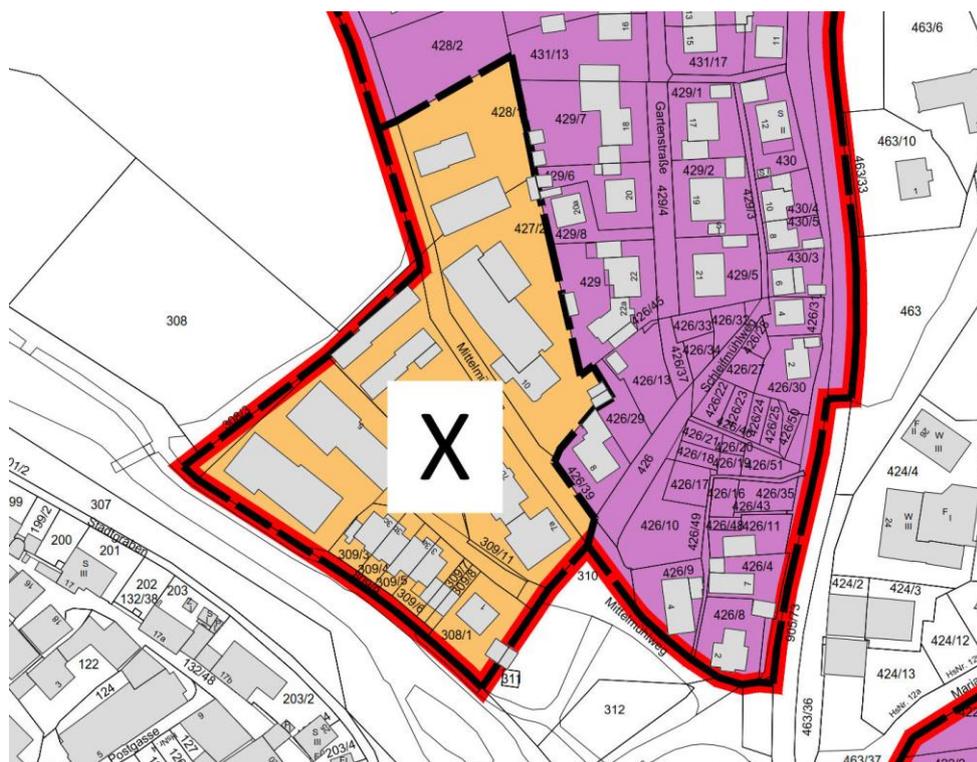
### A.6.3.9 Bereich IX



**Ausgangssituation:** Im Bereich IX werden die östlichen, von ein- und zweigeschossiger Einfamilienhaus-Bebauung geprägten Hangbereiche zusammengefasst. Aufgrund der Topographie ergibt sich eine heterogene Grundstücksstruktur hinsichtlich Ausrichtung, Zuschnitt und Größe. Zwischen Kelheimer Str. und Schlehdornweg befindet sich eine Grünverbindung, die nicht ohne Weiteres dem baulichen Zusammenhang zugeordnet werden kann, aber ggf. als Erschließung rückwertiger Bereiche fungieren kann.

**Planung:** Entsprechend der Bereiche IV und VI stellen sich auch hier die Hanglagen für die Stadt Beilngries städtebaulich besonders sensibel dar. Insbesondere Länge und Geschossigkeit der Bebauung sollen daher begrenzt werden. Eine Nachverdichtung wird aber auch hier in moderatem Umfang durch Zulässigkeit eines Kniestockaufbaus im Dachgeschoss bzw. ein zusätzliches Geschoss, im Hinblick auf die vorhandene eingeschossige Bebauung, ermöglicht. Im Übrigen werden Festlegungen zu Mindestbaugrundstücksgröße je Wohnung und zur baulichen Dichte (GRZ) angestrebt. Aufgrund der stärkeren Hanglage wird, im Gegensatz zu Bereich IV und VI, keine Firsthöhe festgelegt.

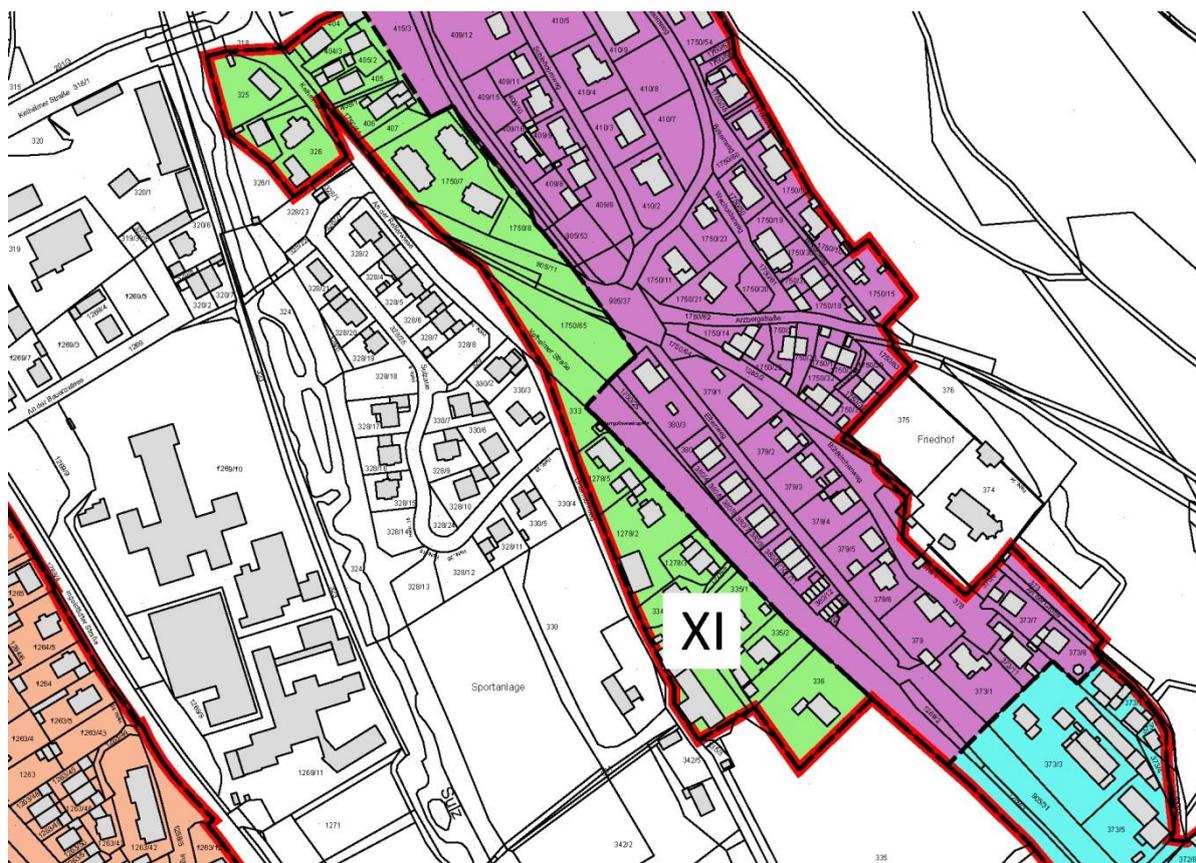
### A.6.3.10 Bereich X



**Ausgangssituation:** Aus dem großen Umgriff Bereich IX sind kleinere Teilbereiche abgetrennt, die eine abweichende städtebauliche Prägung vorweisen, so auch der Bereich X. Die bauliche Dichte, insbesondere der neuen Bebauung (Flur Nr. 309), wie auch die Nutzung (vorhandener Schreinereibetrieb) hinterlassen den Eindruck eines faktischen Mischgebietes. Im Übrigen liegt der Bereich, ähnlich wie Bereich VIII, an der Sulz und in unmittelbarer Anbindung an den Ortskern.

**Planung:** Aufgrund der Lage und der vorhandenen Bestandsbebauung ist der Bereich X für eine Nachverdichtung ein attraktives Ziel. In diesem Zusammenhang fraglich ist die zukünftige Nutzung des Schreinereibetriebs und der damit verbundene faktische Baugebietstyp. Die Art der baulichen Nutzung ist zwar nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes, bietet in diesem Bereich jedoch den Ausgangspunkt für die angestrebte bauliche Dichte (GRZ) entsprechend eines Mischgebietes. Darüber hinaus wird hier eine geringere Mindestbaugrundstücksgröße je Wohnung, wie auch in Bereich I, angestrebt. Weitere Festlegungen umfassen Firsthöhe, Geschossigkeit (jeweils wie in Bereich 1) sowie eine Begrenzung der Baukörperlänge.

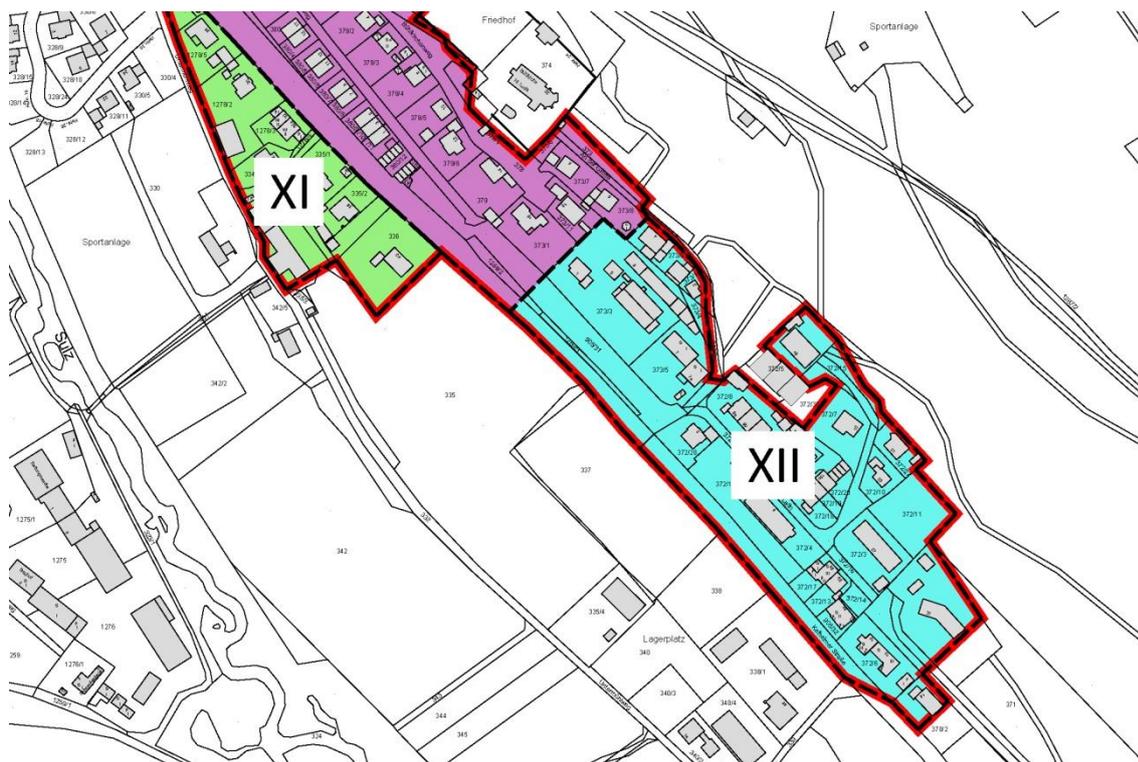
### A.6.3.11 Bereich XI



**Ausgangssituation:** Auch der Bereich XI fällt aus dem städtebaulichen Kontext des Bereiches XI heraus. Prägend sind hier beidseits der Kelheimer Straße mehrere größere dreigeschossige Gebäude, bzw. zweigeschossige Bebauung, deren Untergeschoss, aufgrund der Hanglage, als weiteres Geschoss in den Talraum wirkt.

**Planung:** Eine Nachverdichtung soll hier entsprechend der größten städtebaulich prägenden Bebauung ermöglicht werden. Regelungen werden daher bzgl. Geschossigkeit, Baukörperlänge, bauliche Dichte (GRZ) sowie Mindestbaugrundstückgröße je Wohnung getroffen.

### A.6.3.12 Bereich XII



**Ausgangssituation:** Im Bereich XII fällt in ähnlicher Form wie der Bereich XI von der Bebauung in Bereich IX ab. Zusätzlich sind hier noch größere Grundstückstrukturen vorzufinden, zudem befinden sich hier auch gemischt genutzte Gebäude.

**Planung:** Bebauungs- bzw. Nachverdichtungsmöglichkeiten sollen hier entsprechend den vorgenannten Ausführungen zu Bereich XI geschaffen werden, lediglich von der Festlegung einer Begrenzung der Baukörperlänge wird abgesehen, da hier das Zulässigkeitsregime des § 34 BauGB kleinräumiger und daher als wirksamer erachtet wird.

#### A.6.4 Mindestbaugrundstücksgröße

Ein wesentliches Ziel der vorliegenden Planung ist die Steuerung der Nachverdichtung in geordneten Bahnen. Neben der städtebaulichen Verträglichkeit steht dabei insbesondere auch die Nutzungsdichte im Fokus. Die Festlegungen zur Bebaubarkeit der Grundstücke lassen in der Gesamtbetrachtung vielfältige Möglichkeiten zur Vergrößerung des umbauten Raumes zu. Die vorhandene Infrastruktur in den gewachsenen Siedlungsbereichen ist aber letztlich auf den Bestand ausgerichtet und kann eine deutliche Erhöhung der Nutzungsdichte nicht ohne weiteres aufnehmen. Das betrifft die Dimensionierung von Verkehrswegen bzw. Erschließungsstraßen einschließlich der verfügbaren öffentlichen Stellplätze, die Ver- und Entsorgungsanlagen, aber auch die soziale Infrastruktur – Schulen, Kindergärten etc. – sowie Freiflächen (Sport- und Spielplätze, Grünanlagen).

Die Nutzungsdichte wird in vorliegendem Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Mindestbaugrundstücksgröße je Wohnung in Wohngebäuden in Abhängigkeit von der jeweiligen Wohnungsgröße festgelegt. Die Stadt Beilngries hat dabei eine Einteilung in 4 Wohnungsgrößen getroffen. Die größten Wohnungen (über 100 m<sup>2</sup>) sind dabei nicht limitiert, sodass bei Erreichen der Mindestbaugrundstücksgröße von 180 m<sup>2</sup> bzw. 250 m<sup>2</sup> die Bebaubarkeit der Grundstücke hinsichtlich der zulässigen Wohnfläche nicht abschließend begrenzt ist, obgleich eine Steuerung der Zahl zulässiger Wohnungen erfolgt.

Für die Bebauungsplanteilflächen mit der Bezeichnung **I** und **X** gelten folgende Mindestbaugrundstücksgrößen je Wohnung in Wohngebäuden:

Mindestbaugrundstücksgröße (in m <sup>2</sup> )	Wohnungsgröße (Wohnfläche in m <sup>2</sup> )
60 m <sup>2</sup>	<= 40 m <sup>2</sup>
100 m <sup>2</sup>	über 40 m <sup>2</sup> bis <= 70 m <sup>2</sup>
140 m <sup>2</sup>	über 70 m <sup>2</sup> bis <= 100m <sup>2</sup>
180 m <sup>2</sup>	über 100 m <sup>2</sup>

Wie aus der Erläuterung der Nutzungsabgrenzung sowie der beigefügten Karte Bestandsaufnahme Zahl der Wohnungen deutlich wird, liegen die Bereiche **I** und **X** nahe dem Kernort und weisen zum Teil, insbesondere durch neuere Mehrfamilienhäuser, bereits eine hohe Nutzungsdichte auf. Für diese beiden Bereiche werden proportional geringere Mindestbaugrundstücksgrößen festgelegt, die sich am verdichteten Bestand orientieren.

Die Bestandsaufnahme umfasst aufgrund der verfügbaren bzw. zugänglichen Informationen lediglich die Anzahl der Wohnungen. Eine Erfassung der einzelnen Wohnungsgrößen und somit eine Bestandseinschätzung hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen kann daher nur eingeschränkt erfolgen und muss letztlich abgeschätzt werden. Als Annahme zur Beurteilung der Ausreißer wird eine durchschnittliche Wohnungsgröße von über 40 m<sup>2</sup> bis <= 70 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

Für die Bebauungsplanteilflächen mit der Bezeichnung **II, IIb, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, XI** und **XII** gelten folgende Mindestbaugrundstücksgrößen je Wohnung in Wohngebäuden:

Mindestbaugrundstücksgröße (in m <sup>2</sup> )	Wohnungsgröße (Wohnfläche in m <sup>2</sup> )
80 m <sup>2</sup>	<= 40 m <sup>2</sup>
120 m <sup>2</sup>	über 40 m <sup>2</sup> bis <= 70 m <sup>2</sup>
160 m <sup>2</sup>	über 70 m <sup>2</sup> bis <= 100m <sup>2</sup>
250 m <sup>2</sup>	über 100 m <sup>2</sup>

Mit der Festlegung werden in der Regel die gängigen Konstellationen im EFH-Segment abgedeckt, wie beispielsweise Zweifamilienhäuser oder Einliegerwohnungen. Für die Bereiche II, IIb, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, XI und XII gilt, dass die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke (Wohnfläche/Grundstücksfläche) mit der Größe der Wohnungen zunimmt. Auf diese Weise wird zum einen dem höheren (inneren) Erschließungsaufwand von kleineren Wohnungen Rechnung getragen und zum anderen dem regelmäßig höheren Nutzungsdrucks, beispielsweise durch einen i.d.R. höheren Stellplatzbedarf. In den Bereichen I und X hingegen kann für kleinere Wohnungen eine höhere Nutzungsdichte bzw. eine höhere Ausnutzbarkeit als in den übrigen Bereichen erreicht werden. Die maximale Ausnutzbarkeit kann der folgenden Darstellung entnommen werden. Zu berücksichtigen ist, dass die Wohnungskategorie über 100 m<sup>2</sup> nicht begrenzt und die Ausnutzbarkeit somit noch weiter gesteigert werden kann.

