

## Bebauungsplan Nr. 95 „Am Mandlachweg“ 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  
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286  
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg

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

**Bearbeitung:** **Adrian Merdes**  
Stadtplaner ByAK

**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>
<b>A.1</b>	<b>Anlass und Erfordernis</b>	<b>5</b>
<b>A.2</b>	<b>Ziele und Zwecke</b>	<b>5</b>
<b>A.3</b>	<b>Verfahren</b>	<b>5</b>
<b>A.4</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>6</b>
A.4.1	Lage im Stadtgebiet	6
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse, Nutzungen	6
<b>A.5</b>	<b>Baulandbedarf</b>	<b>7</b>
<b>A.6</b>	<b>Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>11</b>
A.6.1	Übergeordnete Planungen	11
A.6.2	Angrenzende Bebauungspläne	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	19
A.6.8	Kampfmittel und Altlasten	20
A.6.9	Geogefahren	20
<b>A.7</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>21</b>
A.7.1	Räumlicher Geltungsbereich	21
A.7.2	Planungsziele	21
A.7.3	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	22
A.7.4	Art der baulichen Nutzung	23
A.7.5	Maß der baulichen Nutzung	23
A.7.6	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	24
A.7.7	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	24
A.7.8	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	25
A.7.9	Abgrabungen und Aufschüttungen	25
A.7.10	Regelungen des Wasserabflusses	25
A.7.11	Grünordnung und Bodenschutz	26
A.7.12	Erschließung, Ver- und Entsorgung	28
A.7.13	Flächenbilanz	30
<b>A.8</b>	<b>Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes</b>	<b>30</b>
<b>B</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>33</b>
<b>C</b>	<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>	<b>34</b>



## **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 eines Bebauungsplanes zu decken.

Für das Gebiet nördlich des Mandlachweges im Ortsteil Irfersdorf besteht die Möglichkeit, Wohnbebauung im Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet zu realisieren. Da das Plangebiet gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten ist und somit für die Errichtung von Wohnbebauung gegenwärtig kein Baurecht besteht, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### **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.

### **A.3     Verfahren**

Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in seiner Sitzung am 28.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet nördlich der Straße „Mandlachweg“, Gemarkung Irfersdorf, aufzustellen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB werden erfüllt, da das Ziel der Planung darin besteht Wohnnutzung zu ermöglichen, die Fläche sich an ein bestehendes Wohngebiet anschließt und der Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festsetzt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

## A.4 Ausgangssituation

### A.4.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Irfersdorf, welcher südwestlich des Hauptortes Beilngries gelegen ist. 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.

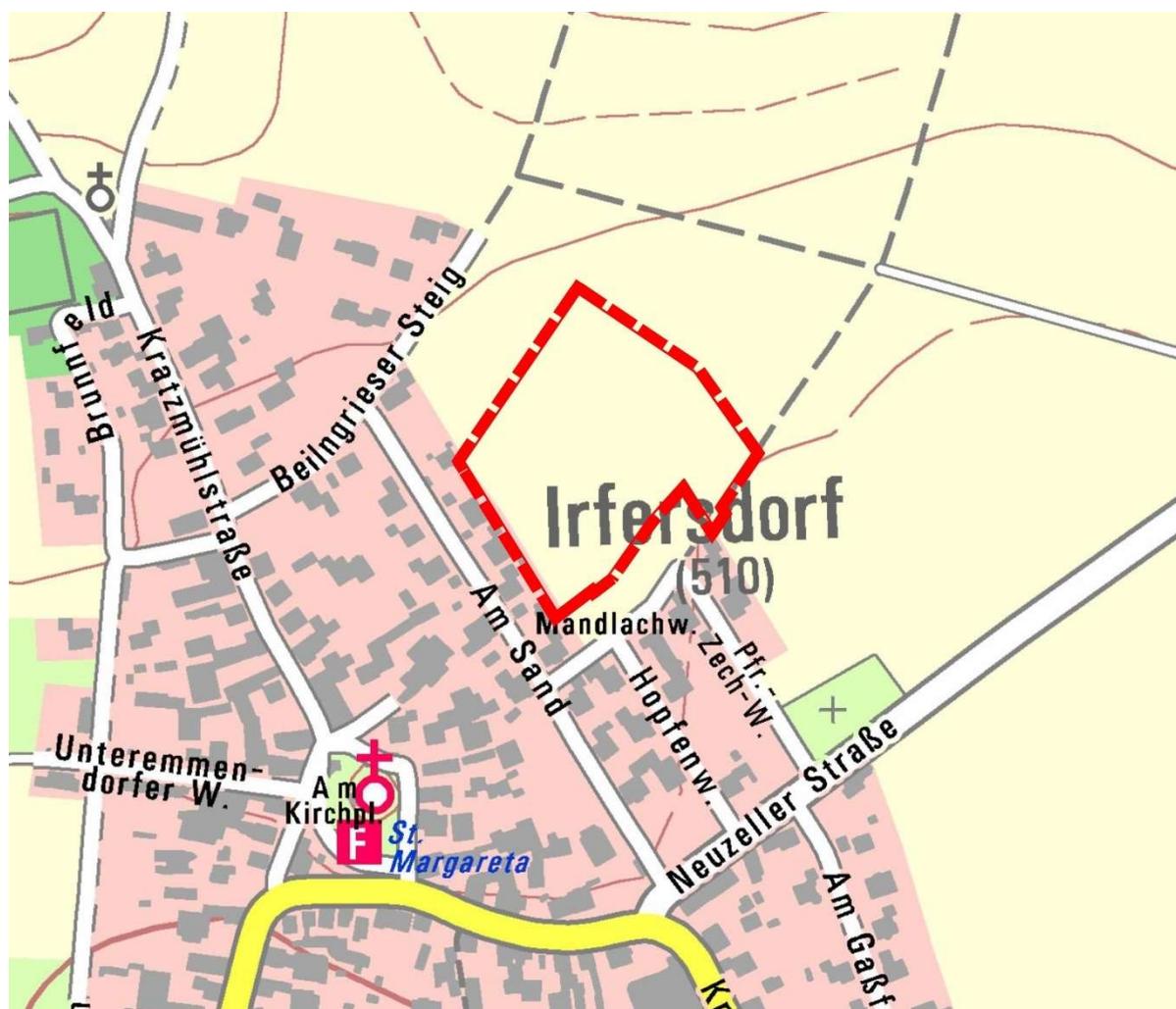


Abbildung 1: Lageplan Plangebiet (rot gestrichelt), o.M.  
 Plangrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung 2022

### A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse, Nutzungen

Das Plangebiet selbst ist derzeit ausschließlich landwirtschaftliche Nutzfläche.

Die östliche und südliche Umgebung des Plangebiets ist geprägt von Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern sowie dem örtlichen Friedhof an der *Neuzeller Straße*. Nördlich und östlich schließen sich Wiesen- und Ackerflächen an.

Erschlossen wird das Plangebiet über die Straße *Mandlachweg*, die in westlicher Richtung in die Straße *Am Sand* mündet.

Die Topographie des Plangebiets fällt von Nordwest nach Südost mäßig ab, mit einem Höhenunterschied von ca. 4 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.

