

## Bebauungsplan Nr. 32.3 „Am Friedhof“ 3. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan

### Begründung



Entwurf vom 28.07.2022

**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:  
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt  
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner  
Adrian Merdes, Stadtplaner

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

**Rainer Brahm**  
Landschaftsarchitekt ByAK

**Nicolas Schmelter**  
B.Sc. Landschaftsplanung/Landschaftsarchitektur

**Jan Garkisch**  
M.A. Kulturgeographie

**Planstand Entwurf vom 28.07.2022**

Nürnberg, 28.07.2022  
**TB | MARKERT**

Beilngries, 28.07.2022  
**Stadt Beilngries**

---

Adrian Merdes

---

1. Bürgermeister Helmut Schloderer

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>5</b>
A.1	Anlass und Erfordernis .....	5
A.2	Ziele und Zwecke.....	5
A.3	Verfahren.....	5
A.4	Ausgangssituation .....	6
A.4.1	Lage im Stadtgebiet.....	6
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse, Nutzungen.....	6
A.5	Baulandbedarf .....	7
A.6	Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen .....	11
A.6.1	Übergeordnete Planungen.....	11
A.6.2	Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	15
A.6.3	Naturschutzrecht .....	16
A.6.4	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	17
A.6.5	Wasserhaushalt.....	19
A.6.6	Immissionsschutz .....	19
A.6.7	Denkmalschutz .....	20
A.6.8	Kampfmittel und Altlasten .....	20
A.6.9	Geogefahren.....	20
A.7	Planinhalt.....	21
A.7.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	21
A.7.2	Planungsziele .....	21
A.7.3	Art der baulichen Nutzung .....	22
A.7.4	Maß der baulichen Nutzung.....	22
A.7.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise .....	25
A.7.6	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO .....	25
A.7.7	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	27
A.7.8	Abgrabungen und Aufschüttungen.....	28
A.7.9	Regelungen des Wasserabflusses.....	28
A.7.10	Grünordnung .....	28
A.7.11	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe.....	30
A.7.12	Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	34
A.7.13	Flächenbilanz .....	36
<b>B</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>37</b>
B.1	Einleitung.....	37
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	37
B.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung .....	37
B.2.1	Ziele aus Fachgesetzen.....	37
B.2.2	Natura-2000-Gebiete .....	39
B.2.3	Weitere Schutzgebiete.....	39
B.2.4	Biotopkartierung .....	39
B.2.5	Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Region Ingolstadt (10).....	39
B.2.6	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan .....	40
B.2.7	Sonstige Fachplanungen .....	41
B.3	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	42

---

B.3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes .....	42
B.3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	45
B.4	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung .....	49
B.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	49
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung .....	49
B.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes .....	50
B.5.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen .....	51
B.6	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	51
B.7	Zusätzliche Angaben .....	51
B.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	51
B.7.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben .....	52
B.7.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring) .....	52
B.7.4	Referenzliste mit Quellen .....	52
B.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	54
<b>C</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>55</b>
<b>D</b>	<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>	<b>56</b>
<b>E</b>	<b>Anlagen</b>	<b>57</b>

---

E.1	Artenabfrage Landesamt für Umwelt .....	57
-----	---	----

## **A      Begründung**

### **A.1      Anlass und Erfordernis**

In der Stadt Beilngries im Einzugsbereich der Stadt Ingolstadt besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum. Die bestehenden Wohnbaulandpotenziale im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne und Satzungen sowie Bauflächen im Sinne des § 34 BauGB allein sind derzeit nicht ausreichend, um den bestehenden Wohnraum- bzw. Wohnbaulandbedarf zu decken. Die Stadt Beilngries beabsichtigt daher, den Wohnbaulandbedarf zum Teil auch durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Am Mandlachweg“ zu decken. Bei der Ausweisung bzw. der Umsetzung des neuen Baugebietes sind auch Bereiche betroffen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32.2 „Am Friedhof“ (2. Änderung) liegen. Weiterhin ergibt sich ein Planungserfordernis aus der Möglichkeit im Bereich des Friedhofes Flächen für Wohnnutzung auszuweisen. Die bisher für den Friedhof vorgesehene Fläche wurde zu groß dimensioniert und wird daher nicht in vollem Umfang benötigt. Aus diesen Gründen und um ein zeitgemäßes Festsetzungssystem in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 95 festzulegen, ändert die Stadt Beilngries den Bebauungsplan Nr. 32 (3. Änderung).

### **A.2      Ziele und Zwecke**

Mit der Planung des Wohngebietes soll vorrangig die geordnete Siedlungsentwicklung des Ortsteils Irfersdorf bewirkt werden. Ermöglicht werden soll die Errichtung freistehender Einzel- und Doppelhäuser, welche sich in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung an der angrenzenden Bebauung orientieren. Den künftigen Bauherren soll ein angemessen großer Spielraum in Bezug auf die Ausgestaltung der künftigen Baukörper eingeräumt werden, um sowohl traditioneller als auch zeitgenössischer Architektur Raum zu bieten. Zudem sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen Eingang in die Planung finden, um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen.

Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Im Bereich des Friedhofes sollen zusätzliche Baugrundstücke geschaffen werden. Dabei soll eine Erschließung vorgesehen werden, die bei einem etwaig festgestellten zusätzlichen Bedarf eine Erweiterung ermöglicht.

### **A.3      Verfahren**

Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in seiner Sitzung am 23.02.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 32.2 „Am Friedhof“ (Stand 2. Änderung) zu ändern (3. Änderung). In gleicher Sitzung hat der Stadtrat beschlossen den Flächennutzungsplan parallel zu ändern (33. Änderung) und dabei die Anpassungen durch den Bebauungsplan Nr. 95 „Am Mandlachweg“ sowie weitere Anpassungen an tatsächliche Begebenheiten einzubeziehen.

In der Zeit vom 07.06.2022 bis einschließlich 08.07.2022 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB.

## A.4 Ausgangssituation

### A.4.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Irfersdorf, südwestlich des Hauptortes, am Ortsausgang Richtung Neuzell. Innerhalb von Irfersdorf stellt das Plangebiet den nordöstlichen Ortsrand von Irfersdorf dar. Südwestlich des Plangebietes liegt die Hauptstraße, welche als Kreisstraße El 22 die Ortsdurchfahrt darstellt und als Verbindungsweg zu den umliegenden Ortschaften in südöstlicher Richtung in die Staatsstraße St2229 übergeht. In ca. 8 Kilometern südlich befindet sich der Autobahnanschluss Denkendorf, Anschluss zur Bundesstraße B299 besteht in etwa 5 km Entfernung über die St2229 in Paulushofen.

Die nächstgelegenen Bahnhaltelpunkte befinden sich für die Strecke Nürnberg – Ingolstadt – München in Kinding (9 km) und für die Strecke Nürnberg – Regensburg – Passau in etwa 36 km Entfernung in Parsberg.



Abbildung 1: Lageplan Plangebiet (schwarz gestrichelt), o.M., Plangrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung 2022

### A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse, Nutzungen

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Entsprechend des gültigen Bebauungsplanes ist das Gebiet geprägt von freistehenden Einfamilienhäusern. Innerhalb des Plangebietes liegt der örtliche Friedhof an der *Neuzeller Straße*.

Nördlich und östlich schließen sich Wiesen- und Ackerflächen an. Im Plangebiet selbst liegen in den bislang nicht bebauten Flächen am Ortsrand landwirtschaftliche Nutzflächen. Bei den übrigen nicht bebauten Flächen handelt es sich um Wiesen- bzw. Rasenflächen.

Erschlossen wird das Plangebiet über die Straße *Am Sand* und die *Neuzeller Straße*, innerhalb verlaufen *Mandlachweg*, *Hopfenweg* und der *Pfarrer Zech Weg*.

Die Topographie des Plangebiets fällt von Nordwest nach Südost mäßig ab mit einem Höhenunterschied von ca. 3 m innerhalb des gesamten räumlichen Umgriffs.

## **A.5 Baulandbedarf**

Für die Ausweisung von Bauflächen zur Wohnnutzung ist das Leitbild bzw. die gesetzlich verankerte Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) gegenüber der Ausweisung neuer Baugebiete und die damit verbundene Maxime des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen. Soweit möglich soll der zukünftige Wohnbaulandbedarf aus den vorhandenen Potenzialen der Innenentwicklung gedeckt werden, die vorrangig gegenüber neu in Anspruch genommenen Flächen zu nutzen sind.

Folgende Flächen sind hierbei gemeindeweit einzubeziehen, sofern dort die beabsichtigte Nutzung zulässig wäre:

- Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.
- Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht.
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich.
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude.
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Eine Deckung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfes aus den vorhandenen Potenzialen der Innenentwicklung erachtet die Stadt Beilngries jedoch nicht als möglich.

Gemäß den Berechnungen des Demographie-Spiegels Bayern für die Stadt Beilngries, wird ausgehend von einer Bevölkerung von 9.900 Einwohnern am Ende des Jahres 2020 ein Anstieg um rund 900 Bürger auf ca. 10.948 Einwohner bis in das Jahr 2040 prognostiziert. Mit Hilfe der Flächenmanagement-Datenbank, die vom Bay. Landesamt für Umwelt bereitgestellt wird, kann darauf aufbauend der zukünftige Bedarf an Wohnbaufläche ermittelt werden. Grundlage dabei sind die Daten des Statistischen Landesamtes Bayern. Ausgehend von der gegenwärtigen Belegungsdichte von ca. 2,19 Einwohner je Wohnung ergibt sich aus der Bevölkerungsentwicklung ein Bedarf von 474 Wohnungen bis in das Jahr 2040. Darüber hinaus ist von einem Auflockerungsbedarf – d.h. einem statistischen Anwachsen der Wohnfläche pro Kopf – auszugehen, der in der Regel mit 0,3% pro Jahr angesetzt wird. Daraus ergibt sich ein weiterer Bedarf von 288 Wohnungen im gleichen Zeitraum. Insgesamt beläuft sich der Bedarf somit auf 762 Wohnungen und umgerechnet 47,1 ha Wohnbauland bis zum Jahr 2040.

Die Bauverwaltung der Stadt Beilngries hat die bestehenden Baulücken gemeindeweit erfasst. Im gesamten Gemeindegebiet bestehen 229 Baulücken mit einer Gesamtfläche von ca. 18,6 ha.

Die tatsächliche Verfügbarkeit wurde von der Stadtverwaltung im Rahmen des Flächenmanagements abgefragt. Demnach besteht seitens der Grundstückseigentümer keine Verkaufsbereitschaft an die Stadt Beilngries. Die Stadt kann somit nicht auf die Flächen zur Deckung

des Wohnbaulandbedarfs zugreifen, im Rahmen von Privatverkäufen ist allerdings in begrenztem Umfang davon unabhängig eine Nachverdichtung möglich und auch anzunehmen.<sup>1</sup>

Durch die Stadt Beilngries wird alle 3-4 Jahre mithilfe von Anschreiben und Ansprachen der Versuch unternommen, diese Potentiale im Stadtgebiet zu aktivieren. Aufgrund der Personalsituation innerhalb der Verwaltung sind kürzere Intervalle zwischen den Abfragen der Verfügbarkeit bislang nicht möglich. Zukünftig sind jedoch häufigere Anschreiben bzw. Ansprachen geplant.

Der zukünftige Bedarf soll vorrangig durch die bereits dargestellten Wohnbauflächen gedeckt werden. Neben den potenziellen Baulücken bestehen in den Ortsteilen Kottingwörth (ca. 1,8 ha), Irfersdorf (ca. 1,3 ha), Aschbuch (ca. 2,6 ha) sowie im Hauptort Beilngries (ca. 5,3 ha) Reserveflächen, die zeitnah umgesetzt werden sollen. Weitere nennenswerte Reserveflächen bestehen in Amtmannsdorf (ca. 0,3 ha), Arnbuch (ca. 1,2 ha), Beilngries (Am Weinberg (ca. 4,8 ha), Im Brauhaus (ca. 3,3 ha), Sportanlage Untermühle (ca. 4,6 ha), Grampersdorf (ca. 1,6 ha), Hirschberg (ca. 0,9 ha), Neuzell (ca. 0,6 ha) sowie Oberndorf (ca. 0,3 ha).