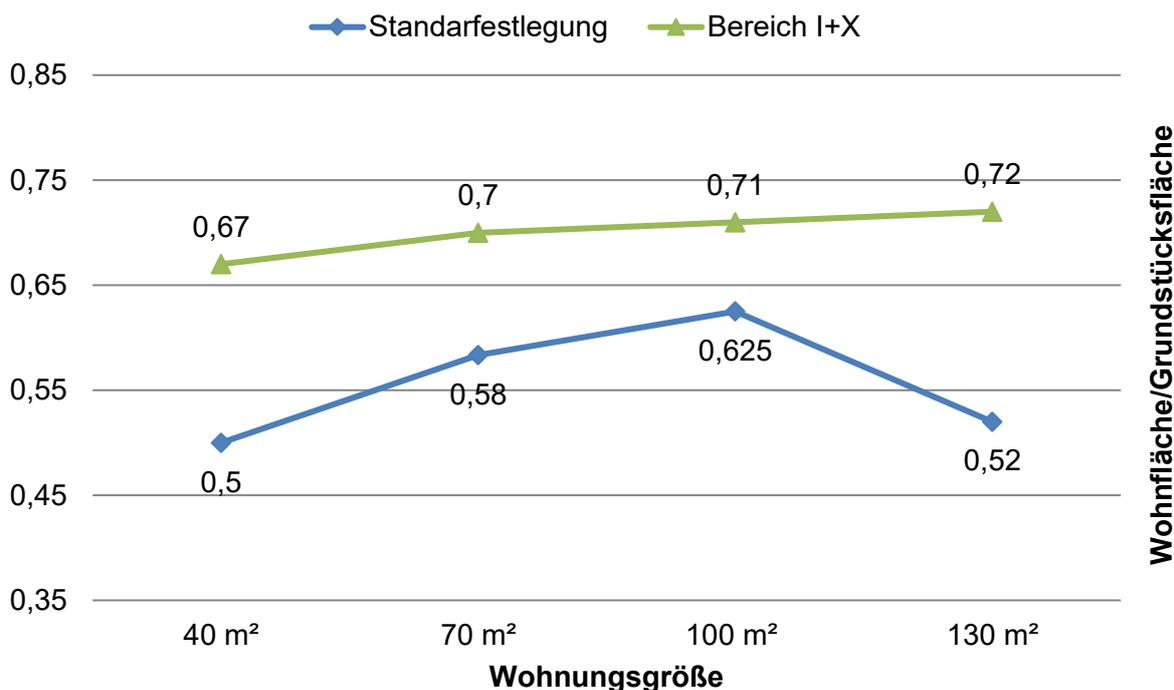


Abbildung 8: Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße

Die Festsetzungen zur Mindestbaugrundstücksgröße gelten entsprechend für gewerblich genutzte Einheiten und für Räume freier Berufe. Somit kann den vergleichbaren Auswirkungen von sonstigen Nutzungen, beispielsweise hinsichtlich Verkehrsaufkommen und Stellplätzen, Rechnung getragen werden

Weitere Festsetzungen betreffen den Bestandsschutz bzw. die Grundstücksteilung. Die Regelungen hierzu werden im Kapitel Bestandsschutz erläutert.

---

**Von den Festsetzungen abweichende Bestandsbebauung (Ausreißer):**

Die ermittelten Abweichungen von den Festsetzungen erkennt die Stadt Beilngries als echte Ausreißer, also nicht als städtebaulich charakteristisch und prägend für die jeweils abgegrenzten Bereiche. Dementsprechend stellen die ermittelten Ausreißer keinen geeigneten Bezug für die Beurteilung zukünftiger Bebauung dar.

Hinweis: Wie vorstehend ausgeführt, kann im Rahmen einer zielgerichteten Bestandsaufnahme die Zahl der jeweiligen Wohnungen grundsätzlich ermittelt werden, die Beurteilung der Größe ist jedoch nicht immer zweifelsfrei möglich. Als Annahme zur Beurteilung der Ausreißer wird daher eine durchschnittliche Wohnungsgröße von über 40 m<sup>2</sup> bis  $\leq$  70 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

**GEBIET I:**

- Anton-Brems-Straße 7-17 (Fl.Nr. 1009/2)
- Alte Ingolstädter Str. 7 a-c (Fl.Nr. 1268/6)
- Alte Ingolstädter Str. 15 (Fl.Nr. 1264/7)
- Alte Ingolstädter Str. 27, 29 (Fl.Nr. 1263/41)
- Ingolstädter Str. 18 a-d (Fl.Nr. 1268/7)

**GEBIET II:**

- Keine Ausreißer ermittelt

**GEBIET IIb:**

- Keine Ausreißer ermittelt

**GEBIET III:**

- Sandstraße 19 a-g (Fl.Nr. 1237)
- Seestraße 7a/b (Fl.Nr. 1429)

**GEBIET IV:**

- Untere Weinbergstr. 1 + 1a (Fl.Nr. 1044)

**GEBIET V:**

- Keine Ausreißer ermittelt

**GEBIET VI:**

- Keine Ausreißer ermittelt

**GEBIET VII:**

- Keine Ausreißer ermittelt

**GEBIET VIII:**

- Neumarkter Str. 17 (Fl.Nr. 845/5)
- Neumarkter Str. 19 (Fl.Nr. 845/4)

GEBIET IX:

- Keine Ausreißer ermittelt

GEBIET X:

- Keine Ausreißer ermittelt

GEBIET XI:

- Kelheimer Str. 11, 11a/b (Fl.Nr. 1750/7)

GEBIET XII:

- Keine Ausreißer ermittelt



Bebauungsplan Nr. 88 Nord + Süd  
Wohnungen - Ausreißer

## **A.6.5 Maß der baulichen Nutzung**

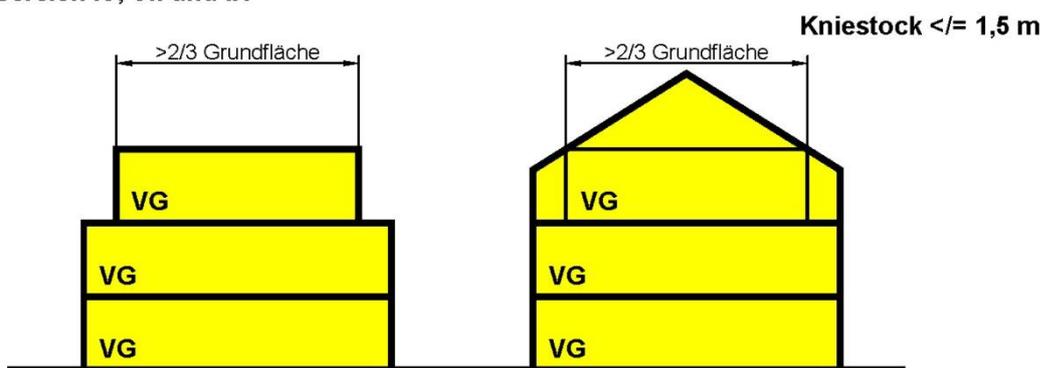
Das Maß der baulichen Nutzung kann entsprechend § 16 BauNVO bestimmt werden. Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die zulässige Grundfläche sowie die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen.

### **A.6.5.1 Vollgeschosse**

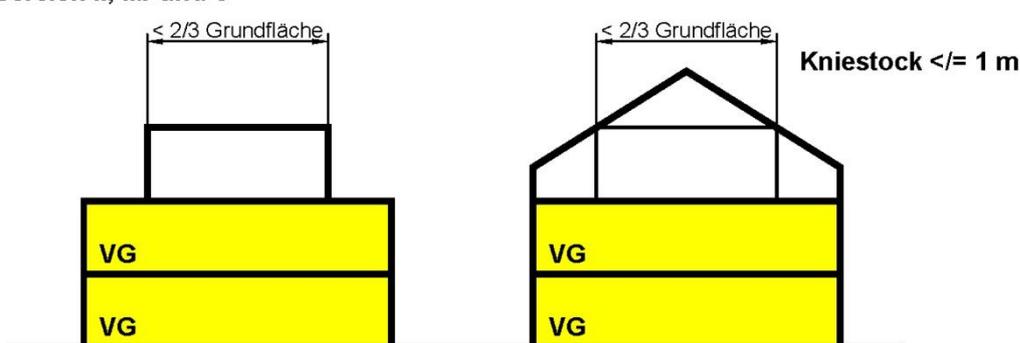
Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Vielzahl an Grundstücken mit höchst unterschiedlichen topographischen Verhältnissen und Erschließungssituationen. Für eine Steuerung der vertikalen Ausdehnung bietet sich aufgrund der vorherrschenden Wohnnutzung die Festsetzung Zahl der Vollgeschosse an. Grundlagen für die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse sind die flächendeckende Bestandsaufnahme der bestehenden Bebauung bezüglich der Anzahl der Vollgeschosse sowie die Abgrenzung der unterschiedlich geprägten Bereiche verbunden mit den jeweiligen Planungsaussagen. Die Bestandseinschätzung hinsichtlich der formulierten Festsetzungen ist auch für die Zahl der Vollgeschosse mit Unsicherheiten behaftet. Zwar lässt sich die Geschossigkeit grundsätzlich ablesen, die Beurteilung, ob insbesondere ein Dachgeschoss ein Vollgeschoss darstellt, ist jedoch nicht immer zweifelsfrei möglich. In der Bestandsaufnahme werden daher genutzte Dachgeschosse ohne weitere Differenzierung aufgeführt.

Für den gesamten Umgriff gelten drei unterschiedliche Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse, je nach städtebaulicher Verträglichkeit und angestrebter Nachverdichtungsmöglichkeiten.

**Bereich IV, VII und IX**



**Bereich II, IIb und V**



**Bereich I, III, VI, VIII, X, XI, XII**

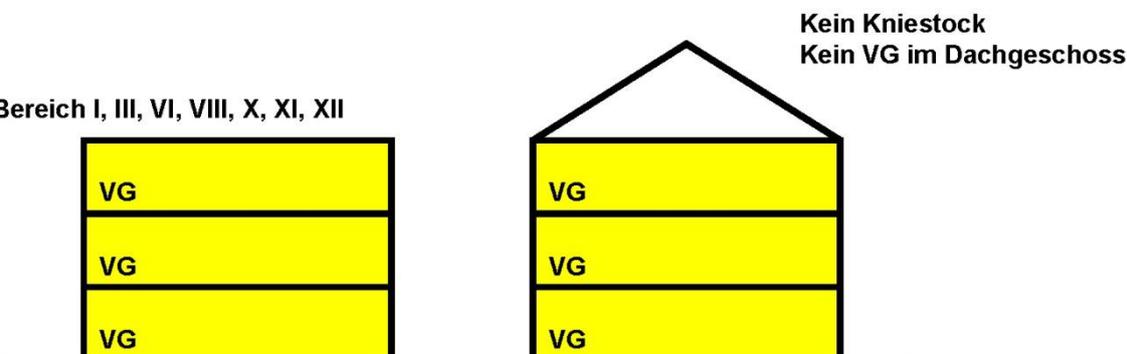


Abbildung 9: Erläuterung Anzahl der Vollgeschosse

Ein besonderes Augenmerk der Stadt Beilngries bei der Festsetzung der Anzahl möglicher Vollgeschosse liegt auf den Möglichkeiten zum Ausbau des Dachgeschosses. Ein Aspekt ist dabei die Errichtung von Terrassengeschossen im obersten Geschoss. Durch die Regelungen im Bebauungsplan werden diese mit geneigten Dächern und Kniestock hinsichtlich des Vollgeschossbegriffs bzw. der Nutzbarkeit gleichgestellt. Damit in Verbindung stehen als zweiter Aspekt bei den Regelungen zu Dachgeschossen die Begrenzung des Kniestocks sowie die Vorgaben zum Einrücken bei Terrassengeschossen.

In den Bebauungsplanteilflächen mit der Bezeichnung I, III, VI, VIII, X, XI und XII ist die Errichtung von 3 Vollgeschossen zulässig.

In den Bebauungsplanteilflächen mit der Bezeichnung IV, VII und IX ist die Errichtung von 2 Vollgeschossen zulässig. Die Errichtung eines dritten Vollgeschosses ist für Gebäude mit geneigten Dächern zulässig, sofern ein Kniestock von höchstens 1,5 m, gemessen von der fertigen Fußbodenoberkante im Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Unterkante Dachkonstruktion, eingehalten wird. Bei Pultdächern ist der Kniestock an der niedrigeren Seite einzuhalten. Alternativ ist die Errichtung eines dritten Vollgeschosses (Terrassengeschosses) zulässig, sofern dieses allseitig mindestens 1,5 m von der Außenwandflucht des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt ist. Zum Zwecke der inneren Erschließung (z.B. Treppenhaus) darf eine Außenwand bündig mit dem darunterliegenden Geschoss ausgebildet werden.

In den Bebauungsplanteilflächen mit der Bezeichnung II, IIb und V ist die Errichtung von 2 Vollgeschossen zulässig. Bei zwei Vollgeschossen in Gebäuden mit geneigten Dächern ist die Errichtung eines Dachgeschosses zulässig, sofern ein Kniestock von höchstens 1,0 m, gemessen von der fertigen Fußbodenoberkante im Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Unterkante Dachkonstruktion, eingehalten wird. Bei Pultdächern ist der Kniestock an der niedrigeren Seite einzuhalten. Die Errichtung eines dritten Vollgeschosses ist zulässig, sofern dieses allseitig mindestens 1,5 m von der Außenwandflucht des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt ist und 2/3 der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet. Zum Zwecke der inneren Erschließung (z.B. Treppenhaus) darf eine Außenwand bündig mit dem darunterliegenden Geschoss ausgebildet werden.

Weitere Festsetzungen betreffen den Bestandsschutz. Die Regelungen hierzu werden im Kapitel Bestandsschutz erläutert.

### **Von den Festsetzungen abweichende Bestandsbebauung (Ausreißer):**

Die ermittelten Abweichungen von den Festsetzungen erkennt die Stadt Beilngries als echte Ausreißer, also nicht als städtebaulich charakteristisch und prägend für die jeweils abgegrenzten Bereiche. Dementsprechend stellen die ermittelten Ausreißer keinen geeigneten Bezug für die Beurteilung zukünftiger Bebauung dar.

Hinweis: Wie vorstehend ausgeführt, ist die Zuordnung des Vollgeschoss-Begriffs im Rahmen der Ortseinsicht nicht immer zweifelsfrei möglich. In der digitalen Flurkarte sind überdies für Teile der Bebauung ebenfalls Geschossangaben enthalten. In der Auflistung der Ausreißer sind die jeweils höher eingestuften Angaben als Ausreißer angegeben und in der Liste entsprechend gekennzeichnet

GEBIET I: III VG ohne Kniestock

- Pauliweg 1 (Fl.Nr. 1011/3): IV (lt. DFK)

GEBIET IIa: II VG + D (D= kein VG)

- Platz der Heimat 3 (Fl.Nr. 1421/3): III (lt. DFK)

GEBIET IIb: II VG + D (D= kein VG)

- Keine Ausreißer (lt. Bestandsaufnahme/Analyseplan und DFK)

GEBIET III: III VG ohne Kniestock

---

Einfacher Bebauungsplan Nr. 88 Nord und Süd „Innenentwicklung Beilngries“, 2. Änderung, Entwurf vom 03.07.2025

Begründung mit Umweltbericht

47/96

- Josef-Pilland-Str. 2 (Fl.Nr. 1037): III+D (lt. Bestandsaufnahme/Analyseplan)

GEBIET IV: III VG als II + D (D= VG mit Einschränkungen)

- Untere Weinbergstr. 1 + 1a (Fl.Nr. 1044): jeweils III (lt. DFK)

GEBIET V: II VG (Einschränkung darüber oder darunter liegender nicht-VG)

- Gaisbergweg 34 (Fl.Nr. 55/5): III (lt. Bestandsaufnahme/Analyseplan)
- Gaisbergweg 32 (Fl.Nr. 55/12): III (lt. Bestandsaufnahme/Analyseplan)
- Gaisberg 24 (Fl.Nr. 82/1): III (lt. DFK)
- Winzerstr. 3 (Fl.Nr. 1084/17): III (lt. DFK)
- Obere Weinbergstr. 18 (Fl.Nr. 1085/66): III (lt. DFK)
- Rebenstr. 25 (Fl.Nr. 1085/27): IV (lt. DFK)

GEBIET VI: III VG ohne Kniestock

- Keine Ausreißer (lt. Bestandsaufnahme/Analyseplan + DFK)

GEBIET VII: III VG als II + D (D= VG mit Einschränkungen)

- Hirschberger Str. 32 (Fl.Nr. 965/2): III (lt. Bestandsaufnahme/Analyseplan + DFK)
- Hirschberger Str. 36 (Fl.Nr. 965/84): III (lt. Bestandsaufnahme/Analyseplan + DFK)
- Hirschberger Str. 38 (Fl.Nr. 965/85): III (lt. Bestandsaufnahme/Analyseplan + DFK)

GEBIET VIII: III VG ohne Kniestock

- Keine Ausreißer (lt. Bestandsaufnahme/Analyseplan + DFK)

GEBIET IX: III VG als II + D (D= VG mit Einschränkungen)

- Ottmaringer Str. 5 (Fl.Nr. 453): III (lt. DFK)
- Ottmaringer Str. 9a (Fl.Nr. 453/11): III (lt. DFK)
- Ottmaringer Str. 9b (Fl.Nr. 453/12): III (lt. DFK)
- Ottmaringer Str. 12 (Fl.Nr. 459): III (lt. DFK)
- Hasenweg 2 (Fl.Nr. 479/10): III (lt. DFK)
- Fuchsweg 8 (Fl.Nr. 479/25): III (lt. DFK)
- Föhrenweg 7 (Fl.Nr. 1750/48): III (lt. Bestandsaufnahme/Analyseplan)
- Föhrenweg 14 (Fl.Nr. 410/12): III (lt. DFK)
- Schlehdornweg 1 (Fl.Nr. 409/8): III (lt. DFK)
- Schlehdornweg 5 (Fl.Nr. 409/10): III (lt. DFK)

GEBIET X: III VG ohne Kniestock

- Keine Ausreißer (lt. Bestandsaufnahme/Analyseplan + DFK)

GEBIET XI: III VG ohne Kniestock

- Kelheimer Str. 14 (Fl.Nr. 326): IV (lt. DFK)

GEBIET XII: III VG ohne Kniestock

- Keine Ausreißer (lt. Bestandsaufnahme/Analyseplan + DFK)



Bebauungsplan Nr. 88 Nord + Süd  
Geschossigkeit -Ausreißer

### **A.6.5.2 Firsthöhe und Wandhöhe**

Die Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse bietet eine grobe Regelung der vertikalen Ausdehnung. Durch die Dachform und -neigung kann die im öffentlichen Raum wahrnehmbare Höhe jedoch stark differieren. In den Teilbereichen, in denen eine Regelung der Firsthöhe hinsichtlich des Bezugspunktes und der bestehenden Bebauung wirksam festgelegt werden kann, erfolgt in vorliegendem Bebauungsplan eine entsprechende Regelung.