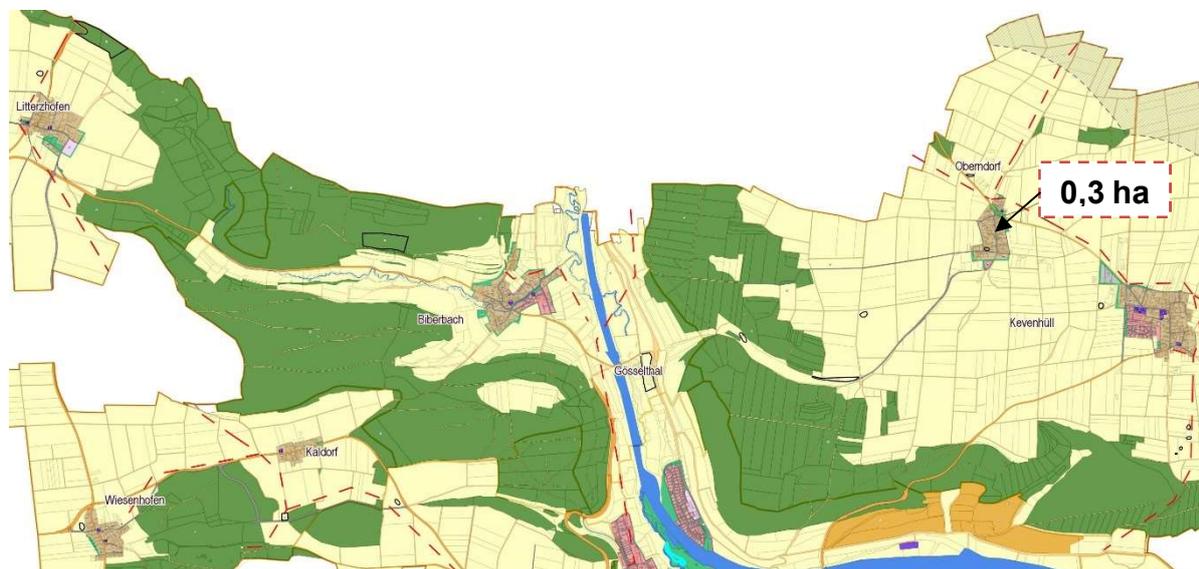
Gemäß den Berechnungen des Demographie-Spiegels Bayern für die Stadt Beilngries, wird ausgehend von einer Bevölkerung von 9.900 Einwohnern am Ende des Jahres 2020 ein Anstieg um rund 900 Bürger auf ca. 10.948 Einwohner bis in das Jahr 2040 prognostiziert. Mithilfe der Flächenmanagement-Datenbank, die 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>

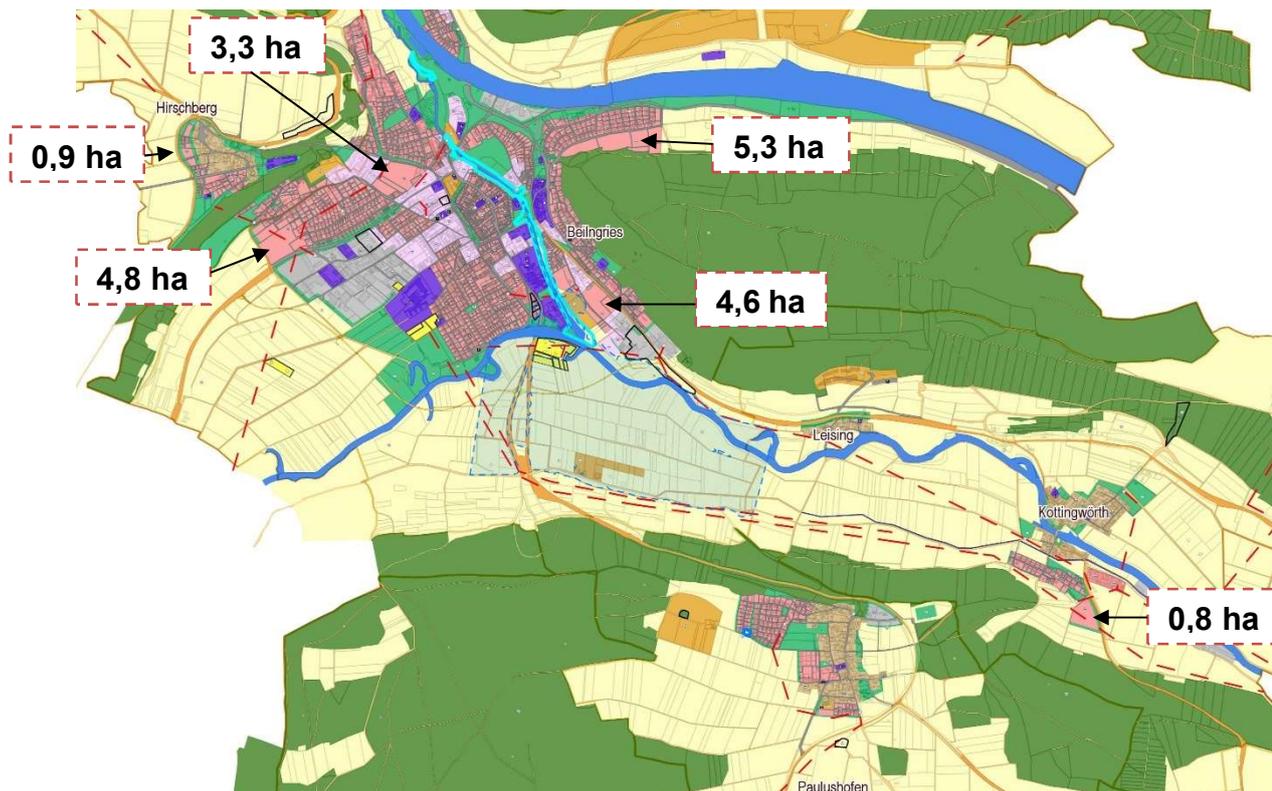
Durch die Stadt Beilngries wird alle 3-4 Jahre mithilfe von Anschreiben und Ansprachen der Versuch unternommen, diese Potentiale im Stadtgebiet zu aktivieren. Aufgrund der Personalsituation innerhalb der Verwaltung sind kürzere Intervalle zwischen den Abfragen der Verfügbarkeit bislang nicht möglich.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

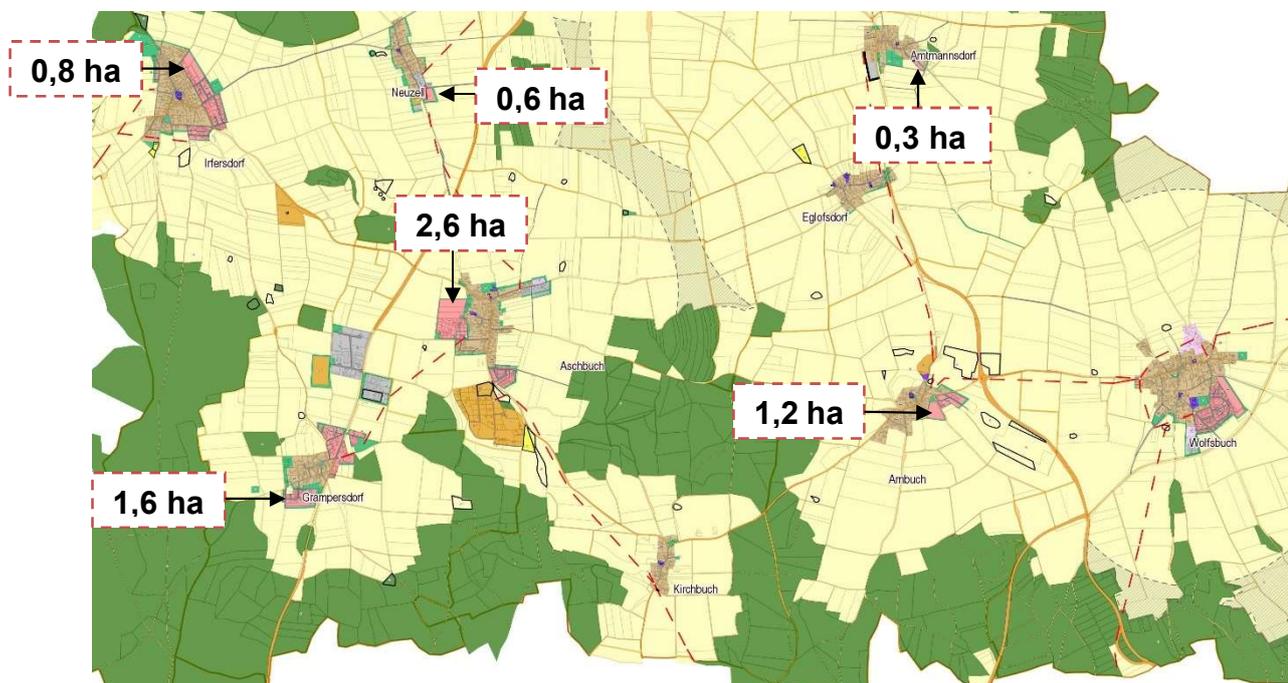


**Abbildung 2: Reserveflächen Wohnbauland – Ausschnitt digitalisierter rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stadt Beilngries (Nord), o. M., Stand 2018**

<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).