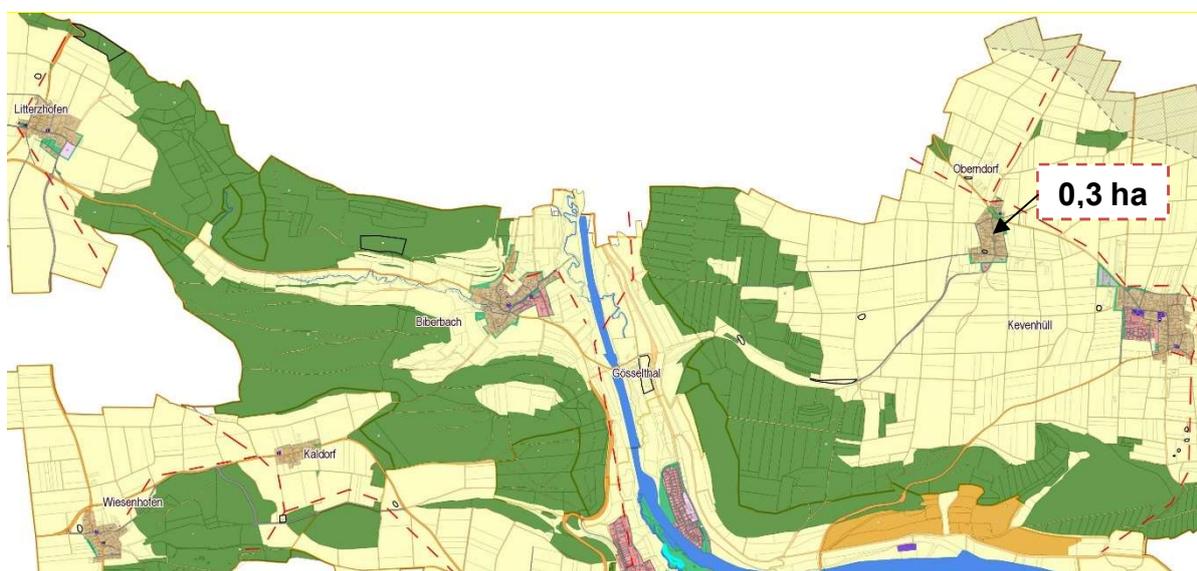


Abbildung 2: Reserveflächen Wohnbauland – Ausschnitt digitalisierter rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stadt Beilngries (Nord), o. M., Stand 2018

<sup>1</sup> Tel. Mitteilung Stadtverwaltung Beilngries - Bauverwaltung 18.07.2022

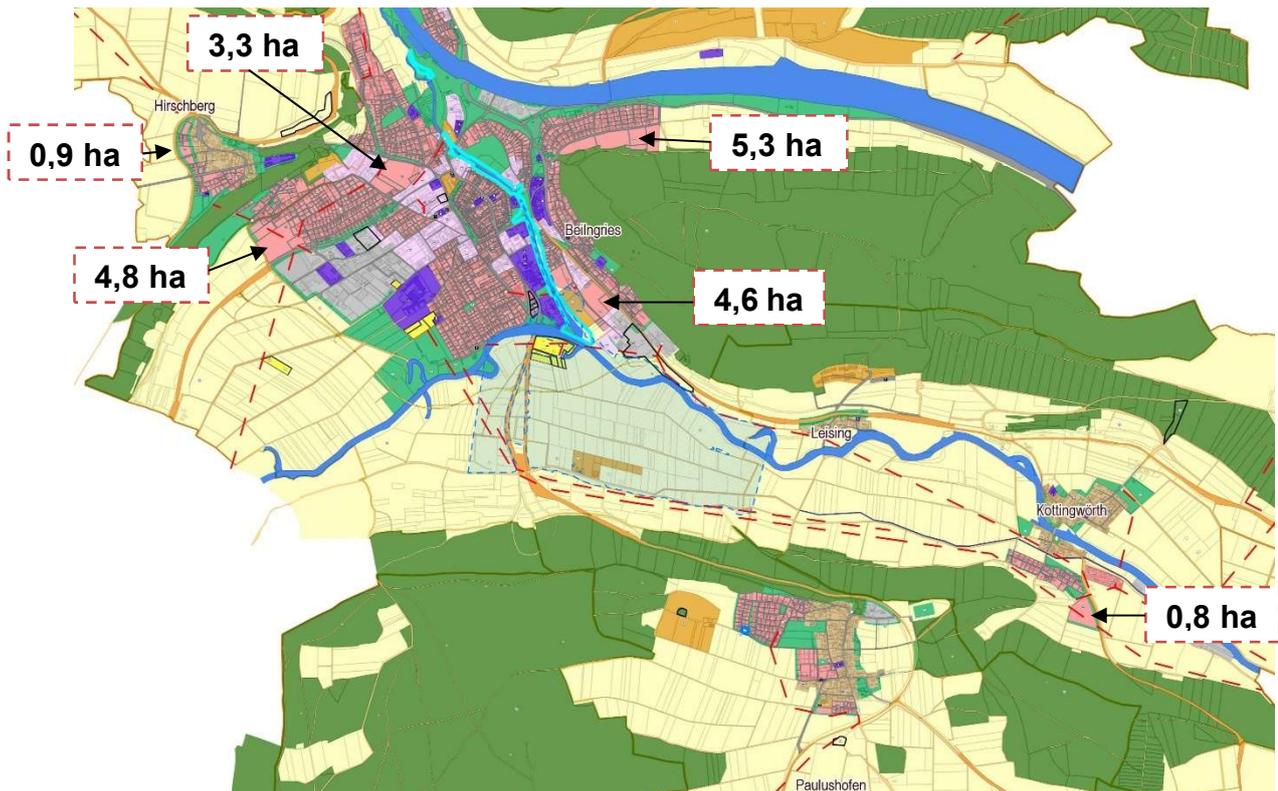


Abbildung 3: Reserveflächen Wohnbauland – Ausschnitt digitalisierter rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stadt Beilngries (Mitte), o. M., Stand 2018

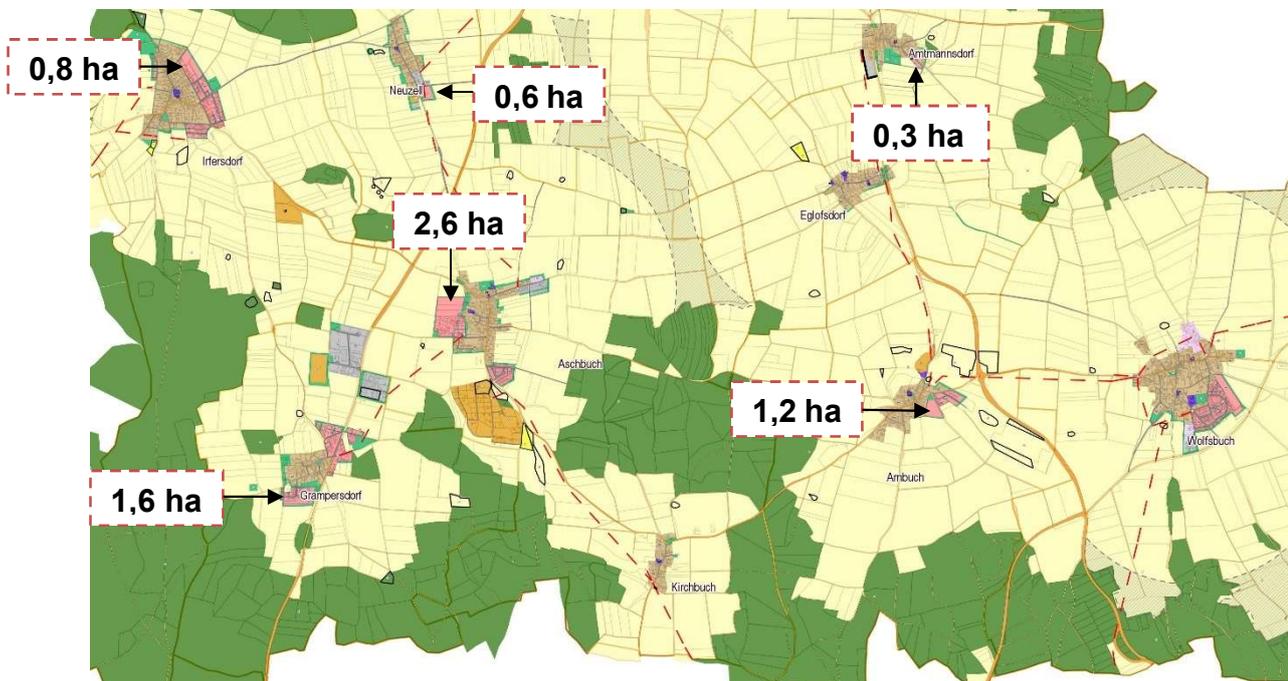


Abbildung 4: Reserveflächen Wohnbauland – Ausschnitt digitalisierter rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stadt Beilngries (Süd), o. M., Stand 2018

Im Flächennutzungsplan werden somit knapp 29 ha Reserveflächen für Wohnbauland im gesamten Gemeindegebiet dargestellt. Im Ortsteil Irfersdorf bestehen Reserveflächen mit ca. 0,8 ha (Stand 2018).

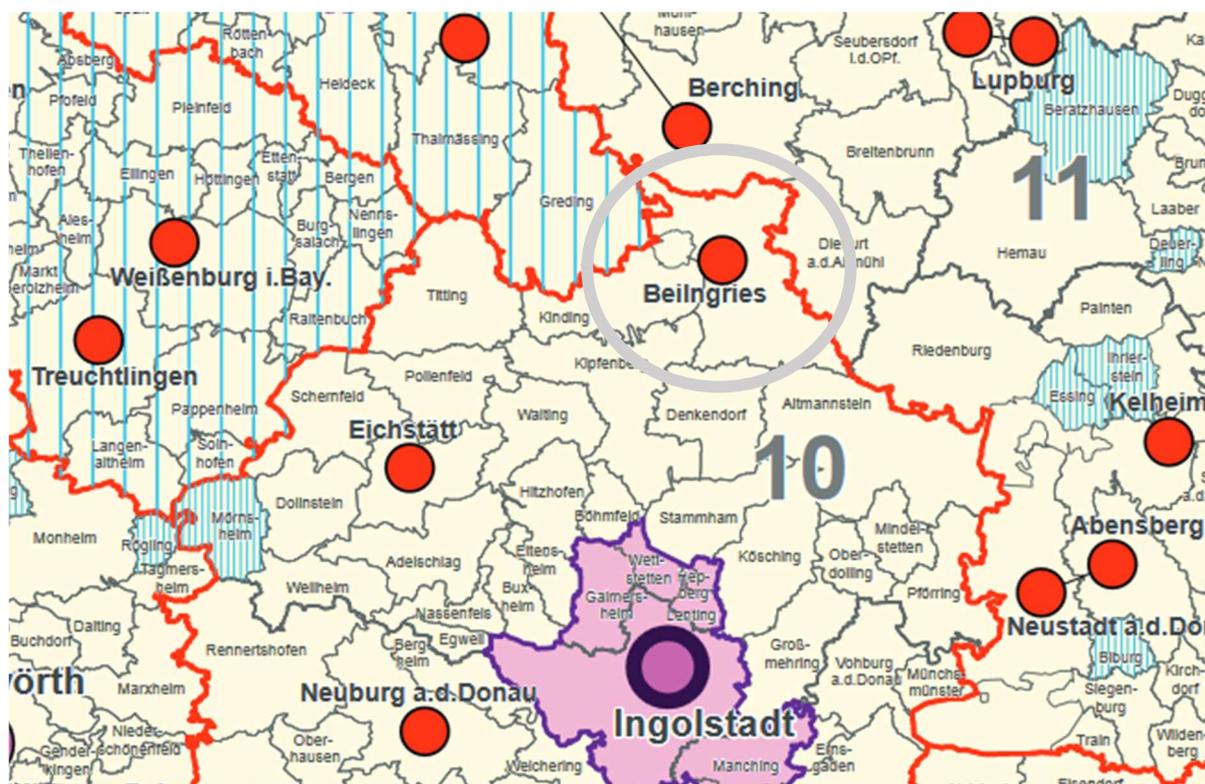
Aufgrund des starken Zuwachses der Altersgruppe über 65 Jahre (Zuwachs von 49% bis 2033) müssen die sich in Zukunft veränderten Wohnansprüche bei der Siedlungsentwicklung beziehungsweise beim Baulandbedarf beachtet werden. Es sollte zudem attraktiver, barrierefreier, altengerechter Wohnraum im Stadtgebiet Beilngries geschaffen werden. Dies wiederum fördert das Freiwerden von Wohnraum im Bestand durch das Auslösen von Umzugsketten, sodass dadurch auch den jüngeren Bevölkerungsgruppen Spielräume eröffnet werden, angemessenen Wohnraum zu beziehen.

## A.6 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

### A.6.1 Übergeordnete Planungen

#### A.6.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP)

Das Stadtgebiet von Beilngries befindet sich nördlich des Verdichtungsraums Ingolstadt. Es liegt entsprechend der Darstellung zur Verwaltungsgliederung (Strukturkarte Oberbayern (2020) im allgemeinen ländlichen Raum. Beilngries selbst wird im LEP als Mittelzentrum ausgewiesen. Irfersdorf ist ein vom Stadtzentrum ca. 4 km entfernter Ortsteil.



a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele



Abbildung 5: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayern 2020

Für die vorliegende Planung sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP (Stand 01.01.2020) einschlägig:

#### 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 Potenziale 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 (LEP 1.1.2, Ziel). 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).

## 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

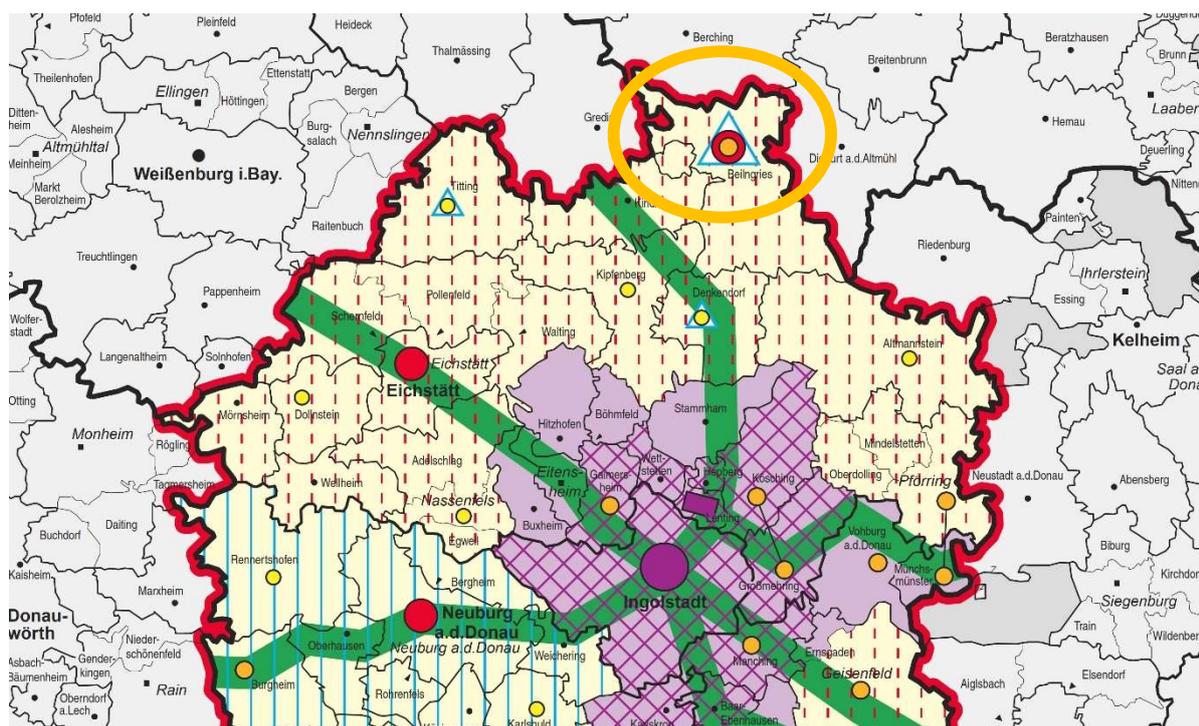
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1, Grundsatz). Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1, Grundsatz).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale 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).