Datengrundlage für die Bestandsaufnahme der Bauhöhen sind Daten der Vermessungsverwaltung (LOD2), die sowohl Wand- als auch Firsthöhen beinhalten. Gemäß Angaben des Bay. Landesamt für Digitalisierung und Vermessung entstehen die Daten durch Verschneidung der Gebäudegrundrisse mit Daten der aktuellen Airborne-Laserscanning-Befliegung und weisen eine Höhengenaugigkeit von ca. 1 m auf.<sup>16</sup>

In den starken Hangbereichen am Gaisberg sowie für wesentliche Teile östlich der Sulz erachtet die Stadt Beilngries eine Regelung der Firsthöhe nicht für wirksam. In den Bebauungsplanteilflächen V, VIII, ~~IX~~, und XI ~~und XII~~ bemisst sich die zulässige First- oder Wandhöhe daher nach § 34 BauGB.

#### **Ergänzt:**

Es hat sich herausgestellt, dass die Regelung der Vollgeschosse in den Bereichen IX und XII nicht ausreicht, um die Höhenentwicklung der Gebäude an der gut einsehbaren Südwestseite des Arzberg angemessen zu steuern. Daher werden für diese Bereiche folgende Einschränkungen zur Höhenentwicklung vorgenommen:

Die Firsthöhe von Gebäuden in den Bebauungsplanteilflächen IX und XII darf eine Höhe von 12 m, bezogen auf den niedrigsten Schnittpunkt des Baukörpers (einschließlich Tiefgaragen und Anbauten) mit der natürlichen Geländeoberfläche, nicht überschreiten.

Die Wandhöhe von Gebäuden in den Bebauungsplanteilflächen IX und XII darf eine Höhe von 11 m, bezogen auf den niedrigsten Schnittpunkt des Baukörpers (einschließlich Tiefgaragen und Anbauten) mit der natürlichen Geländeoberfläche, nicht überschreiten.

Es wird klargestellt, dass Tiefgaragen und Anbauten bei der Bemessung des niedrigsten Schnittpunktes des Baukörpers zu berücksichtigen sind, wenn sie in das Hauptgebäude integriert sind.

Es wird klargestellt, dass bei Flachdächern die Wandhöhe als zulässige Oberkante der Dachfläche gilt.

Der Bezugspunkt für die Bemessung der Firsthöhe in den übrigen Bereichen wird je nach topographischen Voraussetzungen bzw. der jeweiligen Erschließungssituation festgelegt.

Die Firsthöhe von Gebäuden in den Bebauungsplanteilflächen I und X darf eine Höhe von 13 m bezogen auf die fertige Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der Schnittlinie des

<sup>16</sup> Internetauftritt Bay. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: <https://www.ldbv.bayern.de/produkte/3dprodukte/3d.html> (Zugriff: 28.06.2018)



Die Firsthöhe von Gebäuden in den Bebauungsplanteilflächen IV und VII darf eine Höhe von 12 m bezogen auf die Geländeoberfläche im Mittel (Addition der höchsten und niedrigsten Differenz zwischen First und Schnittlinie Außenwand mit dem Gelände geteilt durch zwei) nicht überschreiten.

Weitere Festsetzungen betreffen den Bestandsschutz. Die Regelungen hierzu werden im Kapitel Bestandsschutz erläutert.

### **Von den Festsetzungen abweichende Bestandsbebauung (Ausreißer):**

Die ermittelten Abweichungen von den Festsetzungen erkennt die Stadt Beilngries als echte Ausreißer, also nicht als städtebaulich charakteristisch und prägend für die jeweils abgegrenzten Bereiche. Dementsprechend stellen die ermittelten Ausreißer keinen geeigneten Bezug für die Beurteilung zukünftiger Bebauung dar.

Hinweis: Ermittlung auf Datengrundlage der Vermessungsverwaltung (LoD2) mit der oben beschriebenen Unschärfe und dem jetzigen Gelände als Bezugspunkt. Insbesondere im Bereich V können dadurch Ausreißer nur unzureichend identifiziert werden.

**Hinweis: Die Ermittlung der Höhen in den Teilbereichen IX und XII basiert auf den Genehmigungen der jeweiligen Gebäude. Das natürliche Gelände ist nicht in jeder Baugenehmigung einwandfrei festzustellen. Die Datengrundlage weist demzufolge Unschärfen auf.**

GEBIET I: Firsthöhe 13 m über StraßenOK

- Pauliweg 1 (Fl.Nr. 1011/3): 15,8 m
- Ringstr. 16 (Fl.Nr. 1011/2): 13,8 m
- Ringstr. 15 (Fl.Nr. 1014): 14,5 m
- Ringstr. 14 (Fl.Nr. 1015): 15,0 m
- Ringstr. 11 (Fl.Nr. 248): 13,8 m
- Ingolstädter Str. 32 (Fl.Nr. 1263/42): 13,2 m
- Alte Ingolstädter Str. 15 (Fl.Nr. 1264/7): 13,7 m

GEBIET IIa: Firsthöhe 11 m über StraßenOK

- Keine Ausreißer

GEBIET IIb: Firsthöhe 11 m über StraßenOK

- Keine Ausreißer

GEBIET III: Firsthöhe 12 m über StraßenOK

- Josef-Pilland-Str. 2 (Fl.Nr. 1037): 12,7 m
- Josef-Pilland-Str. 1 (Fl.Nr. 1039): 12,8 m
- Seestr. 7a (Fl.Nr. 1429): 12,9 m
- Bayernstr. 5 (Fl.Nr. 1423/3): 12,3 m

GEBIET IV: Firsthöhe 12 m über Gelände

- Untere Weinbergstr. 1 + 1a (Fl.Nr. 1044): 13,6 m

GEBIET V: keine Höhen festgesetzt

- Keine Ausreißer

GEBIET VI: Firsthöhe 12 m über StraßenOK

- Hirschberger Str. 49, 51, 53 (Fl.Nr. 952/7): 12,1 m
- Hirschberger Str. 47 (Fl.Nr. 952/7): 15,3 m
- Hirschberger Str. 43, 45 (Fl.Nr. 952/7): 13,6 m

GEBIET VII: Firsthöhe 12 m über Gelände

- Utmühlstr. 38 (Fl.Nr. 968/3+4): 12,3 m

GEBIET VIII: keine Höhen festgesetzt

- Keine Ausreißer

GEBIET IX: ~~keine Firsthöhe festgesetzt (Bebauungsplan Teil Nord) / Firsthöhe 12 m über niedrigstem Schnittpunkt, Wandhöhe 11 m über niedrigstem Schnittpunkt (Bebauungsplan Teil Süd)~~

- Schlehdornweg 9 (Fl.Nr. 409/12): Firsthöhe/Wandhöhe = 15,7 m
- Föhrenweg 4 (Fl.Nr. 464/3): Firsthöhe = 13,0 m
- Birkenweg 4 (Fl.Nr. 1750/38) Firsthöhe = 12,1 m

GEBIET X: Firsthöhe 13 m über StraßenOK

- Keine Ausreißer

GEBIET XI: keine Höhen festgesetzt

- Keine Ausreißer

GEBIET XII: ~~keine Firsthöhe festgesetzt~~ Firsthöhe 12 m über niedrigstem Schnittpunkt, Wandhöhe 11 m über niedrigstem Schnittpunkt

- Keine Ausreißer



Bebauungsplan Nr. 88 Nord + Süd  
Firsthöhe - Ausreißer

### **A.6.5.3 Grundflächenzahl**

Neben der vertikalen Ausdehnung stellt die bauliche Dichte das Kernelement für das Maß der baulichen Nutzung dar. In vorliegendem Bebauungsplan wird zur Steuerung auf die Festsetzung einer Verhältniszahl, also der Grundflächenzahl (GRZ) zurückgegriffen. Als Grundlage für die Festlegung der baulichen Dichte im Sinne der GRZ dienen die Erkenntnisse aus der Bestandsaufnahme hinsichtlich der jeweiligen faktischen Nutzung und der Einordnung in Baugebietstypen sowie die Aufnahme der bestehenden Versiegelung durch grafische Ermittlung bzw. durch Auswertung aktueller Baugenehmigungen.

Für die Festsetzungen werden die Obergrenzen der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete sowie im Bereich X für Mischgebiete herangezogen. Lediglich im Bereich II wird eine geringere Grundflächenzahl festgesetzt. Die homogene Bestandsbebauung in diesem Bereich ist durch große Grundstücke gegenüber vergleichsweise kleinen Gebäuden geprägt. Dieses Verhältnis Freifläche zu bebauung wird auch hier für eine zukünftige bebauung weitergeführt.

Die Grundflächenzahl in den bebauungsplanteilflächen mit der Bezeichnung I, IIb, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, XI und XII beträgt 40 vom Hundert (GRZ 0,4).

Die Grundflächenzahl in der bebauungsplanteilfläche mit der Bezeichnung II beträgt 30 vom Hundert (GRZ 0,3).

Die Grundflächenzahl in der bebauungsplanteilfläche mit der Bezeichnung X beträgt 60 vom Hundert (GRZ 0,6).

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf durch diese Anlagen die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8.

Die Bestandsbebauung weist in einigen Teilen bereits eine höhere GRZ auf, sodass neben den Regeln zum Bestandsschutz für die Erhöhung der Grundfläche durch die Errichtung von Terrassen oder Wintergärten eine Ausnahmeregelung eingeführt wird. Für die Regelungen zum Bestandsschutz wird auch hier auf das entsprechende Kapitel verwiesen.

#### **Von den Festsetzungen abweichende Bestandsbebauung (Ausreißer):**

Die ermittelten Abweichungen von den Festsetzungen erkennt die Stadt Beilngries als echte Ausreißer, also nicht als städtebaulich charakteristisch und prägend für die jeweils abgegrenzten Bereiche. Dementsprechend stellen die ermittelten Ausreißer keinen geeigneten Bezug für die Beurteilung zukünftiger bebauung dar.

Hinweis: Die Grundflächenzahl auffallend dicht bebauter Grundstücke wurde grafisch aus der digitalen Flurkarte ermittelt. Daraus ergeben sich Unschärfen hinsichtlich der Auswahl bebauter Grundstücke mit relevanter Dichte, auch hinsichtlich nachträglicher Teilungen und Ähnlichem, und der Zuordnung der Haupt- und Nebennutzungen auf den Grundstücken.

#### **GEBIET I: 0,4**

Einfacher Bebauungsplan Nr. 88 Nord und Süd „Innenentwicklung Beilngries“, 2. Änderung, Entwurf vom 03.07.2025

- Anton-Brems-Straße 3 (Fl.Nr. 1009/6): 0,44
- Ringstraße 14 (Fl.Nr. 1015): 0,45
- Ringstraße 12 (Fl.Nr. 249 und 250): 0,58
- Bräuhausstraße 2 und Ringstraße 11 (Fl.Nr. 249/2 und 248): 0,73
- Ringstraße 10 (Fl.Nr. 253/4): 0,81
- Rosenaustraße 8 (Fl.Nr. 1242/3): 0,57
- Ringstraße 5 (Fl.Nr. 244/3): 0,56
- Ringstraße 6 (Fl.Nr. 245): 0,54
- Rosenaustraße 13 (Fl.Nr. 229): 0,43
- Rosenaustraße 15 (Fl.Nr. 226): 0,51
- Ingolstädter Straße 18 (Fl.Nr. 1268/3): 0,51
- Ingolstädter Straße 16 (Fl.Nr. 223/4): 0,68

GEBIET II: 0,3

- Keine Ausreißer

GEBIET IIb: 0,4

- Keine Ausreißer

GEBIET III: 0,4

- Bayernstraße 10 (Fl.Nr. 1423/22): 0,53
- Fa. Biersack: Finkenstraße 5 und 7 sowie Meisenweg 8 und 10 (Fl.Nr. 1016/10, 1016/9, 1016/1, 1018 und 1018/5): 0,65
- Meisenweg 2 (Fl.Nr. 1018/9): 0,42
- Finkenstraße 2 und Bräuhausstraße 9 (Fl.Nr. 1016/5): 0,48

GEBIET IV: 0,4

- Keine Ausreißer

GEBIET V: 0,4

- Gaisberg 58: (Fl.Nr. 81/4): 0,58

GEBIET VI: 0,4

- Keine Ausreißer

GEBIET VII: 0,4

- Keine Ausreißer

GEBIET VIII: 0,4

- Hirschberger Straße 2 und Eichstätter Straße 6 (Fl.Nr. 260/2 und 260/3): 0,48
- Hirschberger Straße 4 (Fl.Nr. 261/2): 0,52
- Eichstätter Straße 2 (Fl.Nr. 261): 0,43
- Neumarkter Straße 25 (Fl.Nr. 845, 845/10 und 845/11): 0,44

GEBIET IX: 0,4

- Schleifmühlweg 8 (Fl.Nr. 430/5): 0,43
- Kirschbaumweg 11 (Fl.Nr. 410/11): 0,41
- Kirschbaumweg 11 a (Fl.Nr. 410/21): 0,41
- Eibenweg 3 (Fl.Nr. 380/10): 0,62

GEBIET X: 0,6

- Keine Ausreißer

GEBIET XI: 0,4

- Keine Ausreißer

GEBIET XII: 0,4

- An der Leitn 8c (Fl.Nr. 905/32): 0,43
- An der Leitn 13b (Fl.Nr. 372/19): 0,42



Bebauungsplan Nr. 88 Nord + Süd  
Grundflächenzahl - Ausreißer

### **A.6.6 Bauweise und Bautiefe**

Die städtebauliche Wirksamkeit von Gebäuden geht zu einem großen Teil vom Eindruck der Geschlossenheit aus bzw. von Abfolge von Gebäuden und Zwischenräumen. Um in den jeweils unterschiedlich, aber in sich homogen geprägten Bereichen die gewachsene städtebauliche Körnung aufzunehmen, wird hier die Länge der Baukörper im Rahmen der Bauweise reglementiert. In den sehr heterogen bebauten Bereichen erachtet die Stadt eine Regelung nur bedingt für wirksam und überlässt die Begrenzung hier dem Genehmigungsregime des § 34 BauGB. Grundsätzlich bezieht sie die Ausdehnung der Baukörperlänge auf die Wirksamkeit in den öffentlichen Raum, also der Verkehrsflächen. Im Bereich VIII ergibt sich in dieser Hinsicht eine besondere Situation, da die Baukörper zu einem großen Teil in die Tiefe entwickelt wurden und sich aufgrund der gut einsehbaren Situation raumprägend darstellen. Für diesen Bereich wird daher zusätzlich eine Bebauungstiefe festgesetzt, die auf die vorerste Gebäudekante bezogen wird.

Die Baukörperlänge bemisst sich am Hauptbaukörper, d.h. Nebenanlagen bzw. in Abstandsflächen zulässige Bebauung sind in die Bemessung nicht mit einzubeziehen. Vor- und Rücksprünge oder auch eine Gliederung durch Treppenhäuser zählen nicht als Unterbrechung. Die vom Straßenraum einsehbare Gesamtsilhouette ist somit ausschlaggebend.

In den Bebauungsplanteilflächen mit der Bezeichnung II, IIb und V wird eine abweichende (offene) Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen. Die Länge der Gebäude darf 20 m nicht überschreiten.