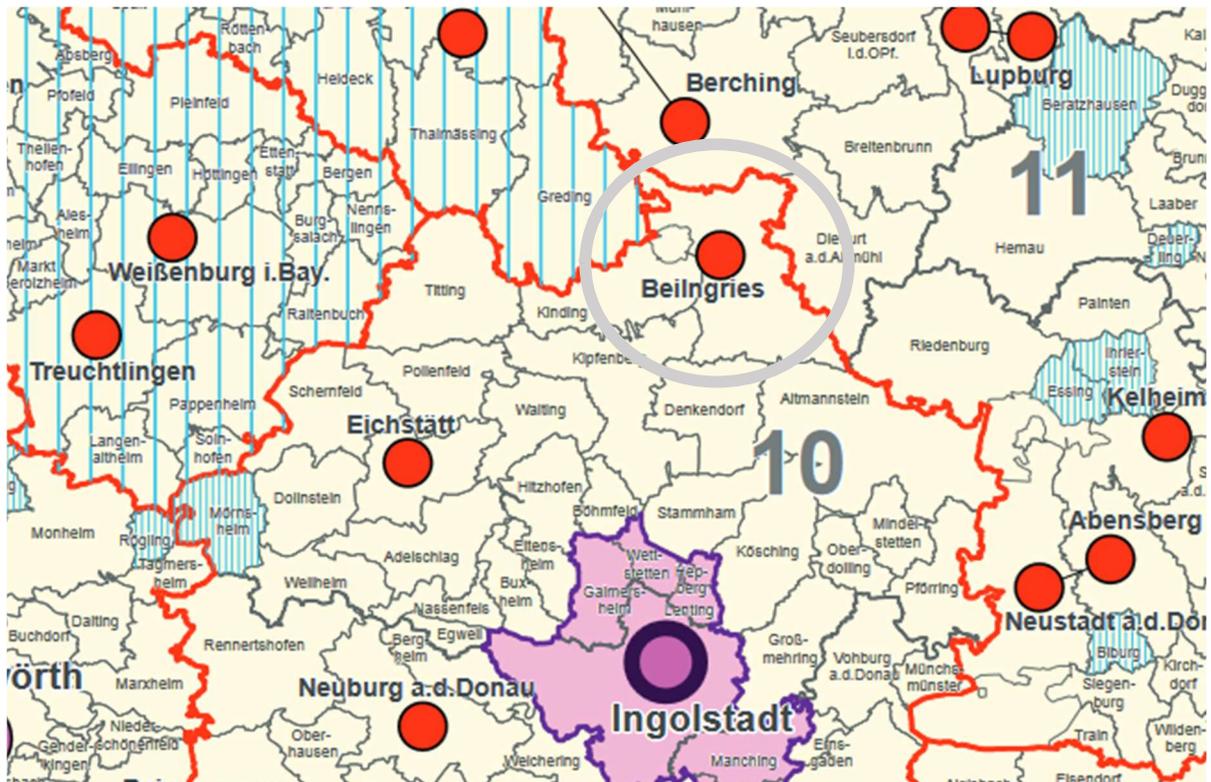
Aufgrund des starken Zuwachses der Altersgruppe über 65 Jahre (Zuwachs von 49% bis 2033) müssen die sich in Zukunft veränderten Wohnansprüche bei der Siedlungsentwicklung beziehungsweise beim Baulandbedarf beachtet werden. Es sollte zudem attraktiver, barrierefreier, altengerechter Wohnraum im Stadtgebiet 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

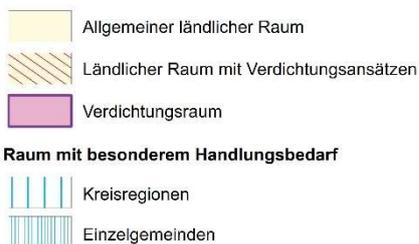
### A.6.1 Übergeordnete Planungen

#### 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

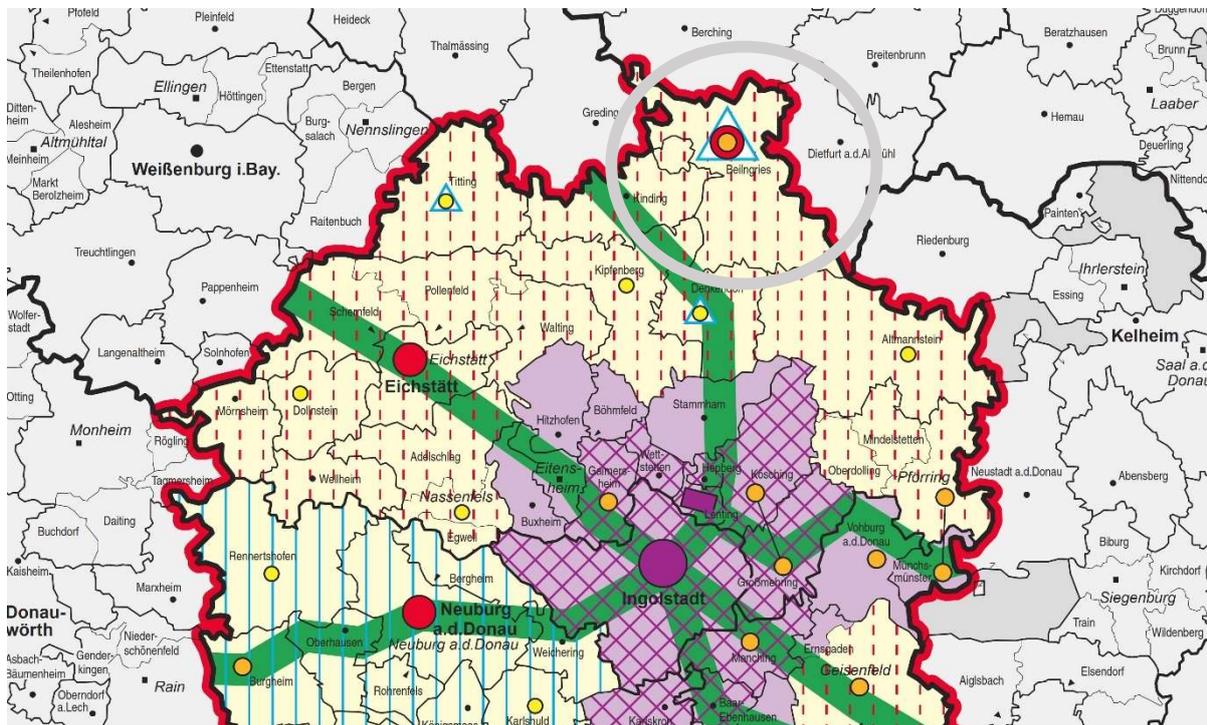
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1, Grundsatz). Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen 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
- Entwicklungsachse 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