## 5. Wirtschaft

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (LEP 5.1, Grundsatz).

### A.6.1.2 Regionalplan Ingolstadt (10)



#### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

##### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

keine Darstellung

##### b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

- Unterzentrum
- Doppelort
- Kleinzentrum
- Siedlungsschwerpunkt

##### c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Mögliches Mittelzentrum
- △ bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort
- Entwicklungsschwerpunkt von überregionaler Bedeutung
- Grenze der Region

#### Verdichtungsraum

- Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum
- Äußere Verdichtungszone

#### Ländlicher Raum

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume
- Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll

Bearbeiter: Der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt

Kartographie: Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1  
Stand: 29.07.2011

Herausgeber: Planungsverband Region Ingolstadt

Abbildung 6: Auszug aus dem Regionalplan Ingolstadt (ohne Maßstab)

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).
- 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).
- 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).

### A.6.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

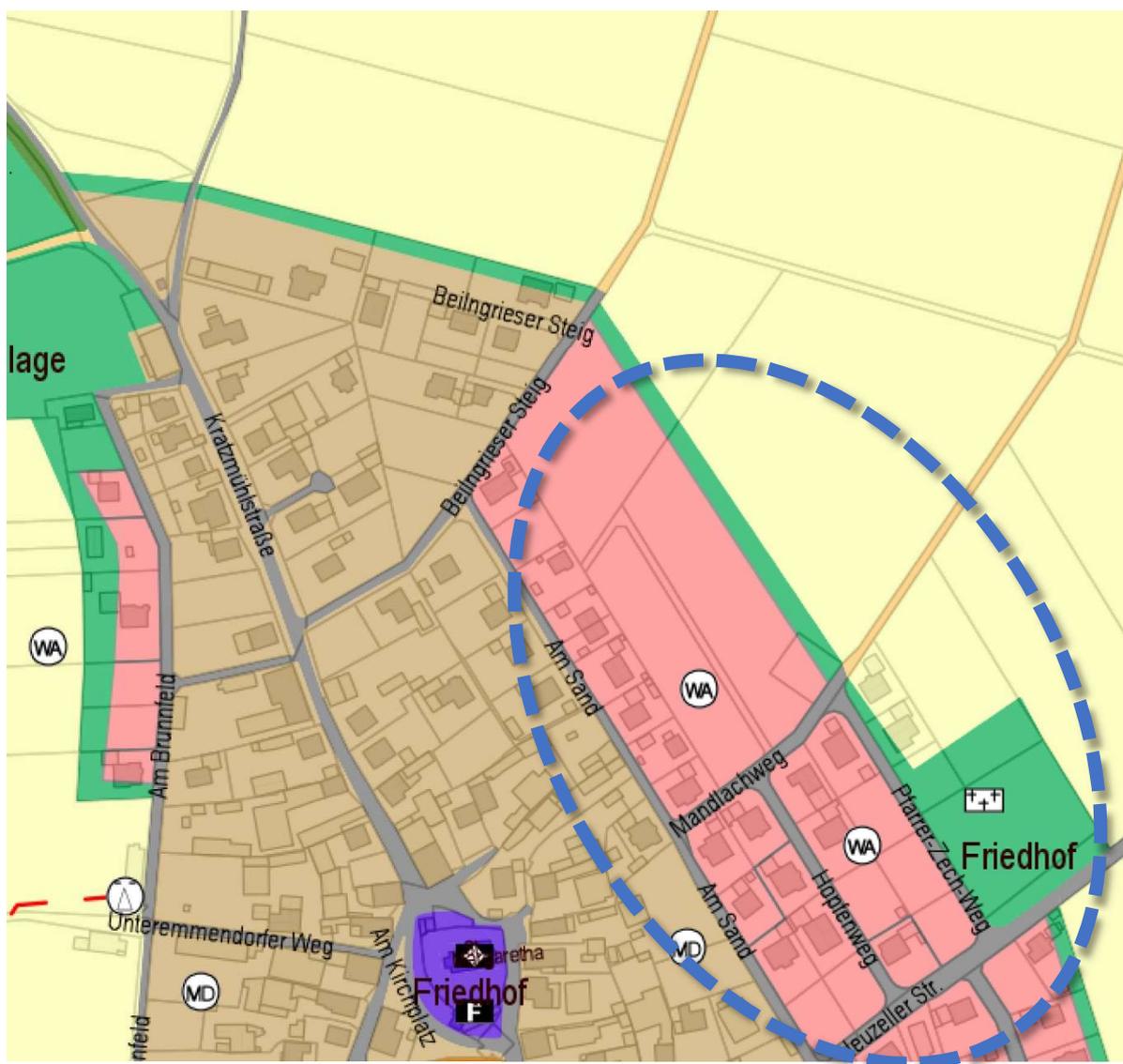


Abbildung 7: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplanes Beilngries (Stand 05/22)

Die Stadt Beilngries verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der überwiegende Teil des Plangebiets wird dort bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Lediglich östlich des Pfarrer-Zech-Weges wird bislang keine Wohnbaufläche dargestellt. Im Rahmen der parallel erfolgenden 33. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung geändert.

### A.6.2 Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan

Im Bereich des Plangebietes gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 32.2 „Am Friedhof“ (2. Änderung), es besteht somit bereits Baurecht für überwiegende Teile des Plangebietes.

Nördlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 95 „Am Mandlachweg“ sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 34, „Am Beilngrieser Steig“. Zweiterer wurde allerdings nie rechtsverbindlich.

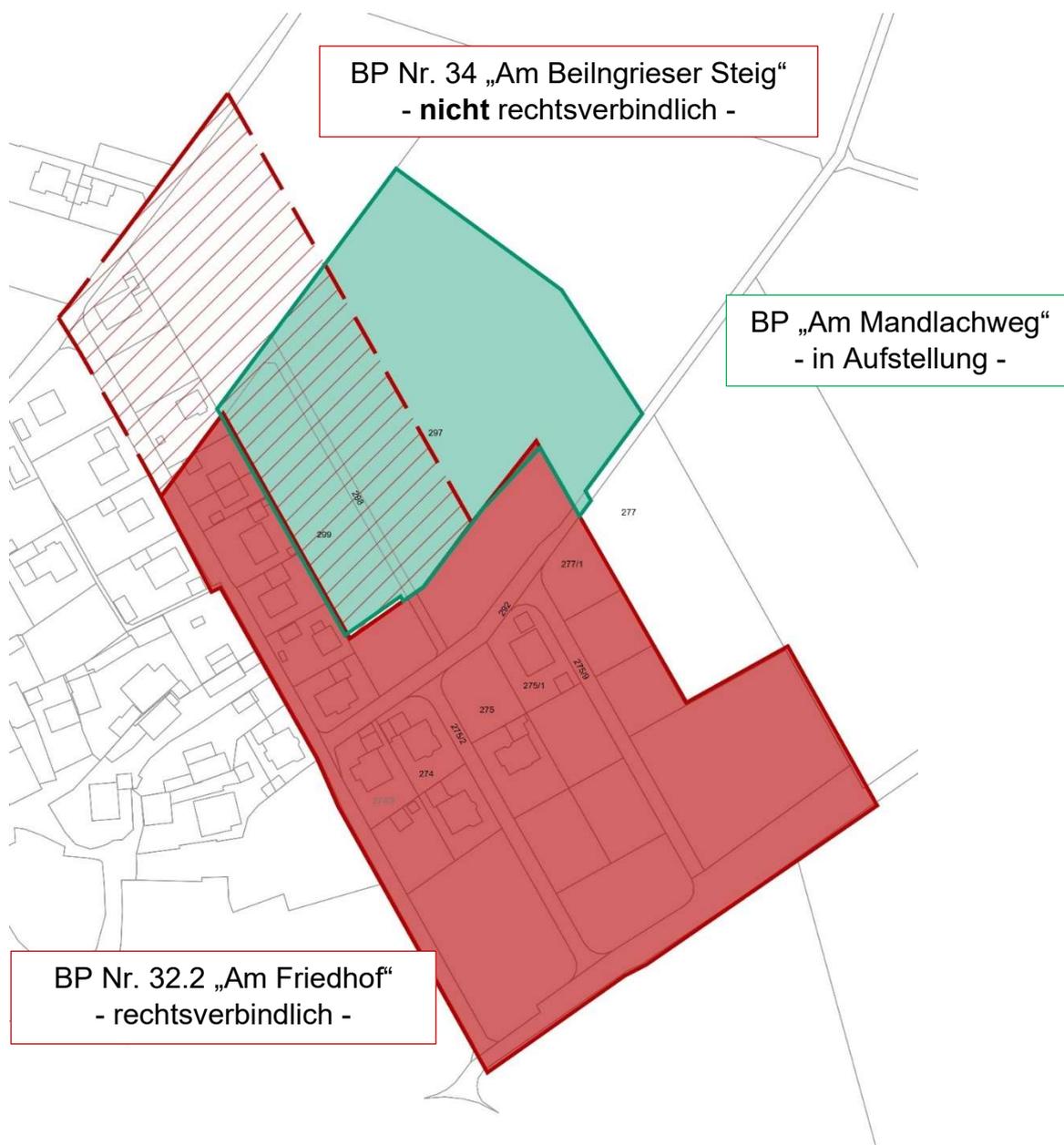


Abbildung 8: Darstellung der baurechtlichen Situation im Plangebiet, Kartengrundlage: Eigene Darstellung nach © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, EuroGeographics

### A.6.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich, wie das gesamte Stadtgebiet von Beilngries, im Naturpark Altmühltal. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb der Schutzzone „Naturpark Altmühltal“. Darüber hinaus finden sich keine nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebiete (Naturschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, Naturpark bzw. FFH- und SPA- Gebiete) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Es liegen auch keine amtlich kartierten Biotope im Bereich des Plangebietes.



Abbildung 9: Darstellung Schutzgebiete und Biotope – Naturpark „Altmühltal“ (grüne Schraffur), Landschaftsschutzgebiet (grüne Punkte), Biotopkartierung (rote Flächen) Kartengrundlage: Bayernatlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2022

#### A.6.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach § 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (im Folgenden kurz saP genannt) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden zwei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Eichstätt: Lebensraum Agrarlebensräume, Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen (s. Anlage)
- Bestandsaufnahme am 13.05.2022 (bewölkt, 25°C)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für das benachbarte Baugebiet „Am Mandlachweg“, erstellt von Ing.-Büro Umweltplanung und Raumplanung, Stand: 09.05.2022

### **Bestand und Betroffenheit der Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie**

Im vorliegenden Fall gibt es keinen Hinweis auf Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 ist demnach nicht gegeben; weitere Prüfungen sind nicht erforderlich.

### **Tierarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie**

Säugetiere: Von den zu prüfenden Säugetierarten haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich mehrere *Fledermausarten* ihr Verbreitungsgebiet. Die weiteren zu prüfenden Säugetierarten können aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes ausgeschlossen werden.

Bevorzugte Habitate von Fledermäusen sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässern. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart Dachstühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Im Vorhabenraum sind in den vorhandenen Gebäuden möglicherweise geeignete Habitatstrukturen für Fledermäuse vorhanden. Da die Bebauungsplanänderung keine Beseitigung von Habitatstrukturen vorsieht oder hervorruft, kann eine Schädigung von Fledermausquartieren ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können insgesamt ausgeschlossen werden.

Reptilien: Für die Schlingnatter und die Zauneidechse ist die Vorhabenfläche selbst nicht geeignet. Insgesamt ist das Plangebiet durch viele Störquellen aus der angrenzenden Siedlung vorbelastet. Der Intensivacker weist keine notwendigen Habitatqualitäten auf, sodass durch das geplante Allgemeine Wohngebiet keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Lurche: Von den zu prüfenden Lurchen hat im Untersuchungsraum die Knoblauchkröte ihr Verbreitungsgebiet (LfU-Onlineabfrage). Da weder im Vorhabengebiet noch im unmittelbaren Umfeld potenzielle Laichgewässer vorhanden sind, ist mit einem Vorkommen der Knoblauchkröte jedoch nicht zu rechnen. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Lurche kann somit insgesamt ausgeschlossen werden.

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

Die Freifläche ist als Brutplatz für Bodenbrüter nur eingeschränkt geeignet, da es zu Störungen aus dem angrenzenden Siedlungsgebiet und den umliegenden Straßen kommt. Außerdem ist eine erhebliche Störung durch die Hunde und Katzen (insbesondere Freigänger) aus den direkt angrenzenden Wohnbereichen zu rechnen.

Die Kulissenwirkung der umliegenden Bebauung entwertet die Ackerfläche für die Feldlerche. Sie brütet vor allem in der offenen Feldflur, auf Brachflächen, Extensivgrünland und Sommergetreide, also dort, wo zu Beginn der Brutzeit die Vegetation niedrig und lückenhaft ist. Ab Juli ist eine Bevorzugung von Hackfrucht- und Maisäckern zu beobachten.

Anders als die Haubenlerche meidet die Feldlerche hohe Vertikalstrukturen wie etwa Gebäude und hält davon 60 bis 300 m Abstand, vermutlich weil im Bereich dieser Strukturen der Druck von Greifvögeln oder Rabenkrähen höher ist. Als wesentliche Ursache für den Rückgang der Feldlerchen gilt ein zu geringer Bruterfolg als Folge eines veränderten Ackerbaus mit großflächigen, schnell und dicht aufwachsenden Wintergetreidebeständen.