In den Bebauungsplanteilflächen mit der Bezeichnung III, VI, VII, ~~IX~~ und XI wird eine abweichende (offene) Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen. Die Länge der Gebäude darf 25 m nicht überschreiten.

#### **Ergänzt:**

Die bisher festgesetzte Baukörperlänge von 25 m in der Teilfläche IX im Bebauungsplan Teil Süd wird auf 20 m reduziert. Dadurch soll die Möglichkeit eingeschränkt werden, die bestehenden Baustrukturen auf großen Baugrundstücken zu überformen. Folgende Festsetzung wird ergänzt:

In der Bebauungsplanteilfläche mit der Bezeichnung IX wird eine abweichende (offene) Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen. Die Länge der Gebäude darf 20 m nicht überschreiten. Abweichend von den übrigen Baugebietsteilflächen bleiben hier auch Garagen einschließlich Nebenräumen unberücksichtigt, sofern sie eine mittlere Wandhöhe von 6 Metern nicht überschreiten. Aufenthaltsräume im Sinne Art. 2 Abs. 5 BayBO sind dabei nicht zugelassen.

In der Baugebietsteilfläche IX bleiben damit auch Garagen mit Nebengebäuden bei der Baukörperlänge unberücksichtigt, obgleich diese sonst innerhalb der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO nicht zulässig sind. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind indes weiterhin einzuhalten, es erfolgt keine Abweichung durch die Festsetzung im Sinne des Art 6

Abs, 5 Satz 2 BayBO. Die Regelung wird bezogen auf die gebietsspezifischen Bautypologien und Grundstücksstrukturen in diesem Teilbereich aufgenommen, um Härtefälle für hangabwärts von der Erschließungsstraße gelegene Bebauung zu vermeiden.

In den Bebauungsplanteilflächen mit der Bezeichnung VIII und X wird eine abweichende (offene) Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen. Die Länge der Gebäude darf 40 m nicht überschreiten.

In den Bebauungsplanteilflächen I, VI und XII werden keine Regelungen zu Bauweise oder Baukörperlänge getroffen, die Zulässigkeit von Bauvorhaben bemisst sich in diesen Bebauungsplanteilflächen nach § 34 BauGB.

In der Bebauungsplanteilfläche mit der Bezeichnung VIII wird eine Bautiefe von 40 m für Gebäude festgesetzt. Abweichend von § 23 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Bautiefe ab der straßenzugewandten Außenwand parallel zur Gebäudewand zu ermitteln ist. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht durch die festgesetzte Bautiefe beschränkt.

Weitere Festsetzungen betreffen den Bestandsschutz. Die Regelungen hierzu werden im Kapitel Bestandsschutz erläutert.

---

**Von den Festsetzungen abweichende Bestandsbebauung (Ausreißer):**

Die ermittelten Abweichungen von den Festsetzungen erkennt die Stadt Beilngries als echte Ausreißer, also nicht als städtebaulich charakteristisch und prägend für die jeweils abgegrenzten Bereiche. Dementsprechend stellen die ermittelten Ausreißer keinen geeigneten Bezug für die Beurteilung zukünftiger Bebauung dar.

GEBIET I: keine Baukörperlänge festgesetzt

- Keine Ausreißer

GEBIET IIa: max. Baukörperlänge 20 m

- Flurstraße 13 (Fl.Nr. 1421/38): 22 m
- Schlesierstraße 6 (Fl.Nr. 1421/18): 21 m

GEBIET IIb: max. Baukörperlänge 20 m

- Keine Ausreißer

GEBIET III: max. Baukörperlänge 25 m

- Seestraße 7a + 7b (Fl.Nr. 1429): 39 m
- Badstraße 3 (Fl.Nr. 1431/11): 28 m
- Badstraße 18 (Fl.Nr. 1436): 26 m
- Josef-Pilland-Straße 2 (Fl.Nr. 1037): 28 m
- Finkenstraße 2 + Bräuhausstraße 9 (Fl.Nr. 1016/5): 58 m
- Lerchenstraße 1 + 1a (Fl.Nr. 1022): 35 m
- Firma Biersack Finkenstraße 5 + 7 sowie Meisenweg 8 + 10 (Fl.Nr. 1016/1, 1016/9, 1016/10, 1018, 1018/5): ca. 67 m
- Ringstraße 9 (1020): 33 m

GEBIET IV: max. Baukörperlänge 25 m

- Untere Weinbergstraße 1 + 1a (Fl.Nr. 1044) sowie Untere Weinbergstraße 3-3e (Fl.Nr. 1044/3, 1044/23, 1044/24, 1044/25, 1044/28, 1044/29): 82 m

GEBIET V: max. Baukörperlänge 20 m

- Bräuhausstraße 36 (Fl.Nr. 989): 26 m
- Gaisberg 36a (Fl.Nr. 55/40, 55/41, 55/44): 23 m
- Gaisbergweg 34 (Fl.Nr. 55/5): 24 m
- Gaisbergweg 32 (Fl.Nr. 55/12): 22 m
- Gaisbergweg 21 (Fl.Nr. 1096): 23 m
- Winzerstraße 4 (Fl.Nr. 1085/9): 23 m

GEBIET VI: keine Baukörperlänge festgesetzt

- Keine Ausreißer

GEBIET VII: max. Baukörperlänge 25 m

- Keine Ausreißer

GEBIET VIII: max. Baukörperlänge 40 m + max. Baukörpertiefe 40 m

- Neumarkter Straße 25 (Fl.Nr. 845, 845/10, 845/11): Baukörpertiefe 70 m
- Kevenhüller Straße 4 (Fl.Nr. 441): 45 m

GEBIET IX: max. Baukörperlänge 25 m (Bebauungsplan Teil Nord) / max. Baukörperlänge 20 m (Bebauungsplan Teil Süd)

- Gartenstraße 22 + 22a (Fl.Nr. 429): 29 m
- Schlehdornweg 9 (Fl.Nr. 409/12): 24 m
- Birkenweg 4 + 6 (Fl.Nr. 1750/38 und 1750/19): 22 m

GEBIET X: max. Baukörperlänge 40 m

- Mittelmühlweg 7a-c (Fl.Nr. 310/1): 59 m
- Mittelmühlweg 10 (Fl.Nr. 427/2): 48 m

GEBIET XI: max. Baukörperlänge 25 m

- Kelheimer Straße 11 (Fl.Nr. 1750/7): 26 m
- Untermühlweg 1 (Fl.Nr. 335): 49 m

GEBIET XII: keine Baukörperlänge festgesetzt

- Keine Ausreißer



Bebauungsplan Nr. 88 Nord + Süd  
Baukörperlänge/-tiefe - Ausreißer

### **A.6.7 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**

In Verbindung mit der Festlegung der zulässigen Vollgeschosse werden Vorgaben für die Errichtung eines Kniestocks getroffen, die als Gestaltungsvorschriften festgesetzt werden.

Für die Bebauungsplanteilflächen mit der Bezeichnung I, III, VI, VIII, X, XI und XII wird bei der Errichtung von 3 Vollgeschossen ein darüber liegender Kniestock als unzulässig festgesetzt.

Für die Bebauungsplanteilflächen mit der Bezeichnung II, IIb und V wird bei der Errichtung von 2 Vollgeschossen für ein darüber liegendes Dachgeschoss festgesetzt, dass ein Kniestock von höchstens 1,0 m, gemessen von der fertigen Fußbodenoberkante im Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Unterkante Dachkonstruktion, einzuhalten ist. Bei Pultdächern ist der Kniestock an der niedrigeren Seite einzuhalten.

Für die Bebauungsplanteilflächen mit der Bezeichnung IV, VII und IX wird bei der Errichtung von 3 Vollgeschossen für das oberste Vollgeschoss festgesetzt, dass ein Kniestock von höchstens 1,5 m, gemessen von der fertigen Fußbodenoberkante im Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Unterkante Dachkonstruktion, einzuhalten ist. Bei Pultdächern ist der Kniestock an der niedrigeren Seite einzuhalten.

#### **Ergänzt:**

Für die Bebauungsplanteilfläche mit der Bezeichnung IX und XII wird festgesetzt, dass die maximale Ansichtshöhe von Gebäuden zwischen dem niedrigsten oberirdischen Punkt des Baukörpers (einschließlich Tiefgaragen und Anbauten) und dem First eine Höhe von 12 m nicht überschreiten darf. Von der Bemessung der Ansichtshöhe bleiben Zufahrten zu Garagen und Tiergaragen sowie Haus- und Kellerzugänge bis zu einer Breite von 8 m unberücksichtigt.

Ziel der neuen Festsetzung ist es, die Ansichtsfläche durch ein Untergeschoss als Nicht-Vollgeschoss (z.B. als Tiefgarage) einzuschränken, um das Ortsbild zu bewahren. Um Härtefälle zu vermeiden wird eine Breite von 8 m von der Bemessung der Ansichtshöhe ausgenommen. So sind an der hangzugewandten Seite weiterhin Tiefgaragen möglich.

Es handelt sich um eine Festsetzung zur Erhaltung des Ortsbildes, in Abgrenzung zur Höhenfestsetzung beim Maß der baulichen Nutzung nach BauGB.

Weitere Festsetzungen betreffen den Bestandsschutz. Die Regelungen hierzu werden im folgenden Kapitel erläutert.

### **A.6.8 Bestandsschutz**

Grundsätzlich sind die Festsetzungen in vorliegendem Bebauungsplan so gewählt, dass der wesentliche Teil der Bestandsbebauung erfasst und die bestehende städtebauliche Prägung aufgenommen wird. Der Bestand überschreitet im Einzelfall dennoch das Maß der Festsetzungen. Für diese Fälle wird grundsätzlich auch weiterhin eine Entwicklung nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Dementsprechend beinhaltet jeder Festsetzungsblock Regelungen zum aktiven Bestandsschutz für Grundstücke, die vor dem Aufstellungsbeschluss zulässig bebaut wurden.

---

Hinweis: Gebäude und Bauteile, die ohne Genehmigung bzw. nicht auf legale Weise errichtet wurden, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht nachträglich legitimiert.

Für sämtliche Festsetzungen gilt grundsätzlich, dass bei einer Überschreitung im Bestand eine bauliche Entwicklung auch weiterhin möglich ist. Voraussetzung ist dabei, dass keine weitere Überschreitung der Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgt.

Durch die Teilung von Grundstücken dürfen gemäß § 19 Abs. 2 BauGB grundsätzlich keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen. Eine Herausteilung aus bereits bebauten Grundstücken ist daher nur möglich, sofern die Vorgaben des Bebauungsplanes für alle entstehenden Grundstücke eingehalten werden. Eine entsprechende Formulierung zum Bestandsschutz ist in den Festsetzungsblöcken enthalten.

#### **A.6.9 Beurteilung nach § 34 BauGB**

Der vorliegende Bebauungsplan enthält nicht die Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes; es handelt sich somit um einen einfachen Bebauungsplan. Zusätzlich gilt somit das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB für die nicht in vorliegendem Bebauungsplan geregelten Aspekte.

Je nach Bauungs- und Grundstücksstruktur setzt sich der Festsetzungskatalog für die städtebaulich abgegrenzten Bereiche zusammen. Gerade in den heterogen bebauten Bereichen werden vergleichsweise wenige Regelungen getroffen. Die Stadt Beilngries erachtet hier eine Beurteilung aus dem baulichen Zusammenhang heraus in der Regel als wirksamer, obgleich die Beurteilung nach § 34 BauGB immer auch die Gefahr eines sukzessiven Anhebens der Zulässigkeitsmaßstäbe beinhaltet.

Darüber hinaus können sich aus dem Bauungszusammenhang Vorgaben ergeben, die im Rahmen des vorliegenden einfachen Bebauungsplanes grundsätzlich nicht Gegenstand sind, wie beispielsweise faktische Baulinien oder Baugrenzen.

#### **A.6.10 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe**

Der Ausgleichsbedarf wird in Bauleitplanverfahren i.d.R. mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“<sup>17</sup> des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage Januar 2003, München) errechnet.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 88 Nord und Süd regelt größtenteils die Bebauung in einem Bereich für den bereits Baurecht gemäß § 34 BauGB (Innenbereich) besteht. Es ist nicht mit Eingriffen zu rechnen, „die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG).

Einzelne Flurstücke aus dem ehemaligen Außenbereich werden in den Bebauungsplan Nord miteinbezogen. Es handelt sich hierbei um die Flurstücke Nr.: 1098/3 und 1098/6 bzw. 452/4, 452/5, 463/30 welche nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ausgeglichen werden müssen.

---

<sup>17</sup> Quelle: [http://www.stmugv.bayern.de/umwelt/naturschutz/doc/leitf\\_oe.pdf](http://www.stmugv.bayern.de/umwelt/naturschutz/doc/leitf_oe.pdf), Zugriff am 11.03.14

### A.6.10.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Neuschaffung von Baurecht auf einer Fläche von insgesamt 7.012 m<sup>2</sup>.

Die Flächen werden als bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen in die Kategorie II des Leitfadens mit „mittlerer Bedeutung“ eingestuft. Der geplante hohe Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad führt zu einer Einstufung als „Typ A“ mit einem Kompensationsfaktor von 0,8 bis 1,0. Aufgrund der flächensparenden Nachverdichtung wird ein mittlerer Kompensationsfaktor von 0,9 gewählt.

Es entsteht ein Ausgleichsbedarf von

$$7.012 \text{ m}^2 \times 0,9 = 6.311 \text{ m}^2$$

### A.6.10.2 Ausgleichsmaßnahme

Die naturschutzrechtliche Kompensation erfolgt nicht im unmittelbaren Umfeld der Bebauungsflächen, sondern innerhalb eines Waldbereiches südöstlich vom Stadtgebiet.

Dem Eingriff durch die neu hinzukommenden Bauflächen wird eine externe Maßnahmenfläche von 6.313 qm auf dem Flurstück Nr. 71, Gemarkung Paulushofen zugeordnet. Als Ausgleichsmaßnahme wird der Prozess-Schutz einer vorhandenen Waldfläche durchgeführt. Die vorhandene forstliche Nutzung wird beendet. Bereiche mit einer Breite von 15m entlang von vorhandenen Wegen, werden auf Grund der bestehenden Verkehrssicherungspflicht nicht der Maßnahme zugerechnet, da hier auch weiterhin Maßnahmen zur Gefahrenabwehr für Wegennutzer durchgeführt werden müssen.

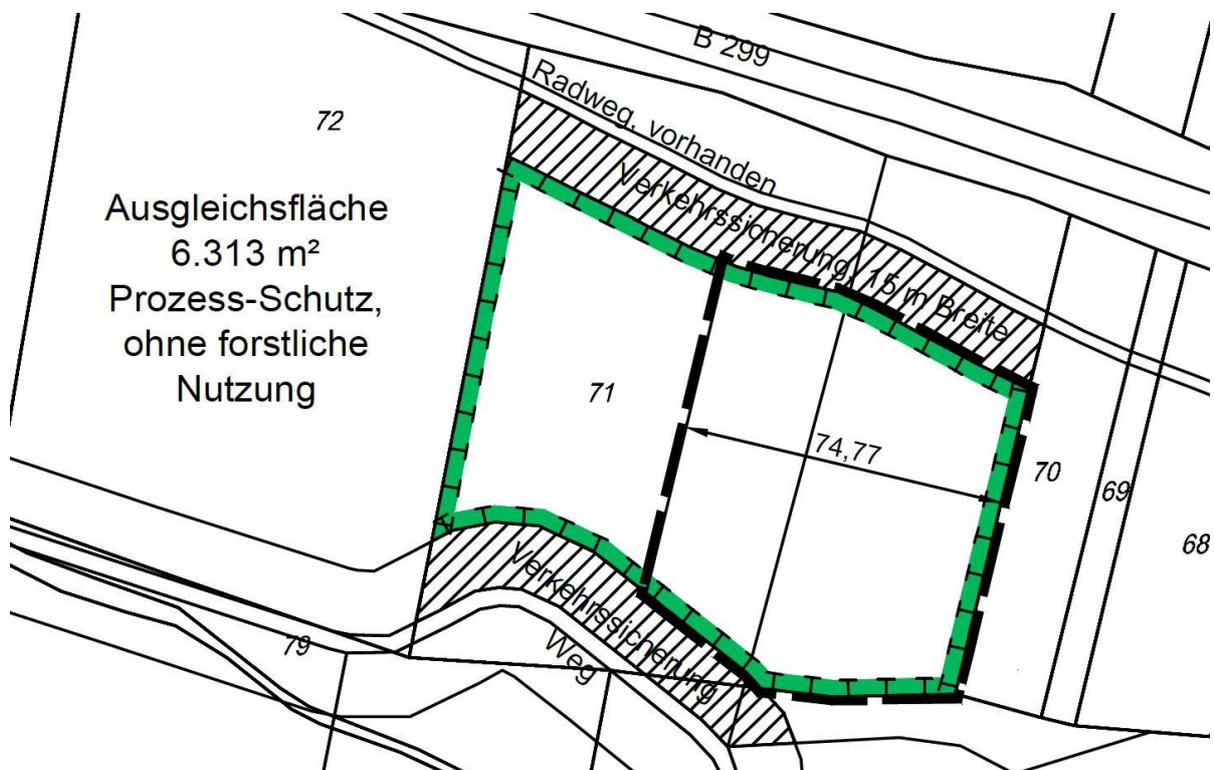


Abbildung 11: Ausgleichsfläche auf Flurstück Nr. 71, Gmkg. Paulushofen



## **B Umweltbericht**

### **B.1 Einleitung**

Der einfache Bebauungsplan Nr. 88 Nord und Süd, „Innenentwicklung Beilngries“ steuert die Nachverdichtungsmöglichkeiten in den bislang als Innenbereich nach § 34 BauGB zu bewertenden Flächen des Hauptortes Beilngries. Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von 106 ha umfasst einen Großteil des Beilngrieser Kernortes und wurde in zwei Geltungsbereiche Nord und Süd aufgeteilt. Der Umweltbericht umfasst beide Bebauungspläne.