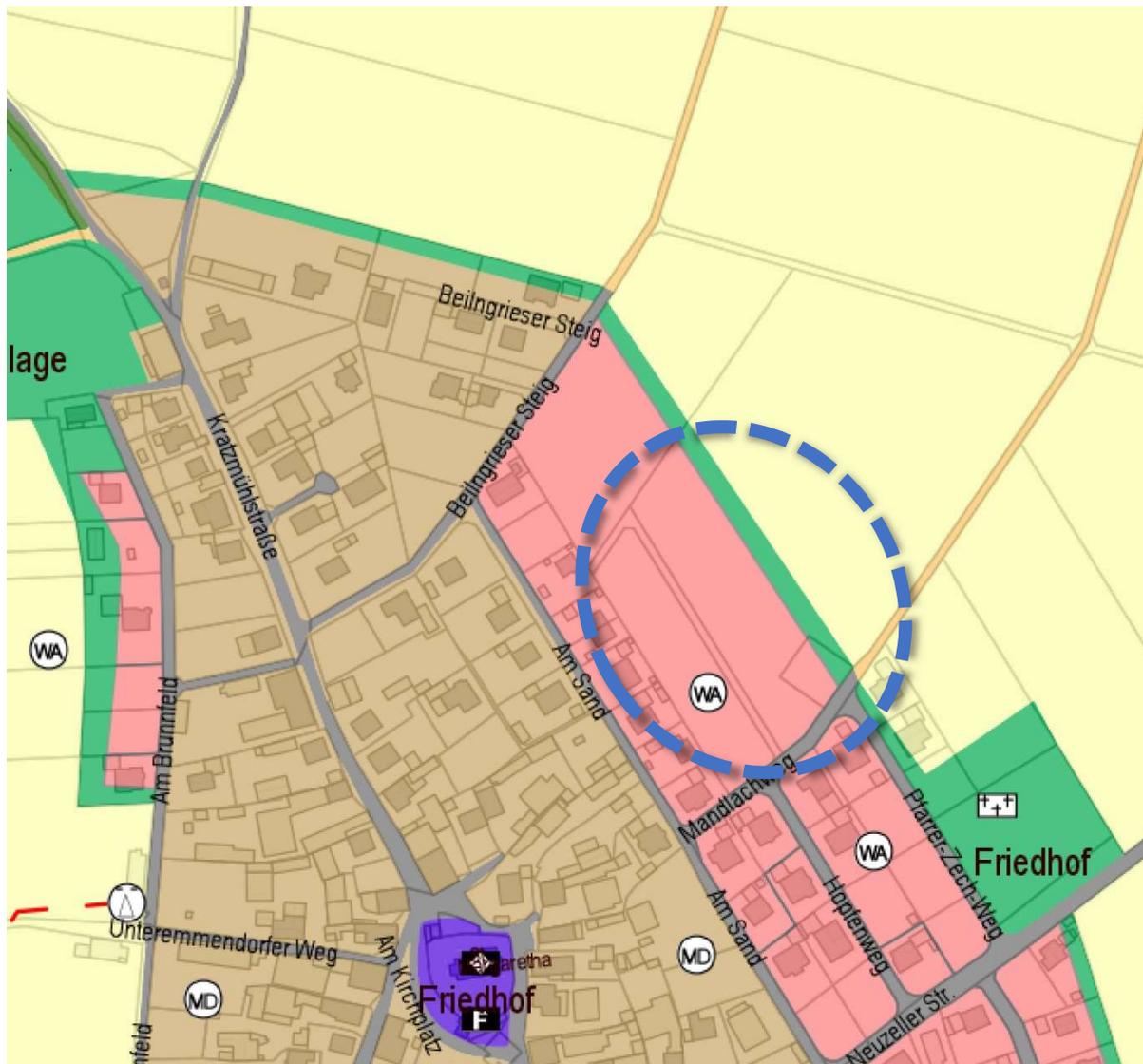


Abbildung 7: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplanes Beilngries (Stand 05/22)

Die Stadt Beilngries verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der westliche Teil des Plangebiets wird dort bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Hier ist der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Für den östlichen Bereich des geplanten Baugebietes ist eine Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan notwendig.

### A.6.2 Angrenzende Bebauungspläne

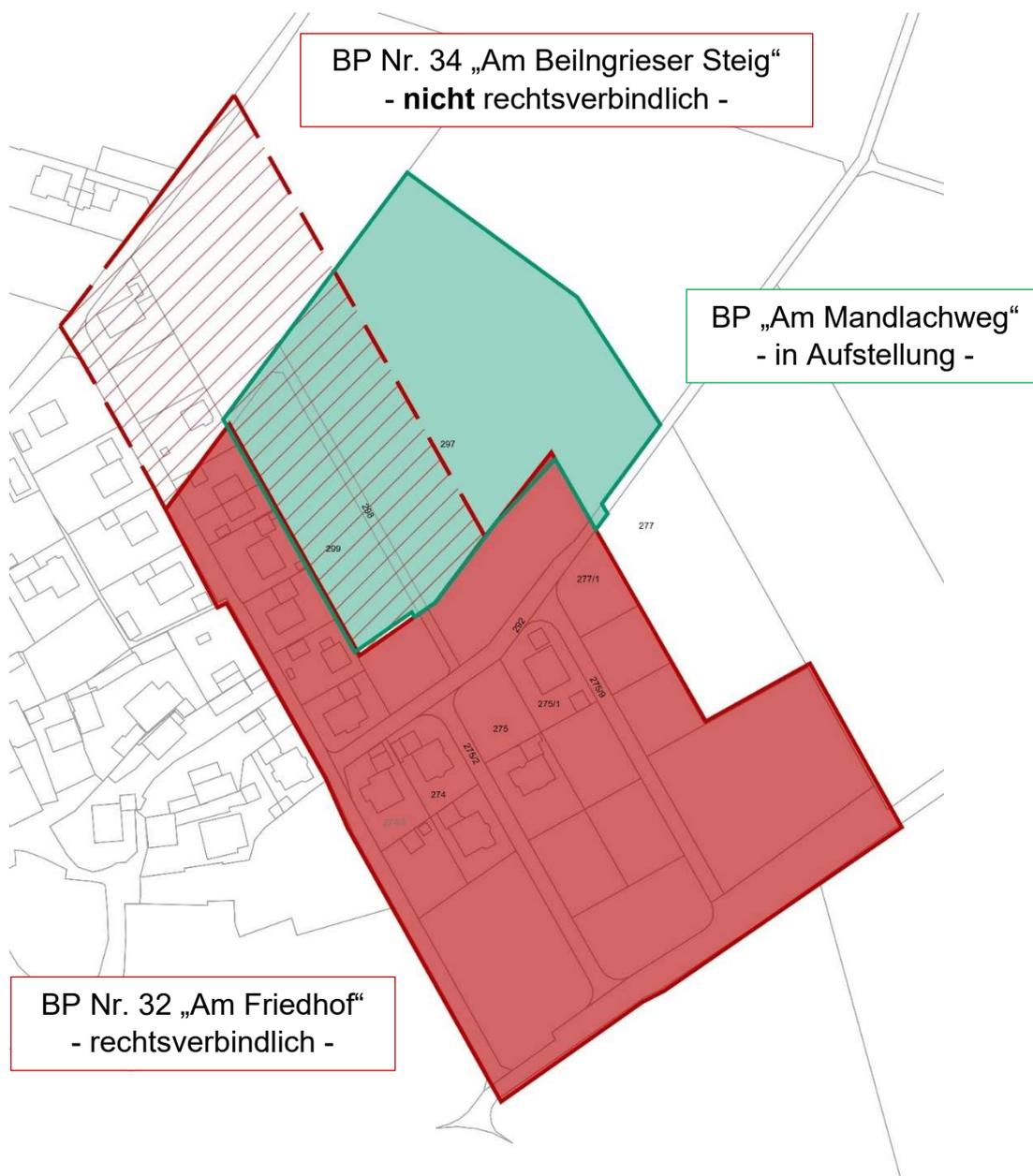
Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst Teilbereiche des Flurstückes Nr. 299, des Wegegrundstück Flst.Nr. 298, einen Teilbereich von Flst.Nr. 297 sowie einen minimalen Teil des Erschließungsgrundstücks Flst.Nr. 292.