Ein Brutrevier der Feldlerche im Bebauungsplangebiet oder daran angrenzend ist daher nahezu auszuschließen.

Generell sind in siedlungsnahen Bereichen vor allem weit verbreitete „**Allerweltsarten**“ wie Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Zilpzalp oder Rabenkrähen zu erwarten.

Bei diesen sog. "Allerweltsarten" handelt es sich um in Bayern häufige und weit verbreitete sowie meist ungefährdete Vogelarten, bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt. Hier reicht regelmäßig eine vereinfachte Betrachtung aus. Aus nachfolgenden Gründen sind keine relevanten Beeinträchtigungen dieser Arten zu erwarten:

- Hinsichtlich des Lebensstättenschutzes im Sinn des § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 BNatSchG kann für diese Arten im Regelfall davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der von einem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Hinsichtlich des Störungsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) kann für diese Arten grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

### **Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten**

In Bayern vorkommende nach BNatSchG streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sind im Wirkraum des Projektes nicht nachgewiesen bzw. finden dort keine geeigneten Lebensräume vor.

### **Zusammenfassung**

Die Prüfung hat ergeben, dass durch die Umwandlung einer Sondergebietsfläche in ein Allgemeines Wohngebiet keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

#### **A.6.5 Wasserhaushalt**

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

#### **A.6.6 Immissionsschutz**

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.

---

Durch das Plangebiet verläuft eine Hubschrauber-Tiefflug-Strecke. Lärmbelästigungen durch überfliegende Hubschrauber können nicht ausgeschlossen werden, sowohl am Tag als auch in der Nacht.

### **A.6.7 Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

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

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

### **A.6.8 Kampfmittel und Altlasten**

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

### **A.6.9 Geogefahren**

Im Plangebiet des Bebauungsplans sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Vgl. Vorgaben Bayerisches Landesamt für Umwelt vom 28.06.2022

## A.7 Planinhalt

### A.7.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 292 (Teilfläche), 298 (Teilfläche), 297 (Teilfläche), 299 (Teilfläche), 299/1, 299/2, 299/3, 299/4, 299/5, 299/6, 274, 274/1, 274/2, 274/3, 274/4, 274/5, 274/6, 274/7, 274/8, 275, 275/1, 275/2, 275/3, 275/4, 275/5, 275/6, 275/7, 275/8, 275/9, 277/1, 277/2, 277/3, 276, 280 (Teilfläche) und 301 (Teilfläche). Die Flächen befinden sich auf der Gemarkung Irfersdorf und umfassen ca. 3,1 ha.



Abbildung 10: Räumlicher Geltungsbereich, Plangrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung 2022

**3. Änderung:** Zwischen den Flurstücken Nr. 300/1 und 299/6 hat der Geltungsbereich der 2. Änderung die Grundstücke durchschnitten. Um eine eindeutige bauplanungsrechtliche Beurteilung der Baugrundstücke zu ermöglichen, erfolgt eine Anpassung der Abgrenzung des Geltungsbereiches. Das Flst. Nr. 300/1 liegt nunmehr außerhalb und das Flst. Nr. 299/6 vollständig innerhalb des Geltungsbereiches.

### A.7.2 Planungsziele

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32.3 „Am Friedhof“ dar:

- Zeitgemäße Anpassung der Festsetzungen an heutige städtebauliche Anforderungen und Vermeidung von Befreiungen
- Ermöglichung von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen
- Anpassung der Erschließung an das räumlich angrenzende neue Baugebiet „Am Mandlachweg“ (BP Nr. 95)
- Mobilisierung ehemaliger Erweiterungsflächen des Friedhofs für Wohnnutzung

### A.7.3 Art der baulichen Nutzung

#### **Bebauungsplan Nr. 32.2 „Am Friedhof“ Stand 2. Änderung**

*Art der Baulichen Nutzung:*

1. Art der baulichen Nutzung

WA  
SO

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, Abs. 1 und Abs.2

Sondergebiet mit Nutzung als Friedhof gemäß § 11 BauNVO

**3. Änderung:** Entsprechend des Charakters eines ausschließlich durch Wohnen geprägten Gebietes, wird im Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Sämtliche innerhalb des Plangebiets geplanten Gebäude dienen dem Wohnen.

Die in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, i.e. Betriebe des Beherbergungsbetriebes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen, werden als unzulässig festgesetzt, da die mit diesen Nutzungen einhergehenden Publikums- und Lieferverkehre dem bestehenden Charakter als Wohngebiet entgegenlaufen würden.

Die Friedhofsflächen werden nunmehr als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Nutzungsfestlegung Sondergebiet ist nicht erforderlich, da die bestehende Nutzung durch eine öffentliche Grünfläche abgedeckt werden kann.

### A.7.4 Maß der baulichen Nutzung

#### **Bebauungsplan Nr. 32.2 „Am Friedhof“ Stand 2. Änderung**

*Maß der Baulichen Nutzung:*

2. Maß der baulichen Nutzung

$E + DG = II$  (II als Höchstgrenze) Erdgeschoß + DG als Vollgeschoß

$E + I = II$  (II als Höchstgrenze) 2 Vollgeschoße

0,4 Grundflächenzahl

$\textcircled{0,6}$  Geschoßflächenzahl

In einer Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten (WE),  
 in einem Einzelhausgebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.  
 Die Mindestgröße einer Bauparzelle wird bei einer Doppelhausbebauung  
 auf mindestens 250 m<sup>2</sup>, bei einer Einzelhausbebauung auf mindestens 500 m<sup>2</sup> festgelegt.

WA	E+DG WH $\leq$ 5,00 oder E + I WH $\leq$ 6,50
0,4	0,6
	E + DG: 30°-38° E + I : 24°-28° (Jurahaus)
o	SD

### 1.0 Bauweise

- 1.1 Die max. Wandhöhe ist für Hauptgebäude mit einer Höhe von max. 6.5 m bzw. 5,0 m über dem natürlichen Gelände (GOK) definiert.  
 (Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut)  
 (Berechnung der Wandhöhe in Anlehnung nach Art. 7 Abs. 4 BayBO, siehe Schemazeichnung)
- Kniestockhöhe bei E + DG max. 75 cm von OK Rohdecke bis OK Pfette.  
 Bei E + I kein Kniestock zulässig (bei Jurahäusern).
- 1.2 Festsetzung für "Jurahäuser":  
 Hierzu gelten folgende spezielle Ergänzungsfestsetzungen:
- Dachgauben sind unzulässig.
  - Dachneigungen maximal 24° - 28°.
  - keine vorstehenden Traufen und Ortgänge,
  - Verhältnis der Grundrißbreiten zur Grundrißlänge mind. 1 : 1,5
  - keine Eckfenster oder Erker,
  - keine übergroßen Fenster- oder Türöffnungen. Sie müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Mauerfläche sein.
  - Nur ein Zwerchgiebel je Längsseite im ausgewogenen Verhältnis zur Länge.
- 1.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen, wobei die eingetragenen Abstände von Baugrenzen zur Grundstücksgrenze jedoch Mindestabstände sind.

**3. Änderung:** Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) unverändert 40 vom 100 (GRZ 0,4).

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß des § 14 BauNVO mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt. Die Kombination aus GRZ, Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhenfestsetzungen mit der ergänzend festgelegten Firsthöhe werden als städtebaulich zielführend und ausreichend erachtet.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden unverändert als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse (II) festgesetzt:

E + I + DG = II (DG **kein** Vollgeschoss)

E + DG = II (DG als Vollgeschoss)

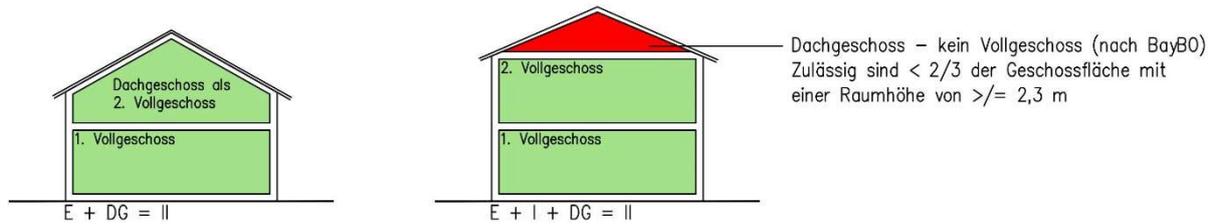


Abbildung 11: Erläuterung Vollgeschosse (eig. Darstellung)

Es wird festgesetzt, dass je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig sind. Dies dient der Schaffung eines durch Einzel- bzw. Doppelhäuser geprägten Charakters des Wohngebietes, wie er auch im gesamten Ortsteil Irfersdorf vorzufinden ist.

Eine Mindestgröße für Bauparzellen wird nicht festgelegt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (Bezeichnung: WA) darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden im Erdgeschoss eine Höhe von 0,5 m über der fertigen Straßenoberkante im, gemessen in der Mitte der Schnittlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Die Höhenlage der Straße kann durch die angegebenen Messpunkte (Kanaldeckel) nachvollzogen werden. Im Bereich der geplanten Erschließungsmaßnahme für das neue Baugebiet am Mandlachweg ist der Erschließungsplan (IB Siegle, Stand 22.04.2022) zugrunde gelegt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (Bezeichnung: WA2) darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden im Erdgeschoss eine Höhe von 504,5 m über NHN nicht überschreiten. Hier befinden sich die bisherigen Erweiterungsflächen des Friedhofs, die nun als Bauplätze dienen sollen. Die Erschließungsstraße besteht nicht bzw. liegen auch noch keine Daten für die zukünftige Höhenlage vor. Als Bezugshöhe wird für diese Bereiche daher NHN gewählt.

Die Höhenfestlegungen werden ausgehend vom fertigen Fußboden im Erdgeschoss festgesetzt. Dadurch wird eine einheitliche und eindeutige Beurteilung im Baugebiet für die Bebauung oberhalb des fertigen Fußbodens ermöglicht unabhängig vom bisherigen Bezug der Geländeoberkante.

Bislang waren Wandhöhen in Abhängigkeit zur zulässigen Geschossigkeit und Dachneigung festgesetzt. Um eine einheitliche Beurteilung eines breiteren Spektrums an Dachformen zu ermöglichen, wird innerhalb des Baugebietes nunmehr eine First- und eine Wandhöhe festgesetzt. Da sich im Bestand die Höhenentwicklung auf zumeist zweigeschossige Wohngebäude beschränkt, wird die maximale Wandhöhe inkl. Kniestock auf 6,5 m begrenzt, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis Schnittpunkt Dachhaut. Die Firsthöhe von Wohngebäuden darf eine Höhe von 9,0 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten. Bei Pultdächern gilt die obere Kante der Dachfläche (Dachfirst) als Firsthöhe.

Die Begrenzung der Wand- sowie Firsthöhe stellt eine geordnete Höhenentwicklung des Baugebiets sicher. Für das Allgemeine Wohngebiet ist die Wand- und Firsthöhe dementsprechend begrenzt, dass eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen bzw. einem Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss ermöglicht wird. Bei zwei Vollgeschossen darf das

Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden. Um dies zu gewährleisten werden, wie vorstehend bereits beschrieben, zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgelegt.

### **A.7.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

**3. Änderung:** Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet unverändert mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus wird ergänzend festgesetzt, dass ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig ist.

Unabhängig von der zeichnerischen Darstellung der Baugrenzen wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen nach Art. 6 BayBO (Abstandsflächen, Abstände) Vorrang haben gegenüber den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Wie bereits im bisher bestehenden Bebauungsplan wird in den Allgemeinen Wohngebieten eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

### **A.7.6 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO Bebauungsplan Nr. 32.2 „Am Friedhof“ Stand 2. Änderung**

*Örtliche Bauvorschriften:*

#### 2.0 Dächer

2.1 Es sind nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig (keine "Einhüftigkeit").  
Der First muß über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.  
Für Anbauten sind auch Pultdächer zulässig.

2.2 Die Dachneigung wird bei Geschoßzahl E + DG = II mit 26° - 38° festgesetzt,  
bei Geschoßzahl E + I = II mit 24° - 28° festgesetzt.

2.3 Dacheinschnitte sind unzulässig. (Negativgauben)

2.4 Schlepp- und Satteldachgauben sind zulässig und Dachgauben in Form von Zwerchgiebeln, die mit der Außenwand bündig sind. Ihre Dachneigung und -deckung muß der des Hauptdaches entsprechen. Der Abstand der Gauben untereinander muß mind. 1,5 m betragen. Die Gauben müssen von der Giebelwand einen Mindestabstand von 2,50 m haben.

2.5 Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Größe von 1,2 qm zulässig. Zwerchgiebel, Satteldachgauben bzw. Schleppgauben und Dachflächenfenster gemeinsam auf einer Dachfläche sind unzulässig. Bei aneinandergebauten Gebäuden ist die Form der Dachbelichtung (Zwerchgiebel bzw. Schleppgauben oder Dachflächenfenster) dem erstgebauten Gebäude anzugleichen.

### 3.0 Höhenlage der Gebäude

- 3.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als max. 50 cm über der natürlichen oder von der Behörde (Gemeinde oder Genehmigungsbehörde) gesondert festgesetzten Geländeoberfläche, – gemessen an dem höchstliegenden Punkt des Geländeschnittes am Gebäude – liegen. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.  
Entlang der Grundstücksgrenzen sind keine Abgrabungen und Auffüllungen zulässig.

### 4.0 Äußere Gestaltung der Gebäude

- 4.1 Satteldächer sind mit Eindeckungen in den Farben ziegelrot oder grau zu versehen.  
Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.  
Entlang der Traufe sind Anbauten nur mit max. 2/3 der Hauptgebäuelänge zulässig.

### 6.0 Einfriedung

- 6.1 Es sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,10 m erlaubt.