#### **B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Für große Teile des gewachsenen Hauptortes Beilngries besteht kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit neuer Bebauung insbesondere auch für Nachverdichtung in Baulücken oder Nachnutzungen bemisst sich nach den gesetzlichen Vorgaben im Sinne des § 34 BauGB. Ein geplantes Vorhaben muss sich entsprechend dieser Vorgaben weitgehend einfügen, eine kommunale planerische Steuerung erfolgte bislang jedoch nicht.

Es besteht somit die Gefahr einer ungeordneten Entwicklung und einer sukzessiven Anhebung der Zulässigkeitsmaßstäbe für das Maß der baulichen Nutzung.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Innerortsbereiche von Beilngries zu erreichen, wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt.

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 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 die Änderung des Bebauungsplanes sind die planungsrelevanten Ziele aus folgenden Fachgesetzen, jeweils in der aktuellen Fassung, zu beachten:

- Baugesetzbuch, insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz, 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)
- Bundesnaturschutzgesetz, insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz)
- Bayerischen Naturschutzgesetz, insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)

- Bundes-Bodenschutzgesetz, insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
- Wasserhaushaltsgesetz, insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)
- Bayerisches Wassergesetz
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz

### **B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete**

Im direkten Umfeld des Planungsgebietes befinden sich mehrere Natura-2000-Gebiete. So grenzen im Süden und Westen Teilflächen des FFH-Gebiets „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“ (Ident: 7132-371) an. Auch im Osten grenzen Teile dieses Schutzgebietes an, die zusätzlich vom SPA-Gebiet „Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“ (Ident: 7132-471) überlagert werden.

Etwa 1,3 km südlich des Planungsgebietes liegt ein weiterer Teil des SPA-Gebiets „Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“ (Ident: 7132-471) und des FFH-Gebiets „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“ (Ident: 7132-371).

Da die vorliegende Planung lediglich die Nachverdichtung auf bereits bebauten Flächen steuern soll, ist eine zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzzwecks und der Erhaltungsziele der angrenzenden und umliegenden Schutzgebiete nicht zu erwarten.

### **B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete**

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine Schutzgebiete, da es sich um bereits erschlossene Flächen mit Bebauung handelt. Allerdings wird das gesamte Gebiet vom Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““ (LSG-00565.01) umschlossen

Westlich von Beilngries befindet sich das Naturschutzgebiet „Arzberg bei Beilngries“ (NSG-00747.01).

Weitere Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts oder Wasserrechts (Wasserschutzgebiete) befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

Das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Altmühl reicht in die Bebauungsplanteilbereiche II und IIB hinein. Es liegen Grundstücke an der Keltenstraße und der Ostpreußenstraße im Überschwemmungsgebiet.

### B.1.2.4 Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches oder in unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene amtlich kartierte Biotope.

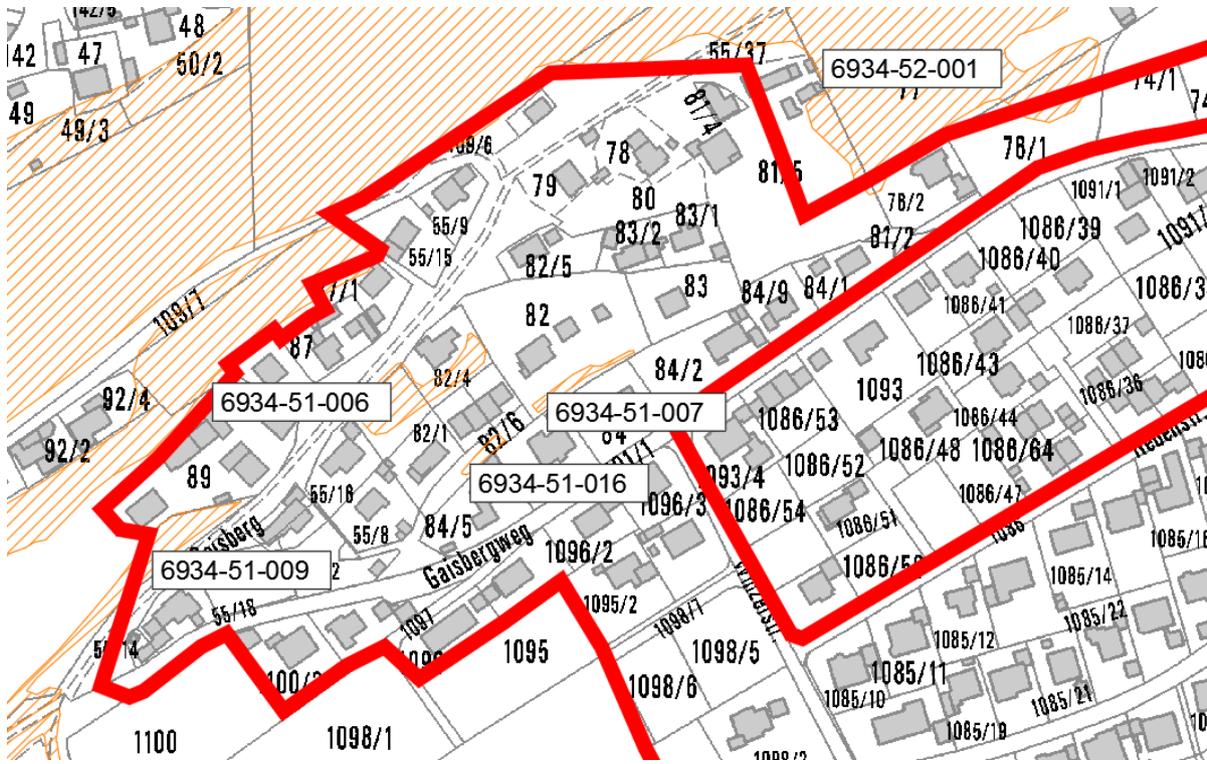


Abbildung 12: Amtlich kartierte Biotope am Gaisbergweg

Am Nordwestrand liegen vier Teilflächen des Biotops Nr. 6934-51 „Stark verbuschter, mäßig steiler Südosthang mit Saumgesellschaften, Altgrasfluren, Gehölzsukzession, Gebüsch und Feldgehölzstrukturen südlich von Hirschberg“. Nördlich grenzt das Biotop 6934-52-001 an „Aufgelassener Kalksteinbruch und umgebende Hanglagen südlich von Hirschberg, mit trockener Initialvegetation bzw. Kalkschuttfuren, Felsfluren, Gehölzsukzession, Halbtrockenrasen und edellaubholzreichen Mischwäldern“.

Jeweils zwei Teilflächen des Biotops Nr. 6934-41 „Hecken und Feldgehölze nördlich und östlich von Beilngries“, liegen westlich der Utmühlstraße bzw. an der Maria-Hilf-Str.

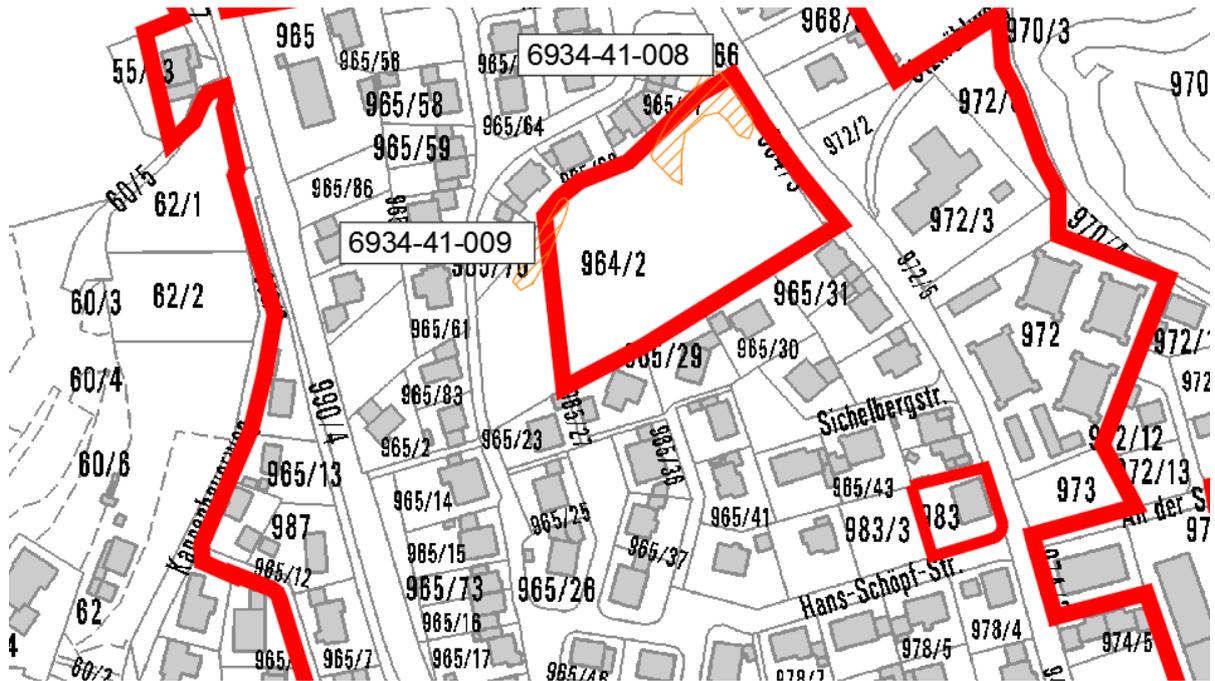


Abbildung 13: Amtlich kartierte Biotope Bereich Sommerkeller

Die Teilfläche Nr. 46 des Biotops 6934-41 grenzt das Wohngebiet am Rebhuhnweg nach Süden ab.

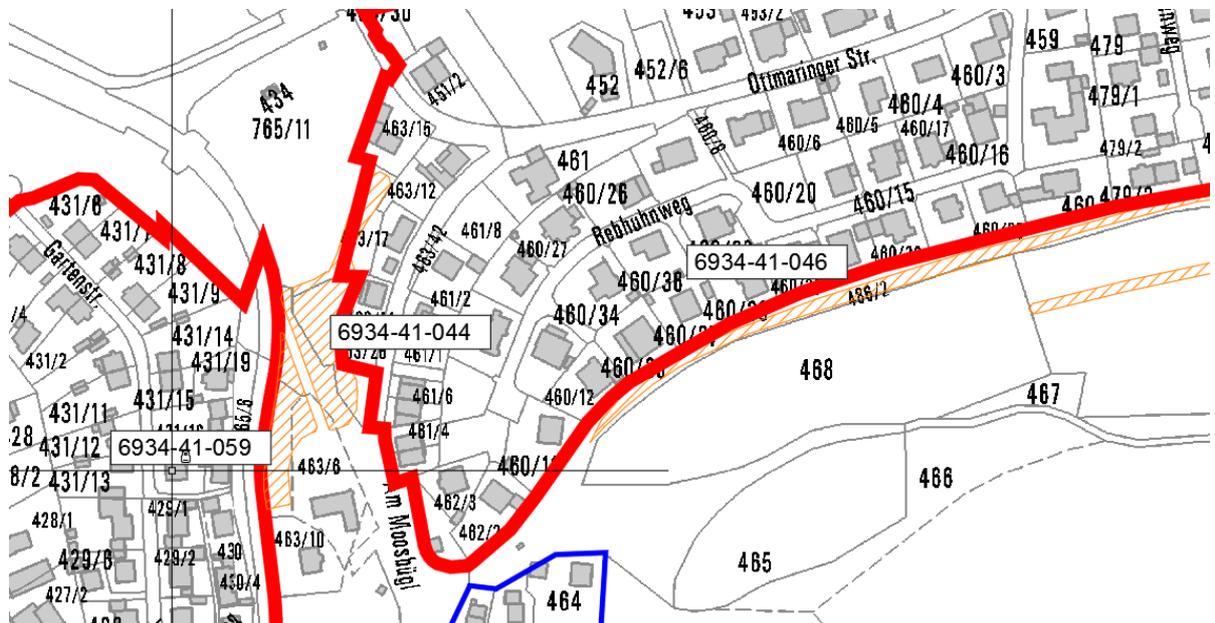


Abbildung 14: Amtlich kartierte Biotope am Rebhuhnweg

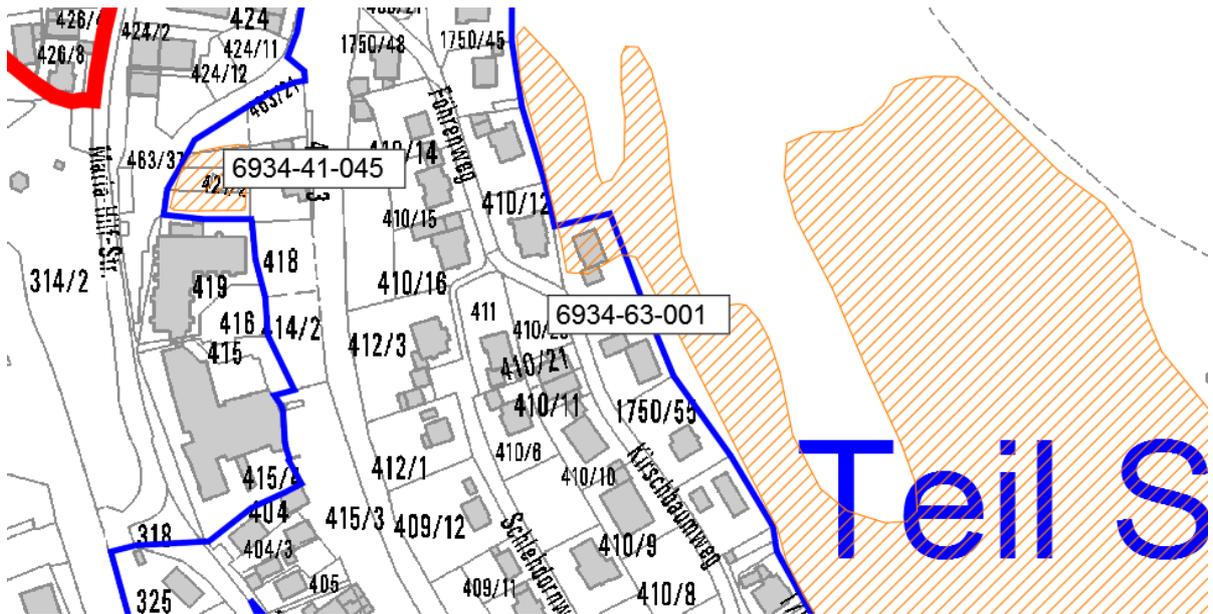


Abbildung 15: Amtlich kartierte Biotope Bereich Arzberg

Innerhalb vom BP Nr. 88 „Süd“ liegt eine weitere Teilfläche vom Biotop Nr. 6934-045. Das Biotop Nr. 6934-63 „Trockenbiotopkomplex am SW-Hang des Arzberges östlich von Beilngries“ ist eines der größten Biotope in Beilngries.

Die Ufersäume an der Altmühl sind als Teilflächen des Biotop Nr. 6934-60 kartiert.

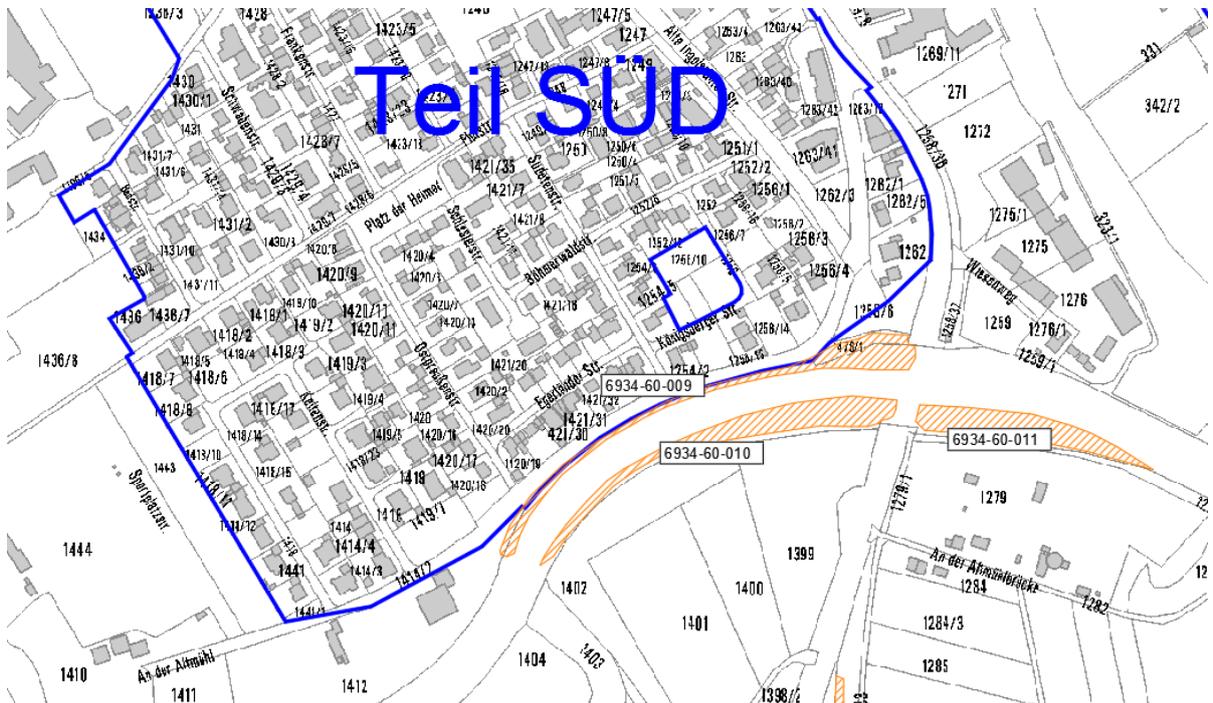


Abbildung 16: Amtlich kartierte Biotope an der Altmühl

### B.1.2.5 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Ingolstadt

Die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern und des Regionalplanes Region 10 Ingolstadt sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap. A.4.1.1, 0) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Von besonderer Bedeutung für die Grünordnung und den Umweltbericht sind die Darstellungen der Karte Landschaft und Erholung.