Südlich an das Plangebiet angrenzend – östlich der Straße *Am Sand* sowie südlich der Straße *Mandlachweg* – befindet sich der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

Nr. 32, „Am Friedhof“, welcher parallel zur Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 95 geändert wird (3. Änderung).

In nördlicher Richtung grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 34, „Am Beilngrieser Steig“, an. Dieser wurde allerdings nie rechtsverbindlich.

Im Plangebiet besteht daher derzeit kein verbindlicher Bauleitplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bemisst sich somit gegenwärtig nach § 35 BauGB.



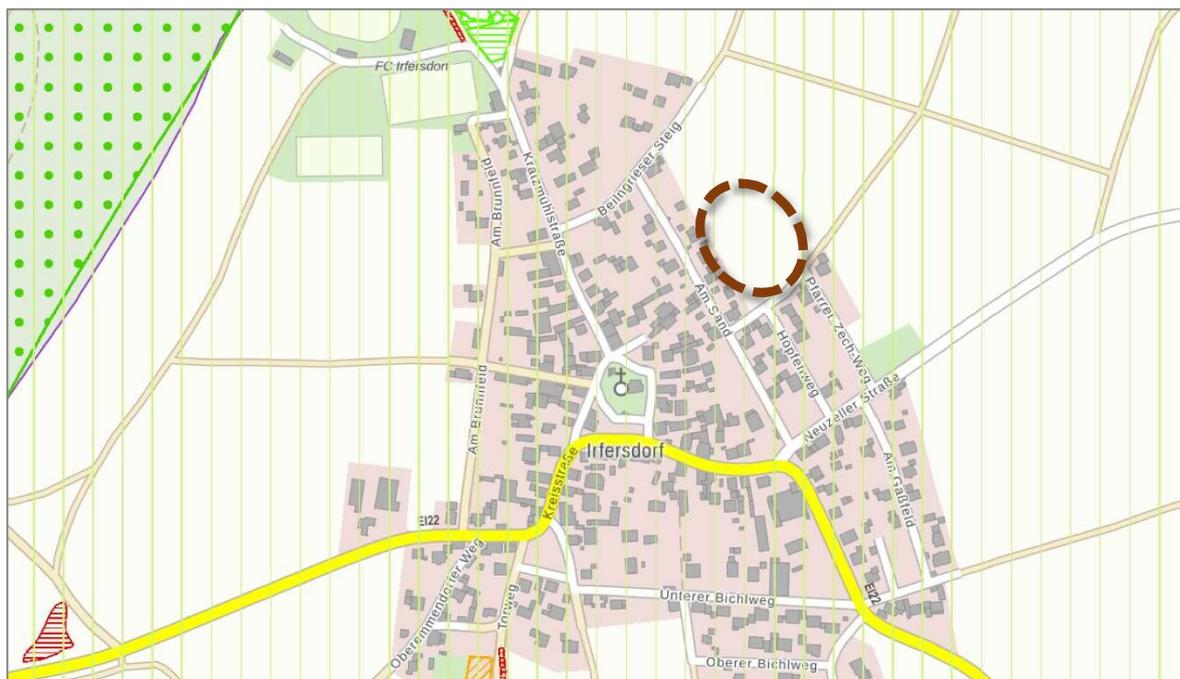
**Abbildung 8: Darstellung der baurechtlichen Situation im Plangebiet**

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 Biotopkartierungen im Bereich des Plangebietes.



**Abbildung 9: Darstellung Schutzgebiete und Biotop – Naturpark „Altmühltal“ (grüne Strichschraffur), Landschaftsschutzgebiet (grüne Punktschraffur), Biotopkartierung (rote Strichschraffur)**  
 Kartengrundlage: Bayernatlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2020, EuroGeographics

#### 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:

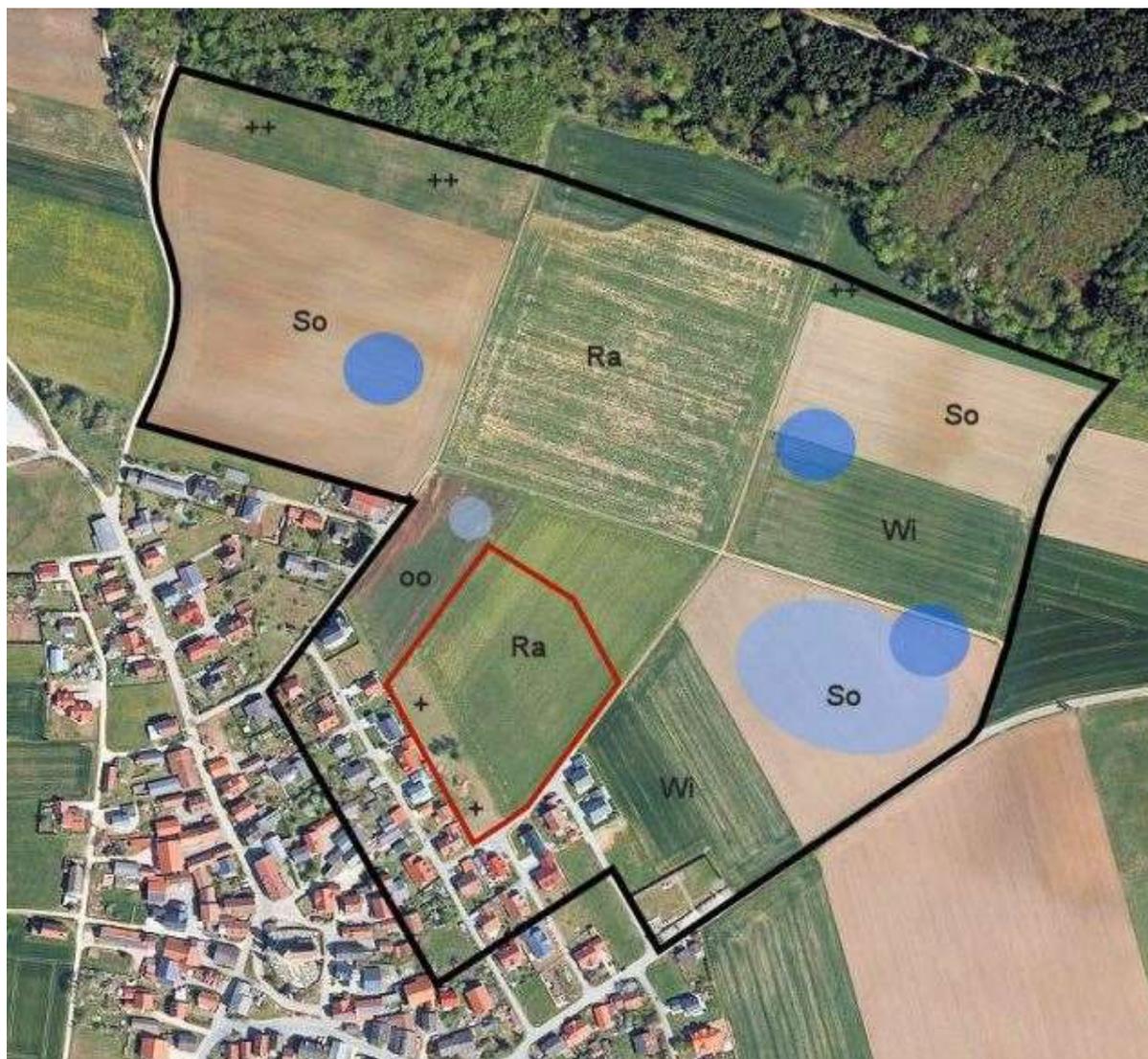
- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL

Im Jahr 2022 wurde durch das Ing.-Büro Umweltforschung und Raumplanung (Hr. Banse) eine saP durchgeführt.