**3. Änderung:** Im Bebauungsplan werden überarbeitete Gestaltungsvorschriften festgesetzt, die sich im Hinblick auf heutige Anforderungen und aufgrund von Befreiungen bei vergangenen Bauvorhaben als sachgerecht erwiesen haben. Zielsetzung ist dabei eine Architektursprache, die sich harmonisch in die umgebende Bebauung einfügt und die Lage am Ortsrand berücksichtigt. Gleichzeitig soll auf den Baugrundstücken eine möglichst freie und individuelle Bebauung ermöglicht werden.

Zur Wahrung der örtlichen Architektursprache und zur Gestaltung der insbesondere in die offene Landschaft wirkenden Eindeckung, werden für Dächer und Dachaufbauten folgende Festsetzungen getroffen:

Als zulässige Dachformen für Haupt- und Nebengebäude werden Satteldächer, Zelt- und Walmdächer, Pultdächer sowie versetzte Pultdächer, bei denen die Dachflächen in der Vertikalen gegeneinander versetzt angeordnet sind, festgesetzt, um Bauherren einen Spielraum bei der Gestaltung der Baukörper einzuräumen.

Es wird festgesetzt, dass Dachflächen von Satteldächern sowie Zelt- und Walmdächern mit einer Dachneigung von 10° bis 38°, jeweils bezogen auf die Horizontale, zu errichten sind. Pultdächer sowie versetzte Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 5° bis 25°, jeweils bezogen auf die Horizontale, auszubilden.

Darüber hinaus werden für Garagen, Nebengebäude, untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) und für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, als zulässig festgesetzt.

Für die Öffnung der Dächer sind Zwerchgiebel sowie Zwerchhäuser und als Dachaufbauten Dachgauben zulässig, Dacheinschnitte hingegen sind unzulässig. Dachgauben sind dabei mit einem Sattel-, Schlepp- oder Flachdach auszuführen. Je Gebäude sowie für aneinandergebaute Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig.

Die Stadt Beilngries befürwortet ausdrücklich den Einbau von Photovoltaik und Solarthermieanlagen im Hinblick auf die Zielsetzung einer Minderung der energiebedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind zulässig, aber ohne Aufständigung zu errichten.

Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind für Sattel-, Walm- und Zeltdächer ausschließlich Dachsteine in Rot-, Anthrazit- und Grautönen zulässig. Für Hauptgebäude mit Pultdächern, sowie Pultdächer, bei denen die Dachflächen in der Vertikalen gegeneinander versetzt angeordnet sind, sind zusätzlich Bedachungen aus Falzblech zulässig. Farbe und Material der Dächer von Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind freigestellt.

Die Festsetzungen zu zulässigen Dachformen und -neigungen, Dachaufbauten und Zwerchgiebel sowie Fassadenmaterialien dienen der Schaffung eines harmonischen Erscheinungsbilds des Baugebiets sowie dem Einfügen in die Umgebung.

Gesonderte Festsetzungen zu Geländeänderungen und Einfriedungen sind nicht mehr enthalten. Hier wird auf die Regelungen der BayBO verwiesen, die als ausreichend erachtet werden.

### **A.7.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

#### ***Bebauungsplan Nr. 32.2 „Am Friedhof“ Stand 2. Änderung***

##### *Garagen und Nebenanlagen:*

#### 5.0 Garagen und Nebengebäude

5.1 Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten eine Abstandsfläche von mind. 5 m nicht eingezäunt werden.

5.2 Einzel- und Doppelgaragen sind mit Satteldächern zu versehen.  
Dachform einheitlich zu gestalten.

**3. Änderung:** Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Garagen wird gegenüber der bisherigen Planung konkretisiert. Die Platzierung von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist weitgehend freigestellt. Daher ist deren Errichtung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dabei ist jedoch zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen ein Abstand von 3,0 m einzuhalten.

Vor den Einfahrtsseiten von Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten. Zur Straße hin darf der Stauraum nicht eingezäunt werden.

### **A.7.8 Abgrabungen und Aufschüttungen**

**3. Änderung:** Vom natürlichen Gelände abweichende Erdbewegungen (Auf- und Abträge), sind auf eine Höhe von maximal 1,5 m zu begrenzen.

### **A.7.9 Regelungen des Wasserabflusses**

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, ist in das Trennsystem einzuleiten.

### **A.7.10 Grünordnung**

Die grünordnerische Konzeption nimmt den Planungsgedanken des ursprünglichen Bebauungsplanes aus dem Jahr 2004 auf und berücksichtigt die Gestaltung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 95 „Am Mandlachweg“ (in Aufstellung). Die wesentlichen Elemente sind dabei eine Durchgrünung des allgemeinen Wohngebietes und eine Festsetzung einer 5m breiten privaten Grünfläche am Ortsrand.

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

#### **A.7.10.1 Durchgrünung**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je voller 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum oder zwei Sträucher gemäß der Artenlisten in der angegebenen Mindestpflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und gegebenenfalls bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Zwischen den Bäumen ist ein Abstand von 8,0 m und zwischen den Sträuchern ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten. Die Standorte sind frei wählbar.

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

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen (AGBGB Art. 47 ff.). Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

## Bäume

Es sind Baumarten festgesetzt, die auch in kleineren Hausgärten gepflanzt werden können, da sie eine ihre verhältnismäßig geringe Endgröße ausbilden. Die Sorten verfügen zudem über eine gute Resilienz gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels. Sie wurden daher auch in die sog. GALK Straßenbaumliste als geeignete Bäume aufgenommen. Die meisten heimischen Baumarten erreichen mit Höhen von 20 m und Breiten von 15 m Dimensionen, die für einen Hausgarten nicht verträglich sind.

Die Mindestpflanzqualität für Baumpflanzungen ist: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 bis 18 cm.

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk'
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Catalpa bignonioides 'Nana'	Trompetenbaum
Malus in Arten und Sorten	Zierapfel
Sorbus aria 'Magnifica'	Großlaubige Mehlbeere

Außerdem sind Obstbäume für das Pflanzgebot zugelassen. Hier beträgt die Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 8 bis 10 cm)

Apfel-Sorten  
 Birnen-Sorten  
 Walnuss  
 Zwetschge

Werden im Rahmen des Pflanzgebots Sträucher gepflanzt, so müssen sie aus dem Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“ stammen und eine Mindestpflanzqualität aufweisen von: Str. 2 x verpflanzt, Höhe 60 -100 cm

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Coryllus avellana	Hasel
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### **A.7.10.2 Gestaltung privater Grünflächen**

Die Versiegelung privater Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke und der Grünflächen sind mit Ausnahme von Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Großflächige Kies- oder Schottergärten – auch in versickerungsfähiger Gestaltung – werden entsprechend des Urteils des VG Hannover (Az.: 4 A 12592/17) als bauliche Anlagen gewertet. Sie werden somit auf die zulässige überbaubare Fläche angerechnet. Bei einer Überschreitung der zulässigen bebauten Fläche kann die Bauaufsichtsbehörde den Rückbau verlangen.

Für die Außenbeleuchtung an den öffentlichen Straßen wird aus Gründen des Artenschutzes die Verwendung von Lampen mit geringem niederwelligen Strahlungsanteil empfohlen. Die Lampen sollten einen vollständig gekapselten Beleuchtungskörper mit UV-absorbierender Abdeckung haben. Die Beleuchtungsdauer von Außenleuchten sollte auf wenige Stunden begrenzt werden, um Energie zu sparen und die Lichtverschmutzung zu minimieren.

### **A.7.10.3 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof**

Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof ist die Errichtung von folgenden untergeordneten baulichen Anlagen für Friedhofzwecke zulässig: Aussegnungshallen bis zu einer Grundfläche von 60 m<sup>2</sup>, Kolumbarien bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup>, Müllunterstände bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup>, sonstige Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup>. Die untergeordneten baulichen Anlagen dürfen insgesamt 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### **A.7.10.4 Bodenschutz**

Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, das Abfall i.S.d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. So ist z.B. grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden. Im Regelfall dürfte der jeweilige Bauherr für die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich sein; auf Verlangen des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden können.

Der belebte Oberboden und kulturfähige Unterboden sind zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und entsprechend den Vorgaben des § 12 BBodSchV einer Nutzung zuzuführen.

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

### **A.7.11 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe**

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich

vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2. erweiterte Auflage Januar 2003, München)<sup>3</sup> herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung, da er bereits bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes angewendet wurde.

#### **A.7.11.1 Bewertung des Bestandes**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 3,1 ha. Für die Eingriffsbilanzierung ist allerdings nur der Bereich relevant, in dem eine stärkere Versiegelung bzw. dichtere Bebauung zu erwarten ist.

Kein neuer Ausgleichsbedarf besteht für die Flächen im Geltungsbereich, die bereits als Wohnbauflächen incl. der notwendigen Erschließung festgesetzt waren. Die festgesetzten Ausgleichsflächen aus der 2. Änderung werden unverändert übernommen.

Auch die Flächen, die nun als öffentliche Grünfläche „Friedhof“ festgesetzt werden, ist keine naturschutzrechtliche Kompensation erforderlich, da für diese Flächen keine Verschlechterung des Zustandes durch die Planung erfolgt.

Die in die Ausgleichsberechnung einfließenden Bestandsflächen (bisher Sondergebiet) mit einer Gesamtfläche von 1.883 m<sup>2</sup>, werden in die Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung, unterer Wert eingestuft. Die im alten Bebauungsplan als Flächen für die Ortsrandeingrünung vorgesehenen Flächen (559 m<sup>2</sup>), fallen ebenfalls in diese Kategorie.

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

#### **A.7.11.2 Ermittlung der Eingriffsschwere**

Die Intensität des Eingriffs ist vor allem abhängig von der Anordnung und Dichte der geplanten Bebauung. Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung legt überschlägig auch das Maß der Auswirkungen auf Natur und Landschaft fest.

Das vorliegende Baugebiet weist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 einen hohen Versiegelungs- oder Nutzungsgrad auf und zählt zum Typ A. Mit einer hohen Dichte der geplanten Bebauung und der damit verbundenen hohen Versiegelungsrate geht der Verlust aller Schutzgutfunktionen einher.

#### **A.7.11.3 Ermittlung des Kompensationsfaktors**

Entsprechend der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren gibt der Leitfaden folgende Spanne vor: Gebiete der Kategorie I, Typ A: 0,3 – 0,6. Für den Änderungsbereich war bisher ein Sondergebiet festgesetzt, in dem auch eine eingeschossige Bebauung möglich gewesen wäre. Daher wird abweichend vom Leitfaden hier ein Kompensationsfaktor

---

<sup>3</sup> Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. [https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/doc/leitf\\_oe.pdf](https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/doc/leitf_oe.pdf)

angenommen, wie er für den Nutzungstyp „B“ (niedriger bis mittlerer Nutzungsgrad) vorgesehen wäre.

Es wird ein Kompensationsfaktor von 0,25 angenommen.

#### A.7.11.4 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

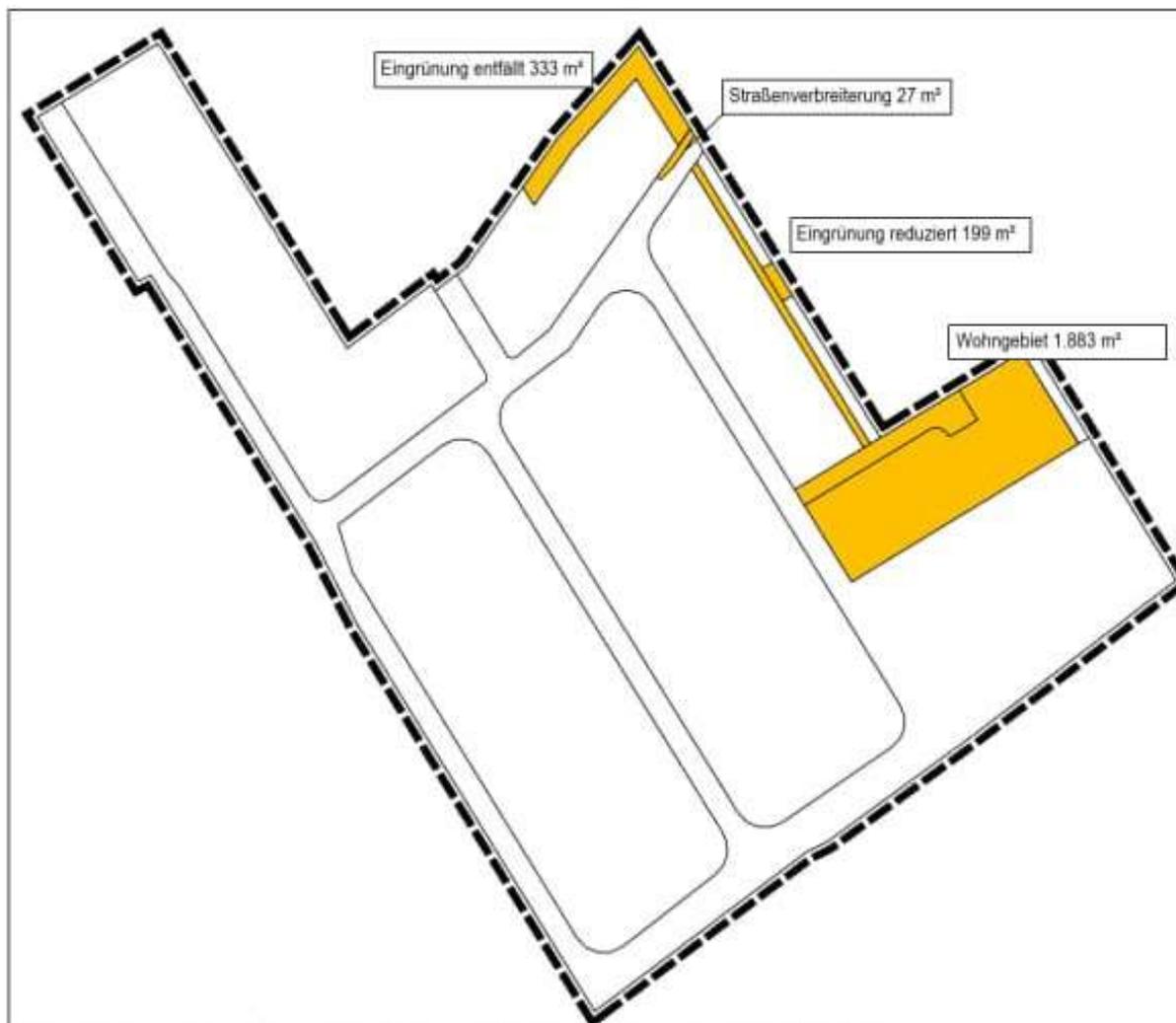


Abbildung 12: Flächenabgrenzung Eingriffsbilanzierung, ohne Maßstab Stand 27.05.2022)

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

<b>2.442 m<sup>2</sup></b> Eingriffsfläche	<b>x</b>	<b>0,25</b> Kompensationsfaktor	<b>= 611 m<sup>2</sup></b> Ausgleichsbedarf
---	----------	------------------------------------	--

Um den Eingriff durch die vorliegende Änderungsplanung auszugleichen, ist eine Ausgleichsfläche von 611 m<sup>2</sup> erforderlich.