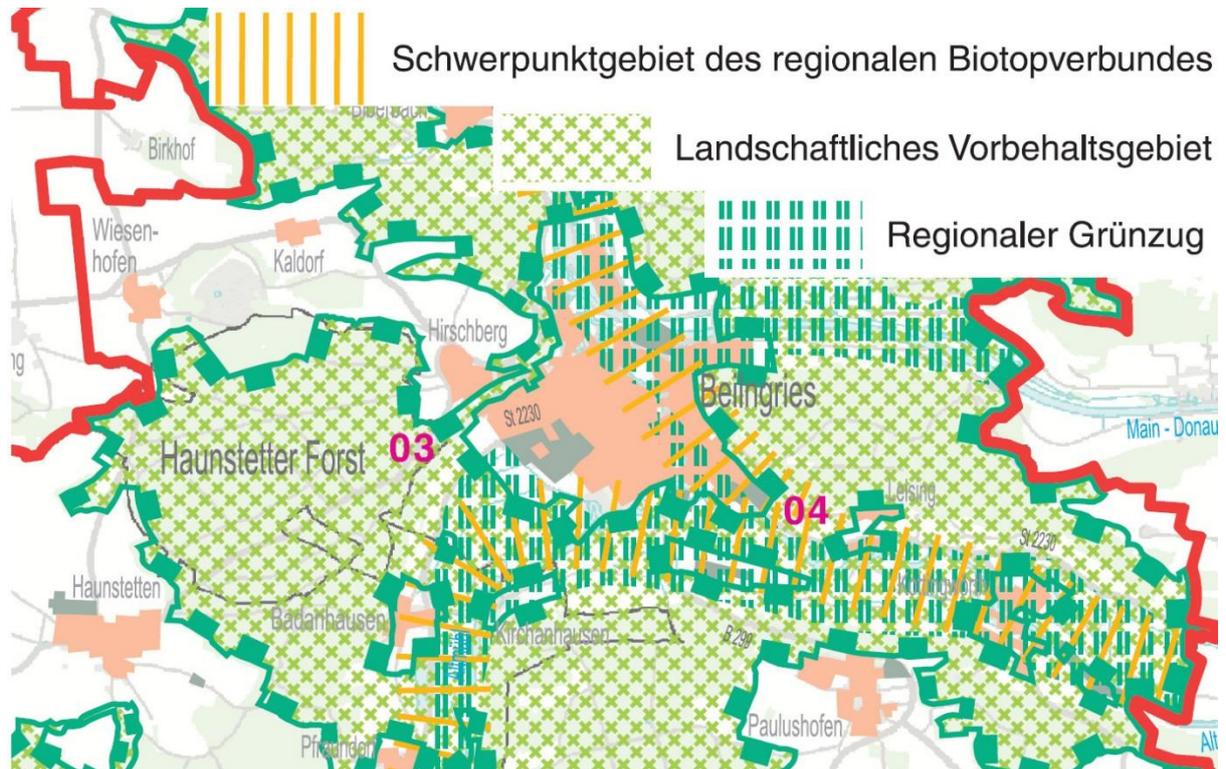


Abbildung 17: Ausschnitt aus der Karte 3 „Landschaft u. Erholung“, Regionalplan (09/2007)

Die östlichen Teile des Geltungsbereiches liegen innerhalb eines regionalen Grünzuges und in den Schwerpunktgebieten des regionalen Biotopverbundes entlang der Sulz und der Altmühl. Da diese Bereiche bereits heute bebaut sind, ist eine Beeinträchtigung der Funktionen dieser Zielelemente nicht zu befürchten.

### B.1.2.6 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

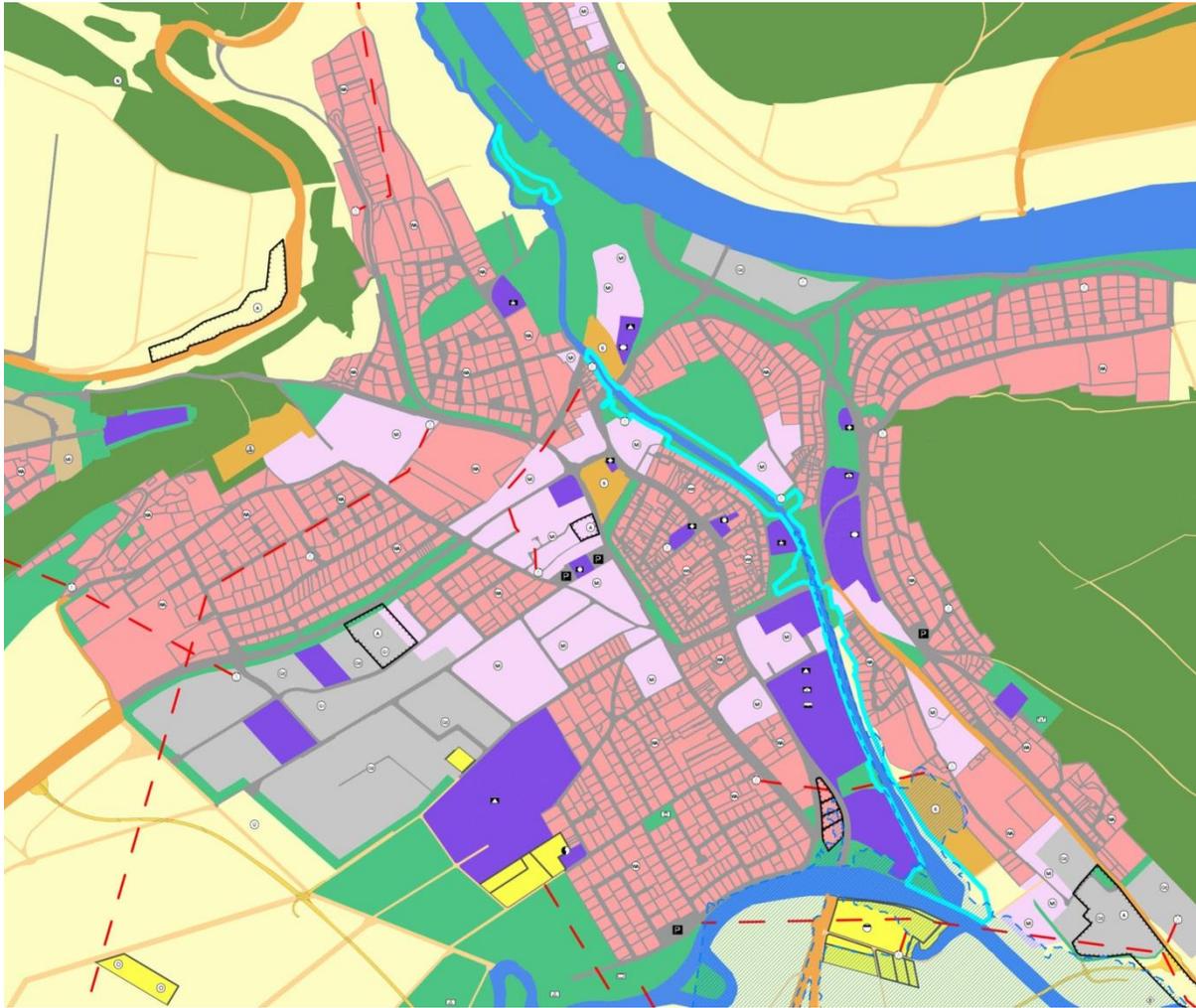


Abbildung 18: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen FNPs Beilngries (Stand 05/2018)

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Beilngries im Wesentlichen als Wohnbaufläche dargestellt. Hinzu kommen einige Bereiche, die als Mischbaufläche dargestellt werden sowie wenige, kleine Bereiche, die als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden.

### B.1.2.7 Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich nach dem ABSP des Landkreises Eichstätt (Bearbeitungsstand Februar 2010) innerhalb der naturräumlichen Einheit „Altmühltal mit Seitentälern“ (Nr. 082-D). Es liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes, grenzt aber an sie an.

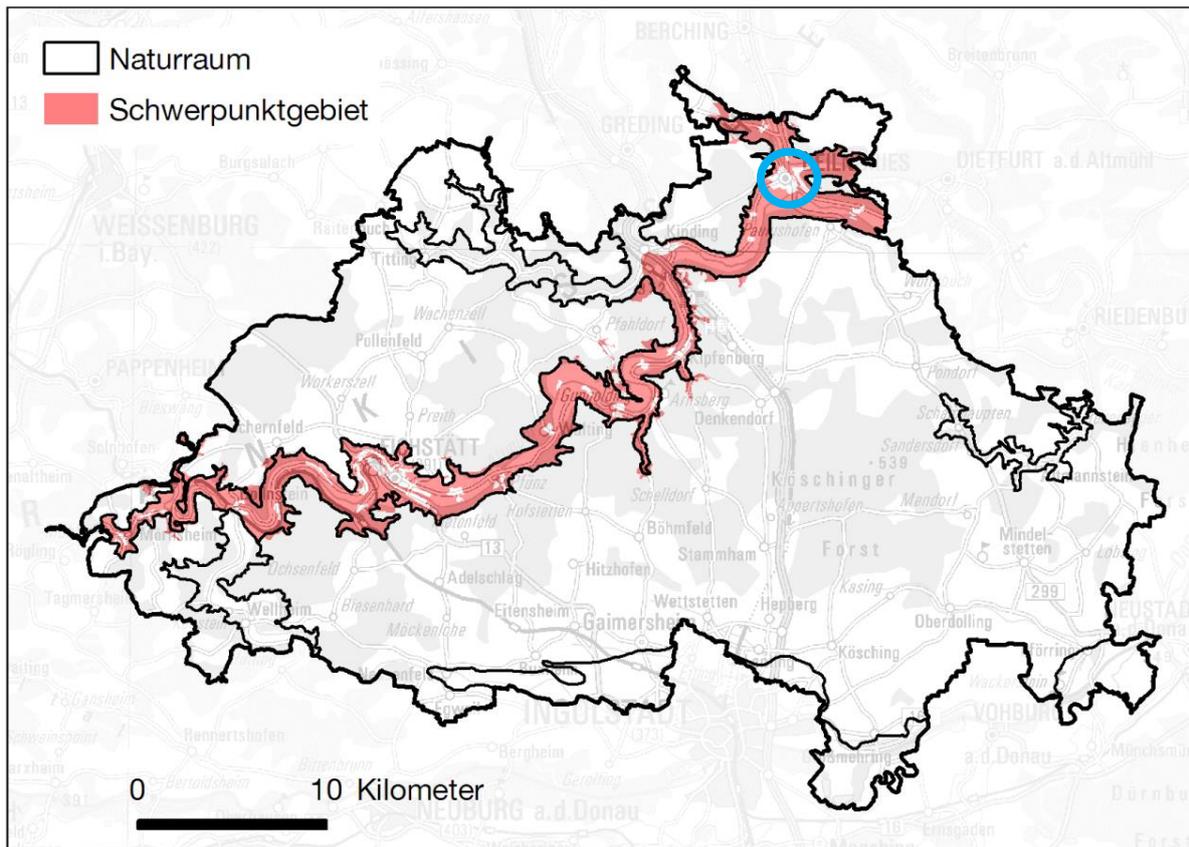


Abbildung 19: ABSP Schwerpunktgebiet „Altmühltal“

Beilngries liegt innerhalb vom BayernnetzNatur mit den Projekten 357 „Jura 2000“ und Nr. 198 „Altmühltal-Verbundsystem Trockenbiotope im Landkreis Eichstätt“

## B.2 Artenschutzrechtliche Einschätzung der Planung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat zum 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.

Die artenschutzrechtlichen Verbote stellen auf Tathandlungen ab und berühren die Aufstellung und den Erlass von Bauleitplänen nicht unmittelbar. Bebauungspläne, deren Festsetzungen nicht ausräumbare Hindernisse durch den Artenschutz entgegenstehen, können jedoch die ihnen zugedachte städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erfüllen, so dass Ihnen die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB fehlen würde.

Die vorliegende Bebauungsplanung soll die Nachverdichtungsmöglichkeiten im inneren Ortsbereich von Beilngries steuern und dazu beitragen eine verträgliche Flächennutzung sicherzustellen. Erhebliche Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu befürchten, daher erfolgt hier eine reduzierte artenschutzrechtliche Bewertung.

## **B.2.1 Rechtliche Grundlagen**

Im Rahmen dieser artenschutzrechtlichen Einschätzung die Arten der folgenden drei Gruppen berücksichtigt:

- Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)
- Sämtliche wildlebenden europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL)

## **B.2.2 Methodisches Vorgehen**

Das methodische Vorgehen orientiert sich dabei grundsätzlich an den Hinweisen zur Erarbeitung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung und der Internet-Arbeitshilfe des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU Bayern 2014), wird hinsichtlich der Untersuchungstiefe und des Untersuchungsumfangs jedoch den projektspezifischen Anforderungen angepasst.

Folgende Prüfschritte werden in der nachfolgenden Reihenfolge durchgeführt:

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

## **B.2.3 Bestand und Betroffenheit der Arten n. Anhang IV der FFH Richtlinie**

### **B.2.3.1 Pflanzenarten n. Anhang IV der FFH- Richtlinie**

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs. 1 Nr.4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

#### Schädigungsverbot:

*Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.*

Ein Verbot liegt allerdings nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standorts im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Die Vegetationsbestände auf den einbezogenen Grundstücken lässt kein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie erwarten.

**Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 ist demnach nicht gegeben; weitere Prüfungen sind nicht erforderlich.**

### **B.2.3.2 Tierarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie**

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

#### Schädigungsverbot:

*Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.*

#### Tötungsverbot:

*Tötungsverbot: Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Tieren, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.*

#### Störungsverbot:

*Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.*

Eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z.B. durch Kollision mit Fahrzeugen oder die Störung von bisher unbeeinträchtigten Fortpflanzungsstätten und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kann aufgrund der schon lange bestehenden intensiven Nutzung des Geltungsbereiches für alle potentiell betroffenen Arten ausgeschlossen werden. Die Verbreitung der im Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Tierarten liegt außerhalb des Geltungsbereiches oder sie finden dort keinen geeigneten Lebensraum.

### **B.2.3.3 Eingrenzung des relevanten Artenspektrums und Übersicht der potentiell betroffenen Tierarten**

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum für die Bauleitplanung wurde mit Hilfe einer Artenabfrage ermittelt (internetgestützte Arbeitshilfe des Bay. LfU). Aufgrund des Verbreitungsgebiets in Bayern, der Lebensraumausstattung im Plangebiet, des Gefährdungsgrades der Arten und ihrer besonderen Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben werden einzelne Arten und Artengruppen als potenziell betroffen eingestuft und andere als nicht relevant im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben bewertet.

Besondere Bedeutung kommt dabei der Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber dem Planungsvorhaben – hier v.a. gegenüber der zusätzlich möglichen Flächeninanspruchnahme – zu.

Im Folgenden werden die Vorkommen sowie mögliche Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die relevanten Arten/Artengruppen betrachtet:

#### **Säugetiere – Fledermäuse**

Durch die Artenabfrage wurden folgende potentiell vorkommende Arten genannt:

Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus

<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr

Eine Nutzung des Geltungsbereichs als Jagdgebiet oder als Durchflugraum für Fledermäuse ist anzunehmen. Gebäude oder Bäume mit Strukturen, die sich als Fledermausquartiere eignen (z.B. Höhlen, Rindenverstecke, Spalten als mögliche Wohn- und Ruhestätten) sind innerhalb des Geltungsbereichs wahrscheinlich anzutreffen.

Die weitere Nutzung des Geltungsbereiches als Jagdgebiet wird unter Berücksichtigung der Zielsetzung des Bebauungsplans (Steuerung und Begrenzung der Nachverdichtung) nicht erheblich zusätzlich beeinträchtigt. Eine mögliche Verringerung des Nahrungsangebotes durch die geplanten Flächenausweisungen ist als nicht erheblich einzustufen.

Eine erhebliche Störung von Fledermäusen während der Fortpflanzungs- Aufzucht- und Überwinterungszeiten, wie z.B. Beunruhigung durch Erhöhung der Nutzungsfrequenz, zusätzliche Lärmbelastung oder optische Reize, ist nicht zu erwarten.

Es ist durch die Bauleitplanung nicht mit einer zunehmenden Gefahr einer Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder einer zunehmenden Gefährdung oder Tötung von Individuen zu rechnen.