Aufgabe des Gutachtens als Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist es zu beurteilen, inwieweit durch das Vorhaben Artenschutzbelange gemäß Art. 12, 13 und 16 der FFH-Richtlinie (92/43/EWG), nach Art. 5 und 9 der Vogelschutzrichtlinie (2009/147/EG) sowie nach § 15 und 44 des im März 2010 neugeregelten BNatSchG berührt

sind. Der Sachverhalt betrifft europarechtlich relevante Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie nach Art. 1 der VSchRL.

Das Kartierungsgebiet wurde unter besonderer Berücksichtigung von Höhlen bzw. Nischen sowie größeren Nestern, soweit einsehbar, flächendeckend überprüft. Zielsetzung war die direkte Erfassung von Vogelarten und Nahrungsgästen sowie die Einschätzung der Präsenz weiterer Spezies aufgrund der bestehenden Biotop- bzw. Habitatbedingungen. Im besonderen Fokus standen Offenlandarten nordwestlich bis südöstlich des Planungsbereichs, vor allem betreffend die Feldlerche. Die Bestandsaufnahmen zur Avifauna ergaben die Feldlerche als detailliert zu analysierende Spezies.



**Abbildung 10: Vorkommen der Feldlerche im Jahr 2020 im festgelegten Untersuchungsgebiet, das große Oval zeigt den ungefähren Revierschwerpunkt des einzigen vorhandenen Brutpaares (saP, Ing-Büro Umweltforschung und Raumplanung, 2022)**

Die detaillierte Prüfung hat ergeben, dass unter Beachtung der vorgesehenen Maßnahmen weder bau-, noch anlagen- und betriebsbedingt Beeinträchtigungen von Arten festzustellen, die Schädigungs- oder Störungsverboten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG unterliegen würden.

Im Zuge des Vorhabens sind zur Vermeidung und Minderung direkter sowie mittelbarer Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen von Arten der FFH- und Vogelschutzrichtlinie nachfolgende Maßnahmen durchzuführen:

- zum Vermeiden eines Tötungsrisikos (Brutvögel) vorsorglich keine Rodung von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. – 30.09.
- für die Außenbeleuchtung an den öffentlichen Straßen sind möglichst Lampen mit geringem niederwelligen Strahlungsanteil (Natriumdampfhochdrucklampen), mit UV-absorbierenden Abdeckungen und mit vollständig gekapselten Beleuchtungskörpern zu verwenden, um ein Eindringen von Tieren (nachtaktive Insekten) und um Verletzungen jagender Fledermäuse zu verhindern; definiert als Maßnahme allgemeiner Art, hier nicht an einen konkreten artbezogenen Verbotstatbestand gekoppelt.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können Verbotstatbestände für besonders geschützte Arten ausgeschlossen 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>

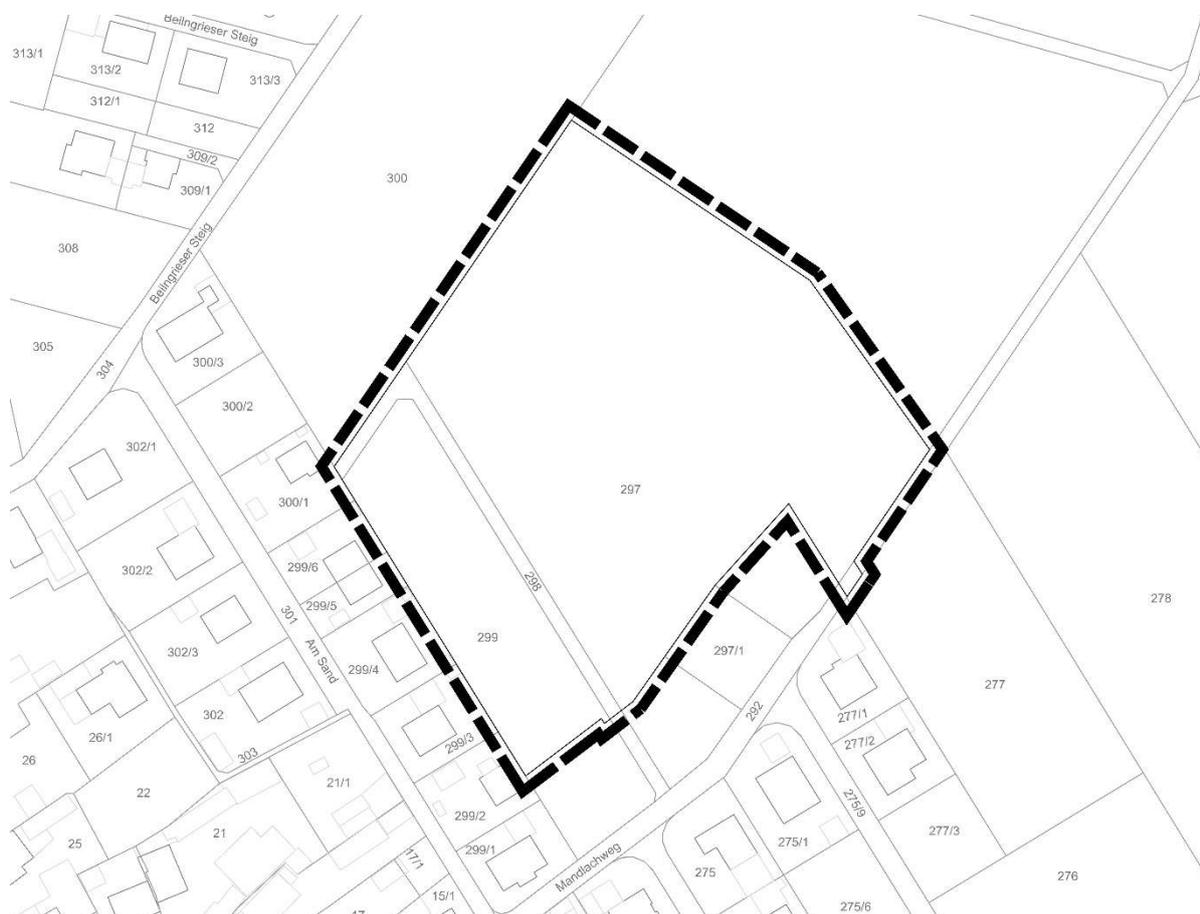
---

<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 Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 297, 292, 298 und 299. Die Flächen befinden sich auf der Gemarkung Irfersdorf und umfassen insgesamt ca. 1,6 ha.



**Abbildung 11: Räumlicher Geltungsbereich**  
Plangrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung 2022

### A.7.2 Planungsziele

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte des Bebauungsplans „Am Mandlachweg“ dar:

- Ermöglichung der Errichtung von Wohnbebauung
- Arrondierung des Ortsrandes
- Ermöglichung von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen
- Ermöglichung der Schaffung einer Sickerfläche für anfallendes Niederschlagswasser

### A.7.3 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption



**Abbildung 12: Bebauungsvorschlag, o.M.**

Im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens zu vorliegendem Bebauungsplan wurden, ausgehend von den oben genannten Planungszielen, Bebauungsvorschläge erarbeitet, welche die angestrebte Entwicklung im Plangebiet aufzeigen.