### A.7.11.5 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Um den Eingriff durch die vorliegende Bebauungsplanung auszugleichen, sind drei Ausgleichsflächen erforderlich. Der Ausgleich wird auf städtischen Flächen auf folgenden Flurstücken erbracht:

- Flurstück Nr. 421/2, Gemarkung Amtmannsdorf, Teilfläche mit 440 m<sup>2</sup>
- Flurstück Nr. 361/2, Gemarkung Irfersdorf, Teilfläche mit 171 m<sup>2</sup>
- Flurstück 434/2, Gemarkung Irfersdorf, Teilfläche mit 1.442 m<sup>2</sup> (Bestand aus 2. Änderung)

Als Entwicklungsziel sind die Neuanlage, Entwicklung und Pflege von Extensivgrünland vorgesehen.

Folgende Maßnahmen zur Schaffung von artenreichem Extensivgrünland sind durchzuführen:

- Aussaat
  - Übertrag von Mahdgut einer nahegelegenen, artenreichen Spenderfläche auf die Ausgleichsfläche oder
  - Ausbringung von gebietsheimischem Saatgut aus regionaler Vermehrung
- Aushagerung der Fläche über den Zeitraum von 5 Jahren
  - 3-malige Mahd im Jahr
  - Entfernen des Mahdgutes von der Fläche
  - 1. Schnitt ab Juni, 2. Schnitt nach Einhaltung einer mindestens 8-wöchigen Pause
- anschließend extensive Bewirtschaftung
  - 1- 2-maliger Mahd im Jahr
  - keine Mulchung
  - 1. Schnitt ab 15. Juli, 2. Schnitt ab 15. September
- genereller Verzicht auf Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln
- gegebenenfalls, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde gezielte Regulation von Stickstoffzeigern, die am Anfang der Extensivierung auftreten (z.B. Große Brennnessel, Sumpflättriger Ampfer und Acker-Kratzdistel)

Die Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu realisieren.

## **A.7.12 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **A.7.12.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits bestehenden Straßen Am Sand, Hopfenweg, Pfarrer-Zech-Weg, Neuzeller Straße sowie dem Mandlachweg, der im Rahmen des Baugebietes „Am Mandlachweg“ (Nr. 95) Teil der Erschließungsmaßnahmen ist. Für die Erschließung der neu gewonnenen Parzellen im Bereich des Friedhofs wird ein Erschließungsstich mit einer Breite von 4,75 m vorgesehen. Es wird die Zufahrt einschließlich Begegnungsfall für PKWs vorgesehen.

Das Baugebiet „Am Friedhof“ wurde im Jahr 1999 abwassertechnisch erschlossen und das Rigolensystem in Abstimmung und auf Anweisung des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt geplant und nach dem Stand der Technik erstellt. Das Rigolensystem ist an die öffentliche Mischwasserkanalisation mit Drosselklappen angeschlossen und dient als Stauraum zum Schutz vor hydraulischen Überlastungen des Mischwasserkanals. Im Jahr 2008 wurde durch den Einbau einer durchgängigen Sickerleitung der ordentliche Anschluss sämtlicher Hausanschlüsse im Bereich der Rigolen gewährleistet. Eine wasserrechtliche Erlaubnis war für das Rigolensystem zum Zeitpunkt der Errichtung nicht erforderlich. Durch das Änderungsverfahren sind keine signifikanten Auswirkungen auf die Niederschlagswasserbeseitigung zu erwarten, da lediglich die Festsetzungen an die aktuellen Erfordernisse angepasst werden und keine großräumige Erweiterung des Plangebiets erfolgt. Eine Änderung des Rigolensystems ist zudem nicht notwendig, was eine Änderung der Rechtsgrundlagen mit sich bringen würde. Weitere Prüfungen hinsichtlich der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sind daher nicht notwendig.

### **A.7.12.2 Niederschlagswasserversickerung und Entwässerung**

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächlich und möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Zusätzlich anfallendes Niederschlagswasser ist über das bestehende Kanalnetz (Misch- oder Trennsystem) einzuleiten. Hinsichtlich der Entwässerung der Baugrundstücke wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Beilngries (Entwässerungssatzung – EWS) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

Bezüglich abfließendem Oberflächenwasser im Plangebiet ist folgender Hinweis<sup>4</sup> zu berücksichtigen:

Das Vorhaben liegt in keinem WSG, Ü-Gebiet oder wassersensiblen Bereich. Trotzdem kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass es bei extremen

---

<sup>4</sup> Vgl. Vorgaben Landratsamt Eichstätt Wasserrecht vom 26.07.2022

Niederschlagsereignissen, insbesondere in Verbindung mit gefrorenem Boden, zu Problemen mit abfließendem Oberflächenwasser kommen kann.

### **A.7.12.3 Versorgungsleitungen**

Bezüglich der Versorgungsleitungen im Plangebiet sind folgende Hinweise<sup>5</sup> zu berücksichtigen:

Innerhalb des Maßnahmenbereiches sind Neuverlegungen bzw. Änderungen an unseren Stromversorgungsanlagen geplant. Es ist deshalb eine Koordinierung der Bau- und Verlegemaßnahmen erforderlich. Zur Detailabsprache steht Hr. Kroner unter der Rufnummer 0911 802-16815 gerne zur Verfügung. Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

### **A.7.12.4 Landwirtschaft**

Bezüglich Landwirtschaft sind im Plangebiet folgende Hinweise<sup>6</sup> zu berücksichtigen:

Bei dem Vorhaben ist darauf zu achten, dass die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ (AGBGB), Art. 48, eingehalten werden. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.

Aufgrund der Ortsrandlage sind die Bauwerber auf ihre Duldungspflicht bzgl. Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hinzuweisen.

Diese Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen, Wochenenden sowie während der Nachtstunden auftreten.

Falls landwirtschaftliche Wirtschaftswege von der Planung betroffen wären, müssen diese weiterhin und jederzeit für die Landwirte befahrbar bleiben. Beschädigte Wege, z.B. durch die Bautätigkeit, müssen durch den Verursacher, auf dessen Kosten, wieder hergestellt werden. Das bestehende Wegenetz landwirtschaftlicher Wirtschaftswege muss erhalten bleiben, damit die Landwirte ungehindert an ihre Flächen gelangen können.

---

<sup>5</sup> Vgl. Vorgaben N-Ergie Netz GmbH vom 28.06.2022

<sup>6</sup> Vgl. Vorgaben Bayerischer Bauernverband vom 27.06.2022

### A.7.13 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich (ohne externe Ausgleichsflächen)

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	21.951 m <sup>2</sup>	70 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	6.791 m <sup>2</sup>	22 %
Öffentliche Grünflächen (Friedhof)	2.236 m <sup>2</sup>	7 %
Private Grünflächen	340 m <sup>2</sup>	1 %
<b>Fläche gesamt</b>	<b>31.318 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## **B Umweltbericht**

### **B.1 Einleitung**

Die Stadt Beilngries plant im Ortsteil Irfersdorf ein neues Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 95 „Am Mandlachweg“. Bei der Ausweisung des neuen Baugebietes sind auch Bereiche betroffen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32.2 „Am Friedhof“ (2. Änderung) liegen. Darüber hinaus wird eine Änderung im Bereich der ursprünglichen Friedhofserweiterung erforderlich, da sich der Platzbedarf für den Friedhofs durch die geänderte Bestattungskultur deutlich verringert hat.

Aus diesen Gründen und um ein zeitgemäßes Festsetzungssystem in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 95 festzulegen, Ändert die Stadt Beilngries den Bebauungsplan Nr. 32 (3. Änderung).

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

Der Ortsteil Irfersdorf der Stadt Beilngries liegt etwa 4 km südlich von der Stadt Beilngries entfernt.

Das wesentliche Ziel der Planung besteht darin, Wohnbebauung zu ermöglichen. Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 292 (Teilfläche), 298 (Teilfläche), 297 (Teilfläche), 299 (Teilfläche), 299/1, 299/2, 299/3, 299/4, 299/5, 299/6, 274, 274/1, 274/2, 274/3, 274/4, 274/5, 274/6, 274/7, 274/8, 275, 275/1, 275/2, 275/3, 275/4, 275/5, 275/6, 275/7, 275/8, 275/9, 277/1, 277/2, 277/3, 276, 280 (Teilfläche) und 301 (Teilfläche). Die Flächen befinden sich auf der Gemarkung Irfersdorf und umfassen ca. 3,1 ha.

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

### **B.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

#### **B.2.1 Ziele aus Fachgesetzen**

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

- 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)
  - Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht

- 
- Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
  - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
  - BNatSchG, insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz) sowie  
BayNatSchG, insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)
    - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
    - konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
    - Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nur in unbedingt notwendigem Maße in Anspruch genommen
    - Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
  - BImSchG  
insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
    - Wahl eines konfliktarmen Standortes, da Lage angrenzend an bereits vorhandenes Wohngebiet
  - BBodSchG  
insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
    - Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen
  - WHG  
insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)  
sowie  
Bayerisches Wassergesetz
    - Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
    - Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Entwässerung von anfallendem unverschmutzten Regenwassers über Gräben in eine Sickerfläche

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

### **B.2.2 Natura-2000-Gebiete**

Im direkten Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine Natura-2000-Gebiete. Das nächstgelegene FFH- und Vogelschutzgebiet (Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal ) liegt in 580 m Entfernung nordwestlich. Es besteht kein räumlich funktionaler Zusammenhang und somit keine Beeinträchtigung.

### **B.2.3 Weitere Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Altmühltal (NP-00016).

Im Planungsgebiet selbst sowie im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) und werden daher durch die Planung nicht berührt. In einer Entfernung von ca. 330 m befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“ (LSG-00565.01).

### **B.2.4 Biotopkartierung**

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein amtlich kartiertes Biotop.

In etwa 340 m Entfernung liegt die Teilfläche 003 des amtlich kartierten Biotops Nr. 7034-029 „Halbtrockenrasen und Magerrasen ehemaliger Hutungsbereiche um Irfersdorf .

### **B.2.5 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Region Ingolstadt (10)**

Die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern und des Regionalplanes Region 10 Ingolstadt sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap. A.6.1.1, A.6.1.2) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Zu beachten sind das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Hochalb“ (Nr. 03, grüne Kreuzschraffur), der Regionale Grünzug „Altmühltal mit Anlautertal, Schwarzachtal, Sulzthal und Ottmaringer Trockental“ (Nr. 10, grüne Strichschraffur) sowie das Biotopverbundsystem „Altmühltal“.



Abbildung 13: Regionaler Grünzug, Biotopverbundsystem, Landschaftliches Vorbehaltsgebiet im Umfeld des Plangebietes<sup>7</sup>, o. M (Stand: 14.05.2022)

### B.2.6 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Beilngries als Wohngebiet, landwirtschaftliche Fläche und öffentliche Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist mit der Ausweisung eines Wohngebietes stellenweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar, im östlichen Bereich ist eine Anpassung notwendig.

<sup>7</sup> Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (o.J.): BayernAtlas. Themenbereich Planen und Bauen. <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> [Zugriff: 30.01.2020]

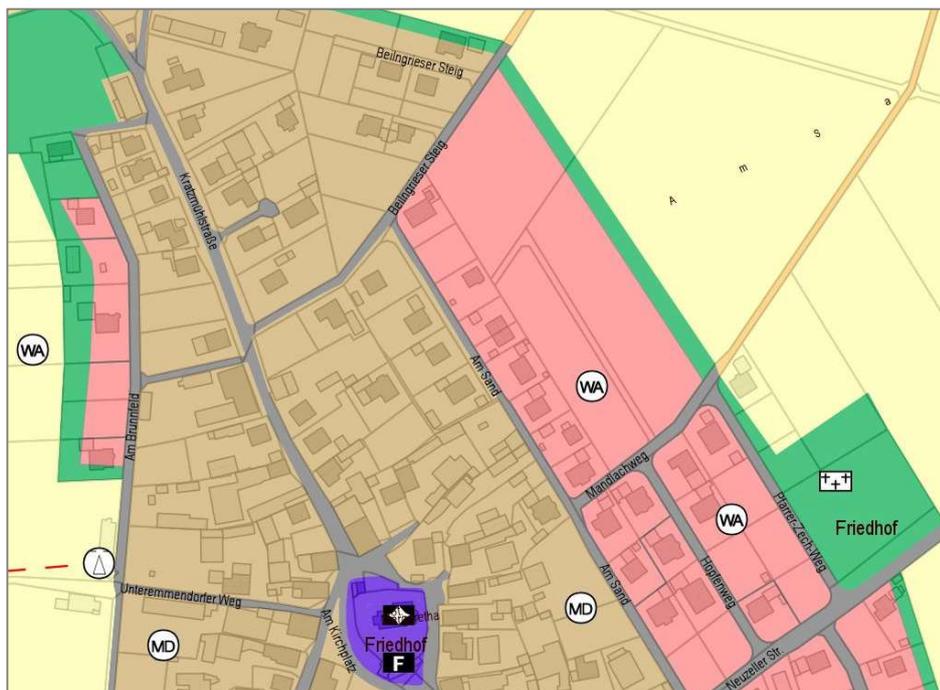


Abbildung 14: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplanes Beilngries (Stand 30.01.2020)

## B.2.7 Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich nach dem ABSP des Landkreises Eichstätt (Bearbeitungsstand Februar 2010) innerhalb der naturräumlichen Einheit „Hochfläche der Südlichen Frankenalb“ (Nr. 082-A). Es liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes.