### **Kriechtiere**

Durch die Artenabfrage wurden die Schlingnatter (*Coronella austriaca*) und die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) als potentiell vorkommende Arten genannt. Ein Vorkommen dieser Arten im Geltungsbereich ist möglich, aber eher unwahrscheinlich, da geeignete wärmebegünstigte, offene bis halboffene, strukturreiche Lebensräume fehlen.

### **Lurche**

Die Artenabfrage nennt den Kammmolch (*Triturus cristatus*) als potentiell vorkommende Amphibienart. Genannt. Ein Vorkommen dieser Art im Geltungsbereich kann jedoch ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Lebensstätten vorhanden sind.

### **Käfer**

Durch die Artenabfrage wurden der Eremit (*Osmoderma eremita*) als potentiell vorkommende Art genannt. Ein Vorkommen dieser Art im Geltungsbereich kann jedoch ausgeschlossen werden, da im Geltungsbereich keine geeigneten Biotopbäume vorhanden sind.

## **B.2.4 Bestand und Betroffenheit Europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie**

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

### Schädigungsverbot:

*Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten; Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.*

### Tötungsverbot:

*Tötungsverbot: Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Vögeln, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.*

### Störungsverbot:

*Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.*

### **B.2.4.1 Eingrenzung des relevanten Artenspektrums und Übersicht der potentiell betroffenen Arten**

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum für die Bauleitplanung wurde mit Hilfe einer Artenabfrage ermittelt (internetgestützte Arbeitshilfe des Bay. LfU). Aufgrund des Verbreitungsgebiets in Bayern, der Lebensraumausstattung im Plangebiet, des Gefährdungsgrades der Arten und ihrer besonderen Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben werden einzelne Arten und Artengruppen als potentiell betroffen eingestuft und andere als nicht relevant im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben bewertet.

Besondere Bedeutung kommt dabei der Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber dem Planungsvorhaben – hier v.a. gegenüber der zusätzlich möglichen Flächeninanspruchnahme – zu.

Im Folgenden werden die Vorkommen sowie mögliche Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die relevanten Arten/Artengruppen betrachtet:

Das Hauptaugenmerk in der vorliegenden Prüfung wird auf Vogelarten der Gehölzstrukturen sowie der Siedlungsbereiche gelegt, die ihre Brutplätze in Hecken und Einzelbäumen bzw. hier ihre prioritären Nahrungssuchgebiete besitzen. Diese Bestände werden durch die Bauleitplanung jedoch nicht unmittelbar gefährdet.

## **Vögel**

Durch die Artenabfrage wurden folgende potentiell vorkommende Vogelarten genannt:

Accipiter gentilis	Habicht
Accipiter nisus	Sperber
Anthus trivialis	Baumpieper
Apus apus	Mauersegler
Ardea cinerea	Graureiher

Asio otus	Waldohreule
Aythya ferina	Tafelente
Bubo bubo	Uhu
Buteo buteo	Mäusebussard
Carduelis cannabina	Bluthänfling
Carduelis spinus	Erlenzeisig
Columba oenas	Hohltaube
Corvus corax	Kolkrabe
Corvus monedula	Dohle
Coturnix coturnix	Wachtel
Cuculus canorus	Kuckuck
Cygnus olor	Höckerschwan
Delichon urbicum	Mehlschwalbe
Dryobates minor	Kleinspecht
Dryocopus martius	Schwarzspecht
Emberiza citrinella	Goldammer
Falco peregrinus	Wanderfalke
Falco subbuteo	Baumfalke
Falco tinnunculus	Turmfalke
Ficedula albicollis	Halsbandschnäpper
Ficedula hypoleuca	Trauerschnäpper
Hippolais icterina	Gelbspötter
Hirundo rustica	Rauchschwalbe
Jynx torquilla	Wendehals
Lanius collurio	Neuntöter
Lanius excubitor	Raubwürger
Locustella fluviatilis	Schlagschwirl
Luscinia megarhynchos	Nachtigall
Mergus merganser	Gänsesäger
Milvus migrans	Schwarzmilan
Milvus milvus	Rotmilan
Motacilla flava	Wiesenschafstelze
Oriolus oriolus	Pirol
Passer montanus	Feldsperling
Perdix perdix	Rebhuhn
Pernis apivorus	Wespenbussard
Phalacrocorax carbo	Kormoran
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz
Picus canus	Grauspecht
Picus viridis	Grünspecht
Saxicola rubetra	Braunkehlchen
Streptopelia turtur	Turteltaube
Strix aluco	Waldkauz
Sylvia communis	Dorngrasmücke
Sylvia curruca	Klappergrasmücke

### „Allerweltsarten“

Bei einer Vielzahl der zu prüfenden Arten der europäisch geschützten Vogelarten handelt es sich um weit verbreitet, ungefährdete Arten (z.B. Amsel, Buchfink, Fitis, Heckenbraunelle, Kohlmeise, etc.). Ihre Wirkungsempfindlichkeit ist unter Berücksichtigung der ausreichenden

Rückzugsräume in der näheren und weiteren Umgebung gegenüber den spezifischen Wirkungen der Bauleitplanung so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden. Insbesondere die Vogelarten, deren Lebensraumansprüche wenig speziell ausgelegt sind und die z.B. die Gehölzbestände in Gärten nutzen, sind gegenüber der Planung unempfindlich.

### **Gilde der offenen und halboffenen Feldflur**

Das Vorkommen von Vogelarten der offenen und halboffenen Kulturlandschaft (z.B. Feldlerche, Feldschwirl, Goldammer, Wiesenschafstelze, Rebhuhn, Wachtel, Baumpieper) ist innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der bestehenden Bebauungs- und Nutzungsdichte unwahrscheinlich, aber nicht völlig auszuschließen. Es kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, dass durch den Bebauungsplan spezifische Wirkungen entstehen und Verbotstatbestände ausgelöst werden.

### **Gilde der gehölzbrütenden Vögel**

Die Gehölzbestände auf privaten und öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich können möglicherweise von gehölzbrütenden Vogelarten (z.B. Bluthänfling, Gelbspötter, Neuntöter, Raubwürger, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke) als Bruthabitat genutzt werden. Diese Gehölzlebensräume sind durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar gefährdet. Die Festsetzungen sollen vielmehr dazu beitragen eine unregelmäßige Nachverdichtung und damit verbundenen Grünflächenverlust zu verhindern.

Unvermeidbare Gehölzrodungen sind 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 durchzuführen.

Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko für die Gilde der gehölzbrütenden Vogelarten durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, kann ausgeschlossen werden.

### **Vogelarten mit Jagd-/Nahrungshabitaten im Gebiet**

Vogelarten, die an Gebäuden, an Gewässern oder in Wäldern im weiteren Umfeld des Planungsgebietes brüten und das Plangebiet als Jagd-/Nahrungshabitat nutzen können sind z.B. Baumfalke, Dohle, Graureiher, Habicht, Mauersegler, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Rotmilan, Sperber, Turmfalke, Wanderfalke.

Es ist davon auszugehen, dass die (potenziellen) Brutplätze dieser Arten durchweg außerhalb des Vorhabenbereichs liegen, und daher Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG nicht vorliegen.

## **B.2.5 Artenschutzrechtliches Fazit**

Innerhalb des Geltungsbereichs ist ein Vorkommen von Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie und von Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie wahrscheinlich.

Das Planungsgebiet ist zudem als potenzieller Lebensraum bzw. Jagd-/Nahrungshabitat für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten, insbesondere Fledermäuse und Vögel,

relevant. Naturnahe Habitatstrukturen sind nur in geringem Maße im Geltungsbereich vorhanden. Als aktuell genutztes bzw. potenzielles Habitat für Vogelarten sind die Gartenflächen im Gebiet anzusprechen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes weitestgehend erhalten bleiben sollen.

Für die gemäß FFH- und Vogelschutzrichtlinie gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

### **B.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

#### **B.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

##### **B.3.1.1 Fläche**

Das Plangebiet befindet sich im Kernort Beilngries. Es umfasst weite Bereiche des Kernorts, für die bislang noch kein Bebauungsplan besteht. Ausgenommen von der Altstadt, werden sämtliche Flächen innerhalb des Beilngrieser Kernorts, auf denen eine wohnbauliche Entwicklung möglich ist und die nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans liegen, mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfasst.

Die überplante Fläche weist eine Größe von 106 ha auf. Es handelt sich hierbei um bereits bebaute Fläche mit Nachverdichtungspotential.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

##### **B.3.1.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Die natürliche Vegetation wäre im Talbereich ein Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald, in den Hangbereichen Seggen-Buchenwald; örtlich Blaugras- oder Graslilien-Ausbildung sowie Vegetation waldfreier Trockenstandorte und entlang des Main-Donau-Kanals Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald. Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches würde die natürliche Vegetation aus Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Seggen-Buchenwald sowie punktuell mit Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald und Vegetation waldfreier Trockenstandorte bestehen.

Die Hangleiten des Altmühltals sind Lebensraum für zahlreiche gefährdete Tier- und Pflanzenarten. Viele von ihnen haben einen ihrer bayernweiten Verbreitungsschwerpunkte im Gebiet, z. B.:

- Arnolds Habichtskraut (*Hieracium wiesbaurianum* ssp. *arnoldianum*) und Wiesbaurs Habichtskraut (*Hieracium wiesbaurianum*) – in Bayern stark gefährdet bzw. gefährdet; außer auf Steinbruchhalden auch auf Felsen zu finden
- Berghexe (*Chazara briseis*) - in Bayern vom Aussterben bedroht
- Weißer Waldportier (*Aulocera circe*) - in Bayern und Deutschland stark gefährdet

- Roter Scheckenfalter (*Melitaea didyma*) - in Deutschland stark gefährdet
- Apollo (*Parnassius apollo*) - in Bayern stark gefährdet
- Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) - in Bayern stark gefährdet
- Rotflügelige Schnarrschrecke (*Psophus stridulus*) - in Bayern und Deutschland stark gefährdet.

Das Schwerpunktgebiet trägt damit eine hohe Verantwortung für den Erhalt dieser Arten in Bayern. Da es sich bei dem Planungsgebiet aber um bereits erschlossene und bebaute Flächen handelt, wird den zu schützenden Arten kein Lebensraum entzogen. Zudem werden durch den Neubau im Bestand beziehungsweise die Nachverdichtung keine Flächen auf der „grünen Wiese“ zu Wohnbauflächen umgewandelt, weshalb die Lebensräume erhalten bleiben können.

Das Planungsgebiet hat insgesamt keine große Bedeutung für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

### **B.3.1.3 Boden**

Die häufigste Bodenart im Plangebiet ist 1a (Fast ausschließlich Braunerde, unter Wald meist podsolig, aus Sand). Weitere vorkommende Böden sind

- 64b (Vorherrschend kalkhaltiger Gley, gering verbreitet kalkhaltiger Humusgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment),
- 114 (Bodenkomplex: Pararendzina, Braunerde und Braunerde-Terra fusca aus flachem Schluff (Deckschicht) über skelettf. Lehm bis Ton (Carbonatgestein des Malm) oder über (Kies-) Lehm (Terrasse)) und
- 12a (Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)).
- 60 Bodenkomplex im nördlichen Teil des Plangebietes: Hanggleye und Quellengleye aus Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum.
- 89a vor und entlang der Altmühl, fast ausschließlich kalkhaltige Vega, selten kalkhaltige Gley-Vega aus (skelettführendem) Carbonatschluff bis -lehm, selten aus Carbonatsand.
- Boden 2a im nordöstlichen Geltungsbereich, fast ausschließlich Braunerde aus Lehmsand bis Sandlehm.

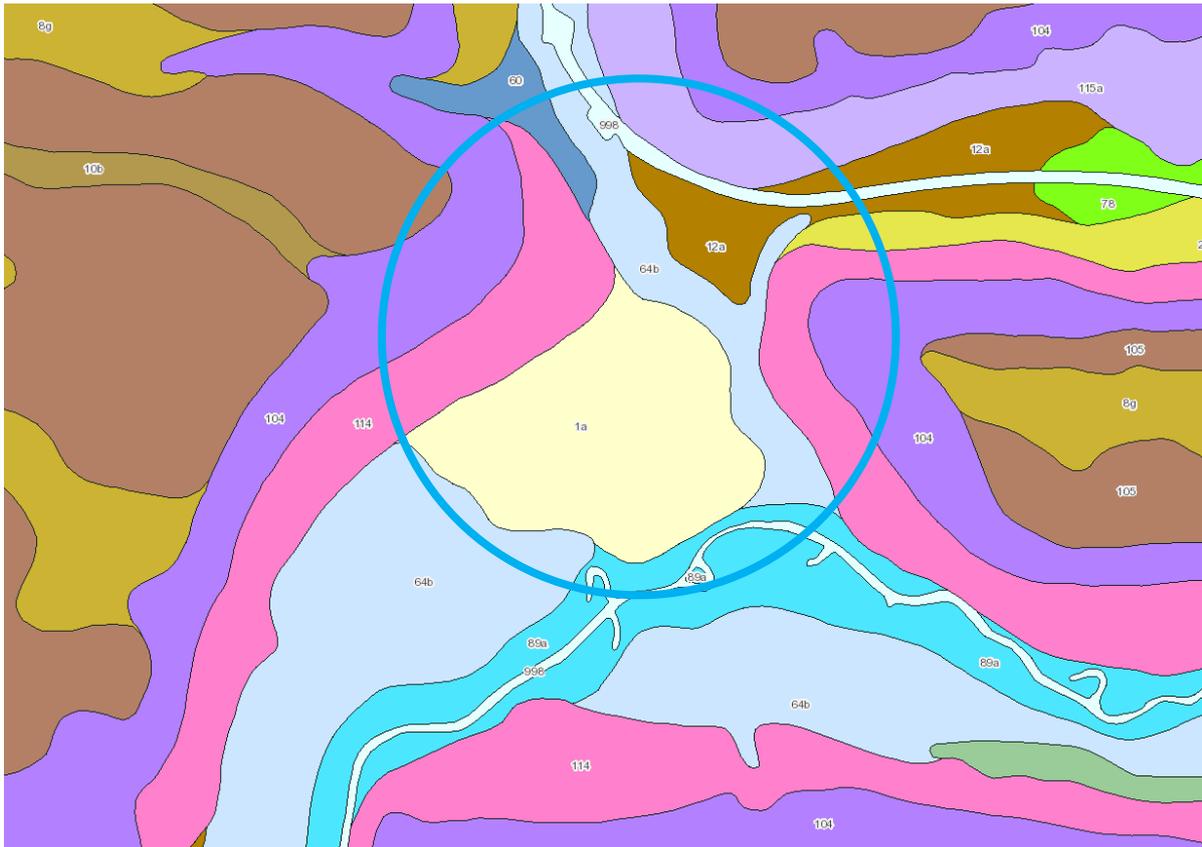


Abbildung 20: Ausschnitt der Übersichtsbodenkarte Bayern

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung im Vorhabengebiet wird das Schutzgut Boden wenig beeinträchtigt. Durch die angestrebte Nachverdichtung wird weniger neu auszuweisende Baufläche benötigt, was insgesamt zu einem sparsamen Verbrauch und somit auch zum Schutz des Bodens beiträgt.

#### **B.3.1.4 Wasser**

Südlich des Planungsgebiets verläuft die Altmühl und nördlich der Main-Donau-Kanal (beide Gewässer I. Ordnung), die Sulz (II. Ordnung) durchquert das Stadtgebiet in Nord-Südrichtung und mündet bei der Untermühle in die Altmühl.

Der Seegraben als Gewässer III. Ordnung entwässert die Flächen südwestlich vom Stadtkern und mündet am Altmühl-Stadion in die Altmühl.

Über die Höhe und Beschaffenheit des Grundwassers liegen dem Verfasser keine Erkenntnisse vor.

Der Planungsraum hat auf Grund der großen Anzahl von Fließgewässern eine große Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

### **B.3.1.5 Luft und Klima**

Für das Lokalklima von Beilngries haben die zusammenhängenden forst- und landwirtschaftlichen Flächen eine große Bedeutung. Als Frischluftbahnen beeinflussen zusätzlich die Talräume von Altmühl und Main-Donau-Kanal die kleinklimatische Situation.

Die bereits bebauten Flächen tragen kaum zur Frischluftproduktion bei und behindern i.d.R. den Luftaustausch. Dicht bebaute Bereiche bilden daher besonders bei austauscharmen Wetterlagen eine sog. Wärmeinsel in der Landschaft, mit höheren Temperaturen im Tagesverlauf und einer langsameren Abkühlung in der Nacht.

Die Konzentration von Schadstoff-Emittenten aus Heizung und Verkehr im Stadtzentrum, kann in Verbindung mit austauscharmen Wetterlagen zu einer erheblichen Luftbelastung vor allem im Winterhalbjahr führen.

Der dicht bebaute Planungsraum hat bereits erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

### **B.3.1.6 Landschaft**

Das Landschaftsbild wird durch die Tallage der Stadt Beilngries und die steil aufragenden, meist bewaldeten Anstiege zur Albhochfläche bestimmt.

Das Planungsgebiet ist eingebettet in die Bebauung und hat keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Landschaft.