Der oben gezeigte Bebauungsvorschlag stellt den Ausgangspunkt für die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplans dar.

Das als Arrondierung des bisherigen Siedlungskörpers gedachte Baugebiet nimmt in seiner Konzeption die Kubaturen und Typologien der umgebenden Bebauung auf und stellt ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser dar. Allerdings sind in den Festsetzungen des Bebauungsplans auch Doppelhäuser zugelassen, um zum bundesweiten Ziel einer sukzessiven Verringerung der Flächenneuanspruchnahme beizutragen.

Der Bebauungsvorschlag weist eine Ringerschließung, ausgehend vom Mandlachweg, auf. Somit wird einer doppelten Erschließung der einzelnen Parzellen vorgebeugt und flächenintensive Wendeanlagen für Fahrzeuge für Ver- und Entsorgung sowie Rettungswagen vermieden.

Die mit 0 nummerierten Parzellen im südlichen Bereich des Plangebietes stellen den Bebauungsvorschlag aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 32, „Am Friedhof“, dar und wurden bei der Neuplanung in die Darstellung als Hinweis übernommen.

Der Bebauungsvorschlag dient als Konzeptionsgrundlage für den Bebauungsplan und spiegelt sich als Darstellung als Hinweis in der Planzeichnung wider.

#### A.7.4 Art der baulichen Nutzung

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.

#### A.7.5 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 40 vom 100 (GRZ 0,4). Sie stützt sich an den Orientierungswert für Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete gem. BauNVO.

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.

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

$$E + I + DG = II \quad (\text{DG kein Vollgeschoss})$$

$$E + DG = II \quad (\text{DG als Vollgeschoss})$$

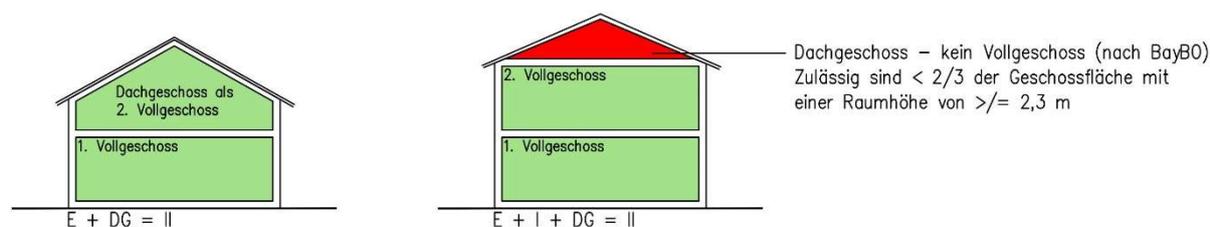


Abbildung 13: Erläuterung Vollgeschosse (eig. Darstellung)

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.

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden im Erdgeschoss eine Höhe von 0,5 m über dem in jedem Baufeld per Planeintrag festgesetzten Bezugspunkt (BZP) nicht überschreiten.

Innerhalb des Baugebietes werden First- und Wandhöhe beschränkt, um den kleinteiligen Charakter des Ortes zu bewahren. Da sich im Bestand die Höhenentwicklung auf zumeist zweigeschossige Wohngebäude beschränkt, wird die maximale Wandhöhe inkl. Kniestock

auf 6,5 m begrenzt. Gemessen wird 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.7.6 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

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

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

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

#### **A.7.7 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**

Im Bebauungsplan werden Gestaltvorschriften festgesetzt. 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.

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.

#### **A.7.8 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

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.

Abweichend von den Regelungen der Festsetzung 3.1 sowie Art. 6 der BayBO dürfen Garagen und Carports im mit den Buchstaben e und f gekennzeichneten Bereich innerhalb der Abstandsflächen mit einer Wandhöhe von bis zu 3,0 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen an der Mitte der Grenzlinie der Zufahrt mit der öffentlichen Verkehrsfläche, errichtet werden.

#### **A.7.9 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Vom natürlichen Gelände abweichende Erdbewegungen (Auf- und Abträge), die sich als Folge der Bauweise im Hang zwangsläufig ergeben, sind auf eine Höhe von maximal 1,5 m zu begrenzen.

#### **A.7.10 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.7.11 Grünordnung und Bodenschutz**

### **A.7.11.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

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.

#### Durchgrünung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je voller 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laub- /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.

#### Straßenbäume

Innerhalb des öffentlichen Straßenraums sind 7 Straßenbäume gemäß der Artenliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte sind der Planzeichnung zu entnehmen.

#### Eingrünung

Zur Einbindung des Baugebietes in die offene Landschaft sind innerhalb der privaten Grünfläche auf 50 % der Fläche Sträucher gemäß der Artenliste in einem Abstand von mindestens 1,0 m zu pflanzen, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist ein Abstand von 2,0 m einzuhalten. Die Standorte sind so zu wählen, dass die Entwässerung von Niederschlagswasser im Bereich des Entwässerungsgrabens nicht beeinträchtigt wird.

#### Allgemein

Für die vorgesehenen Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte und autochthone Gehölze des Herkunftsgebietes „Fränkische Alb“ zu verwenden.

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.

Die Sicherung, Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke, der Grünflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend den grünordnerischen

Festsetzungen vorzunehmen und in dieser Weise anzulegen, dauerhaft zu erhalten und artentsprechend zu pflegen sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechend nachzupflanzen.

Die Versiegelung öffentlicher und 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. Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern und darüber hinaus über Gräben in die Versickerungsfläche einzuleiten.

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.

### Bodenschutz

Neu anzulegende Stellplätze, Wege und Zufahrten sind versickerungsfähig, z.B. als Drainpflaster, auszubilden.

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

## **A.7.11.2 Artenlisten**

### **Bäume**

(Mindestpflanzqualität: 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

### **Obstbäume**

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 8 bis 10 cm)

Apfel-Sorten
--------------

Birnen-Sorten
Walnuss
Zwetschge

### **Sträucher**

(Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, 60 -100 cm, Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“)

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

### **Straßenbäume**

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; mit Drahtballen, Stammumfang: 16-18 cm)

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn Sorte „Elsrijk“
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Gleditsia triacanthos	Falscher Christudorn
Robinia pseudoacacia „Unifoliola“	Robinie
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia cordata „Greenspire“	Winter-Linde Sorte „Greenspire“

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

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

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den bereits vorhandenen Mandlachweg im Südosten. Zur leistungsfähigen Erschließung der für Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke ist eine Ringstraße mit einer Breite von 7,0 m geplant. Somit werden die neu anzulegenden Erschließungsflächen durch den Verzicht auf raumgreifende Wendeanlagen auf ein nötiges Minimum reduziert.

### **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 in das 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>3</sup> zu berücksichtigen:

Das Vorhaben liegt in keinem WSG, Ü-Gebiet oder wassersensiblen Bereich. Trotzdem kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass es bei extremen 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>4</sup> zu berücksichtigen:

Im Zuge der Baumaßnahmen werden Stromkabel verlegt. 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 der Landwirtschaft sind im Plangebiet folgende Hinweise<sup>5</sup> zu berücksichtigen:

Bei dem Vorhaben ist darauf zu achten, dass die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ (ABGB), 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,

---

<sup>3</sup> Vgl. Vorgaben Landratsamt Eichstätt Wasserrecht vom 26.07.2022

<sup>4</sup> Vgl. Vorgaben N-Ergie Netz GmbH vom 28.06.2022

<sup>5</sup> Vgl. Vorgaben Bayerischer Bauernverband vom 27.06.2022

wieder hergestellt werden. Das bestehende Wegenetz landwirtschaftlicher Wirtschaftswege muss erhalten bleiben, damit die Landwirte ungehindert an ihre Flächen gelangen können.