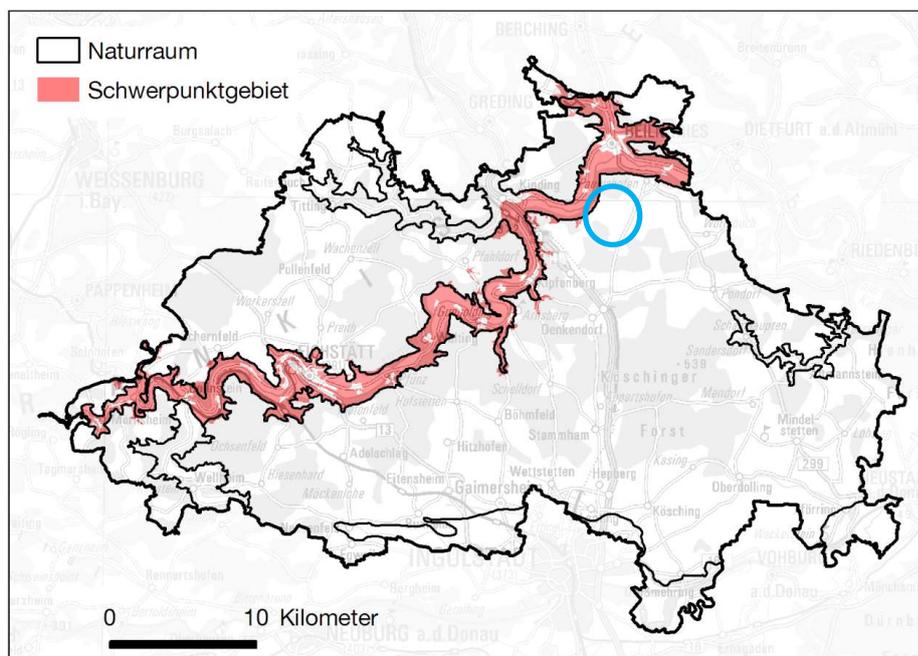


Abbildung 15: ABSP Schwerpunktgebiet „Altmühltal“

Beilngries liegt innerhalb der BayernnetzNatur mit den Projekten 357 „Jura 2000“ und Nr. 196 „Altmühltal-Verbundsystem Trockenbiotope im Landkreis Eichstätt“.

---

## **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 am östlichen Ortsrand des Ortsteils Ifersdorf und umfasst im Wesentlichen ein bereits vorhandenes Wohngebiet. Derzeit ist nur ein kleiner Anteil des Plangebietes noch nicht bebaut und wird als Intensivacker sowie als Grünland genutzt. Die überplante Fläche weist eine Größe von 3,1 ha auf.

Der Geltungsbereich war bisher als Allgemeines Wohngebiet und als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt. Der Planungsbereich war also bisher vollständig als Baufläche vorgesehen. Eine Teilfläche des Sondergebietes, die ursprünglich als Erweiterung des Friedhofs gedacht war, wird nun als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die bestehende Friedhofsfläche wird zukünftig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt. Die Bebauung wird auf friedhofstypische bauliche Anlagen mit einer maximalen Grundfläche begrenzt.

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

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

Die ursprüngliche Friedhofserweiterung wird derzeit als Acker Intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist durch eine Thujahecke vom Friedhofsgelände getrennt. Die Vegetation auf den Ackerflächen ist erwartungsgemäß artenarm, aber auch im Bereich der Hausgärten überwiegen Rasenflächen ohne nennenswerte naturnahe Strukturen.

Das gesamte Plangebiet ist durch die starke anthropogene Nutzung vorbelastet. Der Vorhabenraum bietet nur wenigen, anpassungsfähigen Tierarten einen Lebensraum. Die Kulissenwirkung der vorhandenen Bebauung entwertet auch die angrenzenden Ackerflächen für Feldvogelarten. Der Luftraum wird von Rauchschwalben und sicher auch von Fledermäusen genutzt.

Aufgrund der Verkehrsstraßen kommt es zu Störungen in Form von Lärm, Vibrationen und Schadstoffeinträgen, die sich auf die Tier- und Pflanzenwelt im Vorhabenraum auswirken können.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.



Abbildung 16: Blick auf das Plangebiet nördlich vom Friedhof

### **B.3.1.3 Boden**

Die geologische Einheit des Plangebietes ist dem Ablehm des Tertiärs bis Jura zuzuordnen. Die vorherrschende Bodenart des Plangebietes ist fast ausschließlich Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein).

Der Boden ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung vorbelastet mit negativen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt durch Einsatz von Dünger und Pestiziden. Zusätzlich führt das Befahren mit schwerem Gerät zu Verdichtungen. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen durch die intensive Bewirtschaftung teilweise eingeschränkt sind.

Weiterhin kommt es zu Schadstoffemissionen (Reifenabrieb, Streusalz, etc.) durch den Verkehr der benachbarten Straßen, die in das Planungsgebiet eingetragen werden. Zudem kann das im Winter auf den umliegenden Straßen verteilte Streusalz, z. B. über Sprühnebel, in das Planungsgebiet eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### **B.3.1.4 Wasser**

Es befinden sich keine Oberflächengewässer in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet. Es befindet sich auch in keinem Wassersensiblen Bereich. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet befindet sich in knapp 2,4 km Entfernung westlich („Erkundungsgebiet Kinding“, 2210703400054).

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

Durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln kann es zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Von den umliegenden Straßen kann das im Winter verteilte Streusalz z. B. über Sprühnebel in den Vorhabenraum eingetragen werden.

Der Planungsraum hat eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

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

Über den vegetationsbedeckten Ackerflächen kann sich zwar Kaltluft bilden, diese kann jedoch aufgrund der geringen Geländeneigung kaum in thermisch belastete Siedlungsbereiche abfließen. Für die Frischluftproduktion spielen die Ackerflächen im Vorhabenraum kaum eine Rolle, auch die wenigen Solitärgehölze tragen kaum zur Frischluftproduktion bei.

Eine Vorbelastung besteht durch den temporären Eintrag von Staub sowie Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung.

Durch die Nähe zur Neuzeller Straße und zur Kreisstraße sind lufthygienische Vorbelastungen im Planungsgebiet vorhanden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### **B.3.1.6 Landschaft**

Das Plangebiet ist weitgehend eben und kaum geneigt. Die Thuja-Hecke ist als typisches Element einer Friedhofseingrünung anzusehen, bildet allerdings keine naturnahe Ortsrandeingrünung.

Auch das bestehende Baugebiet weist nur wenige Gehölzstrukturen auf und ist nicht gut in die Landschaft eingebunden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

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

Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler im Planungsgebiet.

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

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

Für die landschaftsbezogene Erholung ist der Vorhabenraum sowie das Umfeld kaum geeignet. Der nächstgelegene örtliche Wanderweg verläuft entlang der Kreisstraße.

Vorbelastungen bestehen durch den Eintrag von Staub-, Lärm- und Luftschadstoff- sowie eventuell Geruchsemissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und den Verkehr der umliegenden Straßen.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### **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**

### **B.3.2.1 Wirkfaktoren**

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

### **B.3.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

Von den 3,1 ha, die der Geltungsbereich umfasst, werden 6.792 m<sup>2</sup> als Straßenverkehrsfläche und 21.656 m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4) nutzbar sein. Die öffentliche Grünfläche nimmt etwa 2.200 m<sup>2</sup> Fläche ein. Die privaten Grünflächen am Ortsrand haben eine Fläche von 647 m<sup>2</sup>.

Die Hausgärten sind entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung zu bepflanzen.

Die Flächenversiegelung verursacht verschiedene Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die in den nachfolgenden Kapiteln beim jeweiligen Schutzgut erläutert werden.

### **B.3.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Bei Realisierung der Änderungs-Planung gehen Sondergebietsflächen verloren, die als Friedhofflächen nur in einem geringen Maß bebaut worden wären. Die Umwandlung in Wohnbauflächen führt zu einer Zunahme der versiegelten Bereiche. Durch die Bebauung werden die bisherigen Habitatstrukturen beseitigt. Die vorkommenden Arten finden jedoch in der Umgebung Ersatzlebensräume.

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Die Durchgrünung des Wohngebietes bewirkt eine Minderung der Eingriffe in das Schutzgut. Verschiedene anpassungsfähige Vogelarten werden auch in den entstehenden Hausgärten geeignete Habitatstrukturen finden und in das Gebiet zurückkehren. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

### **B.3.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in einem Umfang von 1.933 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ist der Versiegelungsgrad als hoch anzusprechen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen überprägt.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Die Planung führt voraussichtlich zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

### **B.3.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer geringen Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Die Planung führt voraussichtlich zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

### **B.3.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima**

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima. Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Da es sich um keine für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereiche handelt, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten. Die Planung führt voraussichtlich zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

### **B.3.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet wird weiterhin einen Teilbereich des Ortrandes von Irfersdorf bilden. Dieser ist bereits durch die bestehende Wohnbebauung überprägt, sodass durch die Planung keine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt. Die Ausrichtung der Privatgärten in Richtung offener Feldflur sowie festgesetzte Eingrünungsmaßnahmen sollen die Auswirkungen auf die Blickbezüge von der freien Landschaft aus minimieren.

Da die Bebauung nicht in Gebiete eingreift, die für das Landschaftserleben von wesentlicher Bedeutung sind, kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

### **B.3.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut 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 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung**

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten.

Es sind keine erheblichen Risiken für die menschliche Gesundheit durch zusätzliche Lärm- oder Geruchsemissionen zu erwarten.

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

### **B.3.2.10 Wechselwirkungen**

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

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

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

Umweltauswirkungen durch Einsatz von Energie für die Gebäudeheizung werden durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) minimiert. Eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr lässt sich nicht vermeiden.

#### Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen. Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert sowie über Gräben in die Sickerfläche eingeleitet. Schmutzwässer werden der städtischen Kanalisation zugeführt.

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

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1.600-1.649 h/Jahr über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.<sup>8</sup> 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).

<sup>8</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel. [https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y\\_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ](https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ) [Zugriff: 30.01.2020]

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenbereiche. Da im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser über Gräben in eine Sickerfläche geleitet werden soll, entsteht keine wachsende Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser in Siedlungsgebieten. Irfersdorf gehört zur Erdbebenzone 0 sowie zur Unterklasse R.<sup>9</sup> Die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist nicht auszuschließen jedoch als sehr gering einzustufen.

### **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**

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Acker am wahrscheinlichsten, da die geänderte Bestattungskultur zu einem geringeren Bedarf an Friedhofsfläche geführt hat.

Für die Schaffung der neu geschaffenen Bauplätze müsste ein anderer Standort gefunden werden. Die Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

Bei einer dauerhafter Nutzungsaufgabe würde sich auf der Ackerfläche nach dem Ablauf verschiedener Sukzessionsstadien, entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation ein geschlossener Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald, sowie punktuell auch Seggen-Buchenwald entwickeln.

## **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 des Eingriffs erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes innerhalb bereits bebauter Gebiete, die gut erschlossen werden können. Es werden keine neuen Baugebiete im unbesiedelten Bereich in Anspruch genommen.

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zusammengefasst.

<sup>9</sup> Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. [https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149\\_Erdbebenzonenabfrage/](https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/) [Zugriff: 30.01.2020]

Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

<b>Schutzgut</b>	<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sparsamer Gebrauch der Fläche // verdichtete und somit flächensparende Bauweise</li> </ul>
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes/Pflanzung von standortgerechten Gehölzen</li> <li>▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen</li> <li>▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile</li> <li>▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum</li> <li>▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen</li> <li>▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen</li> <li>▪ Entwässerung im Trenn-System</li> <li>▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung</li> <li>▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen</li> <li>▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen als Frischluftproduzenten</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durchgrünung der Baugebietes</li> </ul>
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durchgrünung des Planungsgebiets</li> <li>▪ Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen</li> </ul>

### B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in Kap. A.7.11. ausführlich beschrieben. Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vor Ort am 13.05.2022 und Luftbildauswertungen eingestuft. Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren im Leitfaden wurde der Ausgleichsbedarf für die auszugleichende Fläche entsprechend der festgestellten Kategorie und dem geplanten Versiegelungs- und Nutzungsgrad ermittelt. Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 611 m<sup>2</sup>.

Tabelle 4: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriffsbilanzierung 3. Änderung BPlan Nr. 32.3 „Am Friedhof“

	Fläche	GRZ	Eingriffsschwere	Faktor	Ausgleichsbedarf
Bestand: Kategorie I					
Sondergebiet Friedhof, Ortsrandeingrünung	2.442 m <sup>2</sup>	0,40	Typ A	0,25	611 m <sup>2</sup>
					<b>611 m<sup>2</sup></b>

### B.5.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Um den Eingriff durch die vorliegende Bebauungsplanung auszugleichen, sind drei Ausgleichsflächen erforderlich. Der Ausgleich wird auf städtischen Flächen auf folgenden Flurstücken erbracht:

- Flurstück Nr. 421/2, Gemarkung Amtmannsdorf, Teilfläche mit 440 m<sup>2</sup>
- Flurstück Nr. 361/2, Gemarkung Irfersdorf, Teilfläche mit 171 m<sup>2</sup>
- Flurstück 434/2, Gemarkung Irfersdorf, Teilfläche mit 1.442 m<sup>2</sup> (Bestand aus 2. Änderung)

Als Entwicklungsziel sind die Neuanlage, Entwicklung und Pflege von Extensivgrünland vorgesehen.