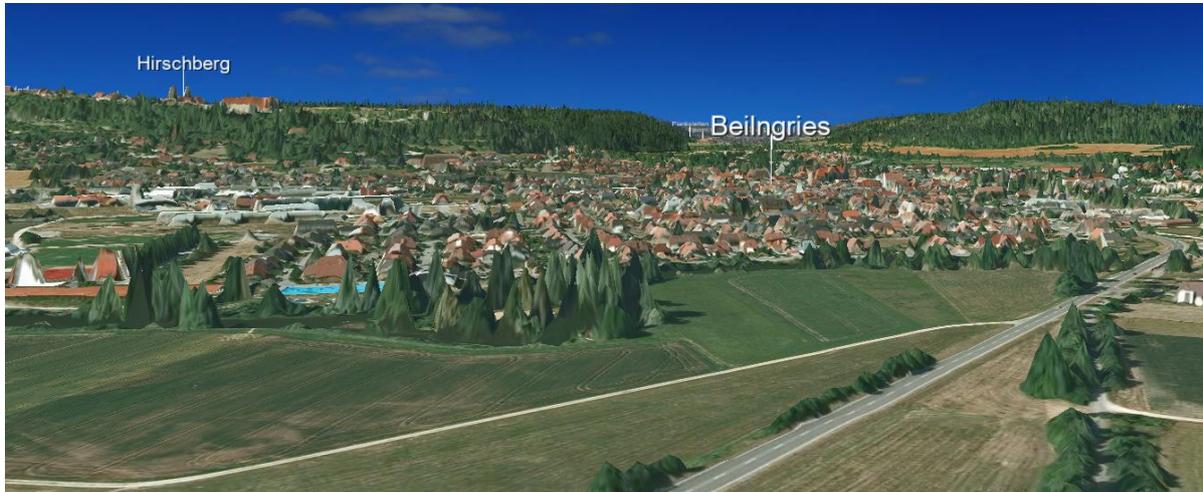


Abbildung 21: Panorama von Beilngries von Süden (aus <http://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten>, 2018)

### **B.3.1.7 Kultur und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Bebauungsplans und im näheren Umfeld befinden sich mehrere Bau- und Baudendenkmäler, das Ensemble „Altstadt“ und das landschaftsbildprägende Denkmal „Pfarrkirche St. Walburga“. Das Planungsgebiet hat daher eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.

### **B.3.1.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung**

Der Planungsraum umfasst wesentliche Wohnbereiche der Stadt Beilngries. Da die Bevölkerung von Beilngries wächst, besteht ein großer Bedarf an Wohnbauflächen und eine Tendenz zu einer Nachverdichtung insbesondere der älteren, aufgelockerten Stadtviertel.

Der Planungsraum hat eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit; daher sieht die Stadt die Notwendigkeit die wünschenswerte Nachverdichtung in verträgliche und zum Gesamtbild der Stadt passende Bahnen zu lenken.

### **B.3.1.9 Wechselwirkungen**

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben

### **B.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum innerhalb einer bestehenden Bebauung ist generell wünschenswert und einer Neubebauung des bisherigen Außenbereichs vorzuziehen. Durch den Bebauungsplan Nr. 88 , sollen erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter, im Zusammenhang mit einer übermäßig starken Nachverdichtung, verhindert werden.

#### **B.3.2.1 Wirkfaktoren**

Mit einer möglichen Nachverdichtung 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.3.2.2 Fläche**

Dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden folgend, wird in Beilngries die Nachverdichtung bereits bebauter Flächen angestrebt. Zur sinnvollen Steuerung dieser, wird der vorliegende Bebauungsplan erstellt.

Bezüglich der Auswirkungen der Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

### **B.3.2.3 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Da der Geltungsbereich nur bereits besiedelte Flächen und damit weitgehend bebaute Flächen beinhaltet, wird die biologische Vielfalt nicht weiter eingeschränkt. Die Auswirkungen auf die bereits vor der Planung anthropogen überprägten Flächen werden demnach als gering eingestuft.

### **B.3.2.4 Boden**

Das Planungsgebiet unterliegt schon seit langer Zeit einer baulichen Nutzung, die mit einer Überbauung und Versiegelung und einer Verlagerung von Bodenmassen verbunden ist.

Infolge der Versiegelung erfüllt der Boden in den betroffenen Bereichen seine Funktionen als Speicher-, Puffer- und Filtermedium nicht mehr. Darüber hinaus werden die Bodenbildungsprozesse beeinträchtigt. Weiterhin kann es zu Verdichtungen durch das Befahren mit schweren Fahrzeugen kommen.

Auf Grund der Vorbelastungen ist im Planungsgebiet nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

### **B.3.2.5 Wasser**

Die im Betrachtungsraum liegenden Fließgewässer werden von der Planung nicht direkt beeinflusst.

Die bestehenden Flächenversiegelungen reduzieren bereits eine natürliche Versickerung von Regenwasser und somit die Grundwassererneuerung. Der oberflächliche Niederschlagsabfluss ist erhöht und beschleunigt.

Die Nachverdichtung führt zu einer weiteren Überbauung und Versiegelung. Es ist vor dem Hintergrund der Vorbelastung jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen.

### **B.3.2.6 Luft und Klima**

Die bereits bebauten Flächen tragen kaum zur Frisch- und Kaltluftproduktion bei, so dass durch eine Nachverdichtung die Frisch- und Kaltluftproduktion kaum beeinflusst wird. Allerdings ist bei der zukünftigen Bebauung darauf zu achten Kaltluftleitbahnen weiterhin frei zu halten.

Durch die zusätzliche Bebauung wird sich die Zahl der Luftschadstoff-Emittenten (Heizungsanlagen) erhöhen. Neubauten mit modernen Heizungsanlagen tragen jedoch i.d.R. nicht zu einem starken Anstieg der Schadstoffwerte bei.

Insgesamt gesehen ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima zu rechnen.

### **B.3.2.7 Landschaft**

Der Bebauungsplan stellt sicher, dass sich die Elemente der Nachverdichtung sinnvoll in die bestehende Siedlung einpassen.

Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen.

### **B.3.2.8 Kultur und sonstige Sachgüter**

Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen sein. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

### **B.3.2.9 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung**

In Verbindung mit der Genehmigung neuer Bauvorhaben lässt sich eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoff- und Lärmemissionen durch den Kfz-Verkehr bzw. Heizungsanlagen nicht vermeiden.

Eine geregelte Nachverdichtung wird jedoch weiter gehende Risiken für die menschliche Gesundheit ausschließen.

### **B.3.2.10 Wechselwirkungen**

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

### **B.3.2.11 Belange des technischen Umweltschutzes**

#### ***Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität***

Erhebliche Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die gültigen Wärmedämmstandards und den Einbau moderner Heizanlagen nicht zu erwarten.

Eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch zusätzlichen Kfz-Verkehr bzw. zusätzliche Heizungsanlagen 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 sollte soweit wie möglich vor Ort versickert werden. Schmutzwässer werden der städtischen Kanalisation zugeführt.

#### ***Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie***

Das Plangebiet verfügt mit einer jährlichen durchschnittlichen Sonnenscheindauer von 1.600-1650 h und einer mittleren Globalstrahlung von 1.120 – 1.134 kWh/m<sup>2</sup> über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie. Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

Die Anlage von Erdwärmesonden ist aus hydrogeologischer, geologischer und wasserwirtschaftlicher Sicht nicht möglich (vgl. Energieatlas Bayern).

### **B.3.2.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Das Plangebiet befindet sich, mit Ausnahme des südlichsten Teils, außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenbereiche. Da das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll, entsteht keine wachsende Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser in Siedlungsgebieten.

Wassersensible Bereiche befinden sich entlang des Main-Donau-Kanales, der Altmühl und der Sulz.



Abbildung 22: Hochwasserschutzgebiet



Abbildung 23: Wassersensibler Bereich

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

### **B.3.2.13 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.4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung**

Bei Nicht-Durchführung der Planung besteht weiterhin die Möglichkeit der nicht gelenkten Nachverdichtung bereits besiedelter Bereiche. So kann nicht sichergestellt werden, dass auf die bereits erwähnten Schutzgüter ausreichend Rücksicht genommen wird.

## **B.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung**

Eine grundsätzliche Minimierung von Eingriffen erfolgt mit Aufstellung des Einfachen Bebauungsplanes durch die Sicherstellung einer geregelten Nachverdichtung. Es kommt auf dem überwiegenden Teil des Geltungsbereiches zu einer Neuschaffung von Wohnraum ohne eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 88 Nord und Süd regelt größtenteils die Bebauung in einem Bereich für den bereits Baurecht gemäß § 34 BauGB (Innenbereich) besteht. Es ist hier nicht mit Eingriffen zu rechnen, „die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG).

Da das Gebiet bereits erschlossen ist, werden nahezu keine Flächen für neue Infrastruktureinrichtungen in Anspruch genommen.

### **B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes**

Der Ausgleichsbedarf wird in Bauleitplanverfahren i.d.R. mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft<sup>18</sup>“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage Januar 2003, München) errechnet.

Es kommt durch die Einbeziehung von einzelnen Grundstücken zu einer Neuschaffung von Baurecht auf einer Fläche von insgesamt 7.012 m<sup>2</sup>.

Die Flächen werden als bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen in die Kategorie II des Leitfadens mit „mittlerer Bedeutung“ eingestuft. Der geplante hohe Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad führt zu einer Einstufung als „Typ A“ mit einem Kompensationsfaktor von 0,8 bis 1,0. Aufgrund der flächensparenden Nachverdichtung wird ein mittlerer Kompensationsfaktor von 0,9 gewählt.

Es entsteht ein Ausgleichsbedarf von

$$7.012 \text{ m}^2 \times 0,9 = 6.311 \text{ m}^2.$$

#### **B.5.2.1 Ausgleichsmaßnahme**

Die naturschutzrechtliche Kompensation erfolgt nicht im unmittelbaren Umfeld der Bebauungsflächen, sondern innerhalb eines Waldbereiches südöstlich vom Stadtgebiet.

Dem Eingriff durch die neu hinzukommenden Bauflächen wird eine externe Maßnahmenfläche von 6.313 qm auf dem Flurstück Nr. 71, Gemarkung Paulushofen zugeordnet. Als Ausgleichsmaßnahme wird der Prozess-Schutz einer vorhandenen Waldfläche durchgeführt. Die vorhandene forstliche Nutzung wird beendet. Bereiche mit einer Breite von 15m entlang von vorhandenen Wegen, werden auf Grund der bestehenden Verkehrssicherungspflicht nicht der Maßnahme zugerechnet, da hier auch weiterhin Maßnahmen zur Gefahrenabwehr für Wegenutzer durchgeführt werden müssen.

### **B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Der Bebauungsplan regelt die Bebaubarkeit in Ortsbereichen in denen die Tendenz zu einer Nachverdichtung mit ungünstigen Auswirkungen besteht. Es besteht keine Veranlassung in anderen Ortsteilen entsprechende Regelungen zu treffen.

Sinnvolle Standortalternativen und alternative Bebauungskonzepte kommen daher nicht in Betracht.

---

<sup>18</sup> Quelle: [http://www.stmugv.bayern.de/umwelt/naturschutz/doc/leitf\\_oe.pdf](http://www.stmugv.bayern.de/umwelt/naturschutz/doc/leitf_oe.pdf), Zugriff am 11.03.14

## B.7 Zusätzliche Angaben

### B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Februar 2018 erfolgte vor Ort eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Inanspruchnahme</li></ul>
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten,</li><li>▪ Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung</li></ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bodenart und –typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden</li><li>▪ Bodenaufbau und –eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen</li><li>▪ Baugrundeignung</li><li>▪ Versiegelungsgrad</li></ul>
Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern</li><li>▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung</li></ul>
Luft/ Klima	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Emissionen, Luftqualität</li><li>▪ Frischluftzufuhr und -transport,</li><li>▪ Kaltluftproduktion und -transport</li><li>▪ Einflüsse auf Mikroklima</li></ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,</li><li>▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen</li></ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern</li></ul>
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Lärm- und Geruchsemissionen</li><li>▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen</li></ul>

### B.7.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Es standen für die Bearbeitung der meisten Schutzgüter maßstabsbezogene Informationen und Unterlagen in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Lediglich zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds liegen keine detaillierten Informationen vor.

### B.7.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Grundsätzlich ist es Aufgabe der Stadt, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung eines Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Da nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen ist, müssen keine Monitoringmaßnahmen vorgesehen werden.

#### B.7.4 Referenzliste mit Quellen

Die Daten- und Informationsgrundlagen für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen verwendet.

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht im Februar 2018</li> <li>▪ BayernAtlas: „<a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/</a>“, Thema Umwelt</li> <li>▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer): „<a href="http://fisnat.bayern.de/finweb/">http://fisnat.bayern.de/finweb/</a>“</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LfU Online- UmweltAtlas Bayern: „<a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/">http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/</a>“, Themenbereich Boden</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BayernAtlas (s. oben): Themen Umwelt, Naturgefahren</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BayernAtlas (s. oben): Topographische Karte</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BayernAtlas (s. oben): Themen Freizeit in Bayern, Umwelt</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht im Februar 2018</li> <li>▪ BayernAtlas (s. oben): Luftbild, Topographische Karte, Thema Umwelt</li> <li>▪ Energieatlas Bayern, <a href="http://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten">http://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten</a></li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BayernAtlas (s. oben): Thema Planen und Bauen</li> </ul>

#### B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Für große Teile des gewachsenen Hauptortes Beilngries besteht kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit neuer Bebauung insbesondere auch für Nachverdichtung in Baulücken oder Nachnutzungen bemisst sich nach den gesetzlichen Vorgaben im Sinne des § 34 BauGB. Ein geplantes Vorhaben muss sich entsprechend dieser Vorgaben weitgehend einfügen, eine kommunale planerische Steuerung erfolgte bislang jedoch nicht.

Es besteht somit die Gefahr einer ungeordneten Entwicklung und einer sukzessiven Anhebung der Zulässigkeitsmaßstäbe für das Maß der baulichen Nutzung. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Innerortsbereiche von Beilngries zu erreichen, wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt. Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von 106 ha umfasst einen Großteil des Beilngrieser Kernortes und wurde in zwei Geltungsbereiche Nord und Süd aufgeteilt.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 88 Nord und Süd führt größtenteils nicht zu erheblichen Eingriffen. Es kommt durch die Einbeziehung von einzelnen Grundstücken zu einer Neuschaffung von Baurecht auf einer Fläche von insgesamt 7.012 m<sup>2</sup> und zu einem Ausgleichsbedarf in Höhe von 6.311 m<sup>2</sup>. Dieser Ausgleich wird auf dem Flurstück Nr. 71 Gmkg. Paulushofen erbracht.

## C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 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 Art. 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), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
- 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), das zuletzt durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.

## D Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Verwaltungsgliederung Regierungsbezirk Oberbayern (Stand: 01.01.2015), Kartographie: Regierung von Oberbayern, SG 24.1 (Stand: März 2018).....	8
Abbildung 2: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplanes Beilngries (Stand 05/2018).....	11
Abbildung 3: Änderungsflächen 34. FNP-Änderung (Stand: genehmigte Fassung vom 28.11.2019)	12
Abbildung 4: Darstellung Schutzgebiete und Biotope – Naturpark „Altmühltal“ (grüne Strichschraffur), Landschaftsschutzgebiet (grüne Punktschraffur), Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (rote Strichschraffur, diagonal), Vogelschutzgebiet (blaue Strichschraffur), Naturschutzgebiet (rote flächige Schraffur), Biotopkartierung (rote Strichschraffur, waagerecht).....	13
Abbildung 5: Darstellung Überschwemmungsgebiete – amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet (blaue Netzschraffur), Hochwassergefahrenfläche HQ 100 „100-jährliches Hochwasser (mittleres Hochwasser)“ (dunkelblaue Schraffur), Hochwassergefahrenfläche HQ extrem „seltenes Hochwasser“ (hellblaue Schraffur) .....	14
Abbildung 6: Bodendenkmäler .....	15

Abbildung 7: Baudenkmäler (rote Markierungen), landschaftsprägende Denkmäler (schwarze Sterne) und Ensemble (hellrote Markierung) .....	16
Abbildung 8: Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße .....	41
Abbildung 9: Erläuterung Anzahl der Vollgeschosse .....	46
Abbildung 10: Erschließung der Bestandsbebauung in Bereich VI .....	52
Abbildung 11: Ausgleichsfläche auf Flurstück Nr. 71, Gmkg. Paulushofen .....	67
Abbildung 12: Amtlich kartierte Biotop am Gaisbergweg .....	71
Abbildung 13: Amtlich kartierte Biotop Bereich Sommerkeller .....	72
Abbildung 14: Amtlich kartierte Biotop am Rebhuhnweg .....	72
Abbildung 15: Amtlich kartierte Biotop Bereich Arzberg .....	73
Abbildung 16: Amtlich kartierte Biotop an der Altmühl .....	73
Abbildung 17: Ausschnitt aus der Karte 3 „Landschaft u. Erholung“, Regionalplan (09/2007) .....	74
Abbildung 18: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen FNPs Beilngries (Stand 05/2018) .....	75
Abbildung 19: ABSP Schwerpunktgebiet „Altmühltal“ .....	76
Abbildung 20: Ausschnitt der Übersichtsbodenkarte Bayern .....	85
Abbildung 21: Panorama von Beilngries von Süden (aus <a href="http://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten">http://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten</a> , 2018) .....	86
Abbildung 22: Hochwasserschutzgebiet .....	91
Abbildung 23: Wassersensibler Bereich .....	91

aufgestellt:  
Nürnberg, 03.07.2025

**TBJ|MARKERT**

Dipl.-Ing. Adrian Merdes  
Stadtplaner ByAK