### A.7.13 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	12.241 m <sup>2</sup>	75 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.885 m <sup>2</sup>	11 %
Öffentliche Grünflächen (inkl. Sickerbecken)	1.086 m <sup>2</sup>	7 %
Private Grünflächen	1.209 m <sup>2</sup>	7 %
<b>Fläche gesamt</b>	<b>16.421 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## A.8 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Durch das Aufstellen des Bebauungsplans ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Bei den betroffenen Bereichen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie um teilweise nutzungsoffene Brachflächen (Flst.-Nr. 299).

Es sind keine Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete gem. §§23-29 BNatSchG oder Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen. Das gesamte Plangebiet ist Teil des Naturparks „Altmühltal“ (BAY-15).

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von etwa 16.412 m<sup>2</sup>, von der ca. 40 % (GRZ 0,4) künftig als Baufläche nutzbar sein wird. Zirka 12% der Fläche werden durch öffentliche Verkehrsflächen dauerhaft versiegelt. Aufgrund der angesetzten GRZ von 0,4 ist die Versiegelung als gering bis mittel stark einzustufen.

Derzeit werden die betroffenen Flächen vor allem landwirtschaftlich genutzt. Im Zuge des Verfahrens wurde durch das Ing-Büro Umweltforschung und Raumplanung im Jahr 2022 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine bau-, anlagen- und betriebsbedingt Beeinträchtigungen von Arten zu erwarten sind, die Schädigungs- oder Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG unterliegen würden.

Zur Vermeidung und Minderung direkter sowie mittelbarer Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen von Arten der FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind die nachfolgenden Maßnahmen durchzuführen (vgl. saP, Ing-Büro Umweltforschung und Raumplanung, 2022):

- zum Vermeiden eines Tötungsrisikos (Brutvögel) vorsorglich keine Rodung von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. – 30.09.
- für die Außenbeleuchtung an den öffentlichen Straßen möglichst Verwendung von Lampen mit geringem niederwelligen Strahlungsanteil (Natriumdampfhochdrucklampen), mit UV-absorbierenden Abdeckungen und mit vollständig gekapselten Beleuchtungskörpern, um ein Eindringen von Tieren (nachtaktive Insekten) und um Verletzungen jagender Fledermäuse zu verhindern; definiert als Maßnahme allgemeiner Art, hier nicht an einen konkreten artbezogenen Verbotstatbestand gekoppelt

Durch die Umsetzung der festgesetzten Grünordnung innerhalb des Wohngebietes werden die Auswirkungen des Eingriffs auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt reduziert.

Beim Bodentyp handelt es sich um „105 Fast ausschließlich Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein)“. Die Bodenlandgrundzahl bzw. die Acker-/ Grünlandzahl für das Gebiet liegt zwischen 41 und 50. Folglich handelt es sich um Böden, die für die Landwirtschaft nicht von besonderer Bedeutung sind.

Innerhalb des Vorhabenraumes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Durch die Realisierung der Planung und der damit einhergehenden Errichtung von Gebäuden kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung.

Im Zuge der Versiegelung ergeben sich Beeinträchtigungen auf den Boden, da dieser in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium nicht mehr erfüllt. Außerdem führt die Bodenversiegelung zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da es zu einer Reduzierung der Niederschlagsversickerung und der Grundwasserneubildung kommt.

Unter der Berücksichtigung der festgesetzten Grünordnung und einer festgesetzten GRZ von 0,4 kann von Auswirkungen mit geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf den Boden- und Wasserhaushalt ausgegangen werden.

Innerhalb des geplanten Baugebietes werden durch den An- und Abfahrtsverkehr von/zu den neu entstehenden Gebäuden die Emission von Luftschadstoffen, CO<sub>2</sub> und Staub geringfügig erhöht. Über den künftig versiegelten Flächen kommt es außerdem zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und infolgedessen zu geringfügigen Einflüssen auf das Mikroklima.

Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima durch die Emission von Schadstoffen und Treibhausgasen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren. Eine geringfügige Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Abgase des An- und Abfahrtsverkehrs ist nicht vermeidbar.

Der Geltungsbereich stellt eine Arrondierung des vorhandenen Siedlungsgebietes dar. Für das Landschaftsbild ergeben sich kaum negative Auswirkungen. Das Plangebiet wird in Zukunft einen Teil des Ortsrandes der Ortschaft Irfersdorf bilden. Unter Einhaltung der festgesetzten Eingrünung des Wohngebietes können negative Effekte auf das Landschaftsbild kompensiert werden.

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Infolge einer Bebauung im Plangebiet kann es zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens und damit zu erhöhten Immissionen kommen. Die langfristigen Auswirkungen durch Verkehr und Lärm können jedoch aufgrund der geringen Anzahl an potenziellen Neubauten mit Einzelhauscharakter im Plangebiet als geringfügig eingeschätzt werden.

Durch die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort, die innere Durchgrünung des Wohngebietes, und weitere Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen wird der Eingriff in die Schutzgüter reduziert.

Durch eine sinnvolle Arrondierung der Ortschaft können negative Effekte auf die Schutzgüter minimiert werden. Würde das Vorhaben an einer anderen Stelle umgesetzt werden, würde dies voraussichtlich zu höheren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter führen.

## **B        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)

## C      **Abbildungs- und Tabellenverzeichnis**

### Abbildungsverzeichnis

<b>Abbildung 1: Lageplan Plangebiet (rot gestrichelt), o.M. Plangrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung 2022</b> .....	6
<b>Abbildung 2: Reserveflächen Wohnbauland – Ausschnitt digitalisierter rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stadt Beilngries (Nord), o. M., Stand 2018</b> .....	8
<b>Abbildung 3: Reserveflächen Wohnbauland – Ausschnitt digitalisierter rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stadt Beilngries (Mitte), o. M., Stand 2018</b> .....	9
<b>Abbildung 4: Reserveflächen Wohnbauland – Ausschnitt digitalisierter rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stadt Beilngries (Süd), o. M., Stand 2018</b> .....	9
<b>Abbildung 5: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayern 2020</b> .....	11
<b>Abbildung 6: Auszug aus dem Regionalplan Ingolstadt (ohne Maßstab)</b> .....	13
<b>Abbildung 7: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplanes Beilngries (Stand 05/22)</b> .....	15
<b>Abbildung 8: Darstellung der baurechtlichen Situation im Plangebiet Kartengrundlage: Eigene Darstellung nach © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, EuroGeographics</b> .16	
<b>Abbildung 9: Darstellung Schutzgebiete und Biotope – Naturpark „Altmühltal“ (grüne Strichschraffur), Landschaftsschutzgebiet (grüne Punktschraffur), Biotopkartierung (rote Strichschraffur) Kartengrundlage: Bayernatlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2020, EuroGeographics</b> .....	17
<b>Abbildung 10: Vorkommen der Feldlerche im Jahr 2020 im festgelegten Untersuchungsgebiet, das große Oval zeigt den ungefähren Revierschwerpunkt des einzigen vorhandenen Brutpaares (saP, Ing-Büro Umweltforschung und Raumplanung, 2022)</b> .....	18
<b>Abbildung 11: Räumlicher Geltungsbereich</b> Plangrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung 2022 .....	21
<b>Abbildung 12: Bebauungsvorschlag, o.M.</b> .....	22
<b>Abbildung 13: Erläuterung Vollgeschosse (eig. Darstellung)</b> .....	23

### Tabellenverzeichnis

<b>Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich</b> .....	30
---	----

## D      **Anlagen**

- Bebauungsplan „Am Mandlachweg“ – Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Ing.-Büro Umweltforschung und Raumplanung, 09.05.2022