### B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der verringerte Platzbedarf für einen Friedhof und die Flächenverfügbarkeit am gewählten Standort, sowie die gute verkehrliche Anbindung sind entscheidende Faktoren für die Standortwahl gewesen. Die geplanten baulichen Strukturen stellen eine Erweiterung des bereits durch Wohnbebauung geprägten Siedlungsbereiches dar.

Des Weiteren sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan die neu überplanten Flächen bereits Sonderbaufläche dargestellt, sodass hier eine bauliche Entwicklung seitens der Stadt Beilngries angestrebt wird. Der gewählte Standort weist somit geeignete Voraussetzungen für die kleinflächige Erweiterung eines Wohngebietes im Ortsteil Irfersdorf auf.

### B.7 Zusätzliche Angaben

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

Für die Bewertung der Umweltbelange wurden online verfügbare Datenquellen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt herangezogen. Für die Beurteilung des Kompensationsbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwendet (2. erweiterte Auflage Januar 2003, München). Des Weiteren erfolgte am 13.05.2022 vor Ort eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 5: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen</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>▪ Versiegelungsgrad</li> <li>▪ Vorhandensein von Altlasten</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern</li> <li>▪ Flurabstand zum Grundwasser</li> <li>▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung</li> <li>▪ Schadstoffeinträge</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- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lärm- und Geruchsemissionen</li> <li>▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen</li> <li>▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur</li> </ul>

### B.7.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Für die Bauleitplanung standen im Wesentlichen gute, aktuelle Daten und Planungsgrundlagen zur Verfügung, sodass die Abschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens ohne Probleme möglich war. 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)

Es ist Aufgabe der Stadt Beilngries, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Die Ausführung bzw. Umsetzung der Bepflanzungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollte von der Stadt Beilngries erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Anlage der Gebäude bzw. Einrichtungen geprüft werden.

### B.7.4 Referenzliste mit Quellen

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

Tabelle 6: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 13.05.2022</li> <li>▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 18.05.2022]</li> <li>▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). <a href="http://fisnat.bayern.de/finweb/">http://fisnat.bayern.de/finweb/</a> [Zugriff: 18.05.2022]</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de">http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de</a> [Zugriff: 18.05.2022]</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 18.05.2022]</li> <li>▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de">http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de</a> [Zugriff: 18.05.2022]</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 13.05.2022</li> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=tk&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=tk&amp;catalogNodes=11,122</a> [Zugriff: 18.05.2022]</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 13.05.2022</li> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 18.05.2022]</li> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122</a>. [Zugriff: 18.05.2022]</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 13.05.2022</li> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 18.05.2022]</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=pl_bau&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=pl_bau&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122</a> [Zugriff: 18.05.2022]</li> </ul>
sonstige Quellen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. <a href="https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&amp;wicket-crypt=HF5VeymMRVQ">https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&amp;wicket-crypt=HF5VeymMRVQ</a> [Zugriff: 30.01.2020]</li> <li>▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. <a href="https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/">https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/</a> [Zugriff: 30.01.2020]</li> <li>▪ MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag)</li> <li>▪ SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406</li> </ul>

---

## **B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32.3 „Am Friedhof“ mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Beilngries beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die Auswirkungen auf die Kultur- und Sachgüter sind als nicht erheblich anzusehen. Die vorhabenspezifische Belastung ist für das Schutzgut Landschaft, Mensch und seine Gesundheit sowie Luft und Klima als gering einzustufen. Es kommt zu erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und Boden, die aus der zunehmenden Versiegelung durch Schaffung neuer Bauplätze resultiert.

Die Bodenversiegelung stellt den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes zu. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als gering einzustufen. Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Der Kompensationsbedarf wird durch Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen ausgeglichen.

## **C      Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)

## D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan Plangebiet (schwarz gestrichelt), o.M., Plangrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung 2022 .....	6
Abbildung 2: Reserveflächen Wohnbauland – Ausschnitt digitalisierter rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stadt Beilngries (Nord), o. M., Stand 2018 .....	8
Abbildung 3: Reserveflächen Wohnbauland – Ausschnitt digitalisierter rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stadt Beilngries (Mitte), o. M., Stand 2018 .....	9
Abbildung 4: Reserveflächen Wohnbauland – Ausschnitt digitalisierter rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stadt Beilngries (Süd), o. M., Stand 2018.....	9
Abbildung 5: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayern 2020 .....	11
Abbildung 6: Auszug aus dem Regionalplan Ingoistadt (ohne Maßstab) .....	13
Abbildung 7: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplanes Beilngries (Stand 05/22).....	15
Abbildung 8: Darstellung der baurechtlichen Situation im Plangebiet, Kartengrundlage: Eigene Darstellung nach © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, EuroGeographics .....	16
Abbildung 9: Darstellung Schutzgebiete und Biotope – Naturpark „Altmühltal“ (grüne Schraffur), Landschaftsschutzgebiet (grüne Punkte), Biotopkartierung (rote Flächen) Kartengrundlage: Bayernatlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2022 .....	17
Abbildung 10: Räumlicher Geltungsbereich, Plangrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung 2022	21
Abbildung 11: Erläuterung Vollgeschosse (eig. Darstellung).....	24
Abbildung 12: Flächenabgrenzung Eingriffsbilanzierung, ohne Maßstab Stand 27.05.2022) .....	32
Abbildung 13: Regionaler Grünzug, Biotopverbundsystem, Landschaftliches Vorbehaltsgebiet im Umfeld des Plangebietes, o. M (Stand: 14.05.2022).....	40
Abbildung 14: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplanes Beilngries (Stand 30.01.2020).....	41
Abbildung 15: ABSP Schwerpunktgebiet „Altmühltal“ .....	41
Abbildung 16: Blick auf das Plangebiet nördlich vom Friedhof .....	43

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs .....	32
Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich (ohne externe Ausgleichsflächen) .....	36
Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen .....	50
Tabelle 4: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs .....	50
Tabelle 5: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....	51
Tabelle 6: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen.....	53

## E Anlagen

### E.1 Artenabfrage Landesamt für Umwelt

Vorkommen in Landkreis Eichstätt (176)

Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen, Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume

Erweiterte Auswahl nach Lebensraumtypen:

#### Säugetiere

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	R	R	E	E	Böschun-	Höh-	Siedlun-	Grün-	Äc
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	3	2	u	g		1	1		
Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	3	G	u	g		2	1		
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	3	G	u	?		1	1	4	
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	3	2	u	?		1			
Myotis brandtii	Brandtfledermaus	2	V	u	?		1	1		
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus			q	q		1	3		
Myotis emarginatus	Wimperfledermaus	1	2	u	?		1	1		
Myotis myotis	Großes Mausohr		V	q	q		1	1	4	
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		V	g	g		1	1		
Myotis nattereri	Fransenfledermaus			g	g		1	2		
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler		V	u	?			1		
Pipistrellus kuhlii	Weißrandfledermaus			g				1		
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus			u	?			2		
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus			g	g		1	1		
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	V	D	u	?			1		
Plecotus auritus	Braunes Langohr		V	g	g		1	1		
Plecotus austriacus	Graues Langohr	2	2	u			1	1		
Vespertilio murinus	Zweifarbflfledermaus	2	D	?	?		3	1		

#### Vögel

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RL B	RL D	EZK		EZA		Böschungen	Höhlen	Siedlungen	Grünland	Äcker
				B	R	B	R					
<del>Acanthis cabaret</del>	<del>Alpenbirkenzeisig</del>			u		u				2		
Accipiter gentilis	Habicht	V		u		g				2	2	2
Accipiter nisus	Sperber			q		q		2		2	2	2
Alauda arvensis	Feldlerche	3	3	s		s					1	1
Anser albifrons	Blässgans					g					1	2
Anser anser	Graugans			g		g				3	2	
Anthus trivialis	Baumpieper	2	3	s		u		2		3		
Apus apus	Mauersegler	3		u		u				1		
Ardea cinerea	Graureiher	V		u		q		q			1	2
Asio otus	Waldohreule			q		q		q		2	1	1
Athene noctua	Steinkauz	3	3	s				2		1	1	2
Aythya ferina	Tafelente			u		u		g		1		
Bubo bubo	Uhu			q		q		q		2	1	2
Buteo buteo	Mäusebussard			q		q		q		2	1	1
Charadrius dubius	Flussregenpfeifer	3		q		q		s		q		2
Chroicocephalus ridibundus	Lachmöwe			q		q					1	1
Ciconia ciconia	Weißstorch		3	g		g				1	1	
Circus aeruginosus	Rohrweihe			q		q					2	1
Circus pygargus	Wiesenweihe	R	2	g		g		2			2	1
Coloeus monedula	Dohle	V		q		q		s		q	1	2
Columba oenas	Hohltaube			q		q					2	2

Corvus corax	Kolkrabe			q	q	2			2	2
Corvus frugilegus	Saatkrähe			g	g	2		1	1	1
Coturnix coturnix	Wachtel	3	V	u	s				1	1
Crex crex	Wachtelkönig	2	2	s	u	s	u		2	3
Cuculus canorus	Kuckuck	V	V	c	c	2		2	2	2
Cyanus cyanus	Sinnschwanz		R	a					2	2
Cyanus olor	Höckerschwanz			c	a	c	a	3	2	
Delichon urbicum	Mehlschwalbe	3	3	u	u			1	2	
Drubates minor	Kleinspecht	V	V	c	c			2		
Drucopus martius	Schwarzspecht			c	c			2		
Eretra alba	Silberreiher			a	a				1	3
Emberiza citrinella	Goldammer		V	c	a	c	a	2	2	2
Emberiza hortulana	Ortolan	1	3	s		2				1
Falco peregrinus	Wanderfalke			c	c			1		
Falco tinnunculus	Turmfalke			c	a	c	a	2	2	1
Ficedula albicollis	Halsbandschnäpper	3	3	c				2		
Ficedula hypoleuca	Trauerschnäpper	V	3	c	a	c	a	2		
Frinilla montifrinilla	Berofink			a	a	2		2		2
Gallinago gallinago	Bekassine	1	1	s	a	s	a			2
Grus arus	Kranich	1		u	a				2	1
Hippolais icterina	Gelbspötter	3		u	u			2		
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	V	3	u	a	u	a	1	2	
Jynx torquilla	Wendehals	1	2	s	s	3		2	3	2
Lanius collurio	Neuntöter	V		c	?			1	2	2
Lanius excubitor	Raubwürger	1	2	s	u				2	
Larus michahellis	Mittelmeermöwe			c	a	c	a		2	2
Linaria cannabina	Bluthänfling	2	3	s	u	s	u	2	2	1
Locustella naevia	Feldschwirl	V	3	c	u				3	
Lullula arborea	Heidelerche	2	V	u						2
Luscinia megarhynchos	Nachtigall			c		2		2		
Mareca penelope	Pfeifente	0	R	a	a				2	2
Merus meranser	Gänsesäger		V	c	a	c	a	2		
Milvus milans	Schwarzmilan			c	a				2	
Milvus milvus	Rotmilan	V	V	c	a	c	a		2	2
Motacilla flava	Schafstelze			c					1	1
Numenius arquata	Grosser Brachvogel	1	1	s	u				1	2
Oenanthe oenanthe	Steinschmätzer	1	1	s	a	u	a		2	
Oriolus oriolus	Pirol	V	V	c				3	2	3
Passer montanus	Feldsperling	V	V	u	a	c	a	2	2	2
Perdix perdix	Rebhuhn	2	2	s	s					1
Pernis apivorus	Wespenbussard	V	3	g	g	g	g	2		2
Phalacrocorax carbo	Kormoran			g	g	g		2		
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	3	V	u	u			2		
Picus canus	Grauspecht	3	2	u	g			2		
Picus viridis	Grünspecht			g	g			1		
Saxicola rubetra	Braunkehlchen	1	2	s	u	s	u	3		2
Saxicola torquatus	Schwarzkehlchen	V		g	g				3	3
Scolopax rusticola	Waldschnepfe		V	g	g				3	
Spinus spinus	Erlenzeisig			u	u			2		
Streptopelia turtur	Turteltaube	2	2	s					2	2
Strix aluco	Waldkauz			g	g			2		
Sylvia communis	Dorngrasmücke	V		g		2				2
Sylvia curruca	Klappergrasmücke	3		u	g	3		2	3	3
Tringa ochropus	Waldwasserläufer	R		g	g				2	
Turdus iliacus	Rotdrossel			g		? 2		2	2	
Tyto alba	Schleiereule	3		u		2		1	1	2
Upupa epops	Wiedehopf	1	3	s	g	2			2	
Vanellus vanellus	Kiebitz	2	2	s	s	s			1	1

▪ Kriechtiere

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	R L	R L	E Z	E Z	Böschun- gen	Höh- len	Siedlun- gen	Grün- land	Äck- er
Coronella austriaca	Schlingnatter	2	3	u	u	1				
Lacerta agilis	Zauneidechse	3	V	u	u	1				

▪ Lurche

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	R L B	R L D	E Z K	E Z A	Böschun- gen	Höh- len	Siedlun- gen	Grün- land	Äc- ker
Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	2	3	u						1

▪ Legende Rote Listen gefährdeter Arten Bayerns

Kategorie	Beschreibung
0	Ausgestorben oder verschollen
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R	Extrem seltene Arten und Arten mit geographischer Restriktion
V	Arten der Vorwarnliste
D	Daten defizitär

▪ Legende Erhaltungszustand in der kontinentalen (EZK) bzw. alpinen Biogeografischen Region (EZA) Deutschlands bzw. Bayerns (Vögel)

Erhaltungszustand	Beschreibung
s	unaünstig/schlecht
u	unaünstig/unzureichend
a	ünstig
?	unbekannt

▪ Legende Erhaltungszustand erweitert (Vögel)

Brut- und Zugstatus	Beschreibung
B	Brutvorkommen
R	Rastvorkommen

▪ Legende Lebensraum

Lebensraum	Beschreibung
1	Hauptvorkommen
2	Vorkommen
3	potentielles Vorkommen
4	Jagdhabitat