

Einbeziehungssatzung Nr. 120 „Beyer“ Kevenhüll
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Rechtsverbindliche Fassung vom 14.12.2023

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

Hauptstraße 24
92339 Beilngries

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

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:

Matthias Fleischhauer, Stadtplaner

Adrian Merdes, Stadtplaner

Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286

USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

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

Bearbeitung: **Adrian Merdes**
Stadtplaner ByAK

Jan Garkisch
M.A. Kulturgeographie

Nicolas Schmelter
B.Sc. Landschaftsplanung

Planstand Rechtsverbindliche Fassung vom 14.12.2023

Nürnberg, 14.12.2023

TB|MARKERT



Adrian Merdes

Beilngries, **13. FEB. 2024**
Stadt Beilngries



1. Bürgermeister Helmut Schloderer

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziele und Zwecke	4
A.3	Verfahren	4
A.4	Städtebauliche und landschaftliche Ausgangssituation	5
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	6
A.5.1	Übergeordnete Planungen	6
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	7
A.5.3	Naturschutzrecht	7
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	7
A.5.5	Wasserhaushalt	13
A.5.6	Immissionsschutz	13
A.5.7	Denkmalschutz	13
A.5.8	Geogefahren	14
A.6	Planinhalt	15
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	15
A.6.2	Textliche Festsetzungen	15
A.6.3	Grünordnung	17
A.6.4	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	19
A.6.5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	23
A.6.6	Flächenbilanz	23
A.7	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	23
B	Rechtsgrundlagen	26
C	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	26
D	Abkürzungsverzeichnis	27

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

In der Stadt Beilngries besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum. Die bestehenden Wohnbaulandpotentiale im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen sowie Bauflächen im Sinne des § 34 BauGB sind allein nicht ausreichend, um den bestehenden Wohnraum- bzw. Wohnbaulandbedarf zu decken. Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Einfamilienhauses im Ortsteil Kevenhüll.

Das Plangebiet liegt weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans noch im bauplanungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB, sodass für die Errichtung von Wohnbebauung gegenwärtig kein Baurecht besteht. Um eine Bebauung mit einem Wohngebäude am südöstlichen Ortseingang des Ortsteils Kevenhüll zu ermöglichen, wird ein Einbezug des Teilgrundstückes Fl.Nr. 81 der Gemarkung Kevenhüll in den Innenbereich durch Aufstellung einer Einbeziehungssatzung notwendig.

A.2 Ziele und Zwecke

Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 120 „Beyer“ in Kevenhüll soll ein Angebot an Wohnbauland geschaffen werden. Dabei soll die organische Siedlungsentwicklung des Ortsteils Kevenhüll sowie die städtebauliche Ausgestaltung des Ortsrandes berücksichtigt werden.

Geplant ist die Errichtung eines freistehenden Einfamilienwohnhauses, welches den Charakter der benachbarten Bebauung fortführt. Im Süden des Plangebietes ist eine Ortsrandein- grünung mit Gehölzen vorgesehen.

A.3 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 28.06.2023 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 120 „Beyer“ Kevenhüll beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.09.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden dem im Zusammenhang bebauten Orts- teil zugeordnet. Mit dem räumlichen Geltungsbereich wird einer organischen Siedlungsent- wicklung sowie der Nutzung einer bestehenden Erschließung Rechnung getragen.

Aus der folgenden Darstellung des Schwarzplanes für den Ortsteil Kevenhüll lässt sich nach- vollziehen, dass sich die geplante Bebauung zunächst im bauplanungsrechtlichen Außenbe- reich nach § 35 BauGB befindet (hinter der letzten Bestandsbebauung). Es wird jedoch die gedachte Linie der bestehenden Wohngebäude entlang der Straße Kevenhüll F am südöstli- chen Ortsrand aufgegriffen (gestrichelte Linie). Aus dieser Konstellation ergibt sich mit der geplanten Bebauung (dunkelrot) ein städtebaulich geordneter Ortsrand. Der Geltungsbereich ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt.

Demnach liegen die Tatbestandsmerkmale des §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (u.a. Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs) nach Auffassung der Stadt vor, auch die Voraussetzungen des §34 Abs. 5 BauGB, also die Einbeziehung der Fläche in die im Zusammenhang bestehende Bebauung des Ortsteils, werden erfüllt.



Abbildung 1: Schwarzplan für den Ortsteil Kevenhüll mit geplanter Bebauung innerhalb der Einbeziehungssatzung

A.4 Städtebauliche und landschaftliche Ausgangssituation

Das betroffene Grundstück liegt am südöstlichen Ortsrand von Kevenhüll und befindet sich in privatem Besitz. Gegenwärtig wird die Fläche vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das Grundstück liegt nicht direkt an einer Straße. Ein befahrbarer Weg, der die Fläche mit der Straße Kevenhüll F verbindet, ist vorhanden. Die benachbarten Grundstücke westlich und östlich sind vor allem durch Wohnnutzung geprägt. Direkt im Norden angrenzend befindet sich eine landwirtschaftliche Halle, im Süden schließen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. In etwa 400m Entfernung südlich des Grundstücks beginnt das Landschaftsschutzgebiet LSG-00565.01, zugehörig zum Naturpark „Altmühltal“.

Das Geländeerelief ist relativ flach. Die sich in der Umgebung befindlichen Häuser sind in der Regel 2-stöckig und vorwiegend als Satteldächer ausgeführt.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

Das Gebiet um die Ortschaft Kevenhüll ist nach dem LEP 2023 als allgemeiner ländlicher Raum definiert. Beilngries ist das zugehörige Mittelzentrum. Kevenhüll ist außerdem Teil der Region 10 Ingolstadt und befindet sich im Landkreis Beilngries an der Grenze zur Region 11 Regensburg (LEP 2023, Strukturkarte).

Die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung umfassen insbesondere eine nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, die den Vorrang der Siedlungsentwicklung auf polyzentrale Hauptorte legt. Dabei soll jedoch auch in den Ortsteilen eine maßvolle Entwicklung ermöglicht werden. Diesem Ziel wird mit der vorliegenden Planung entsprochen, sodass die Planung als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar erachtet werden kann.

A.5.1.2 Regionalplan Ingolstadt

Nach dem Regionalplan Ingolstadt ist Kevenhüll im allgemeinen ländlichen Raum gelegen.

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Stadt Beilngries verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (Bekanntmachung 06/1996). Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

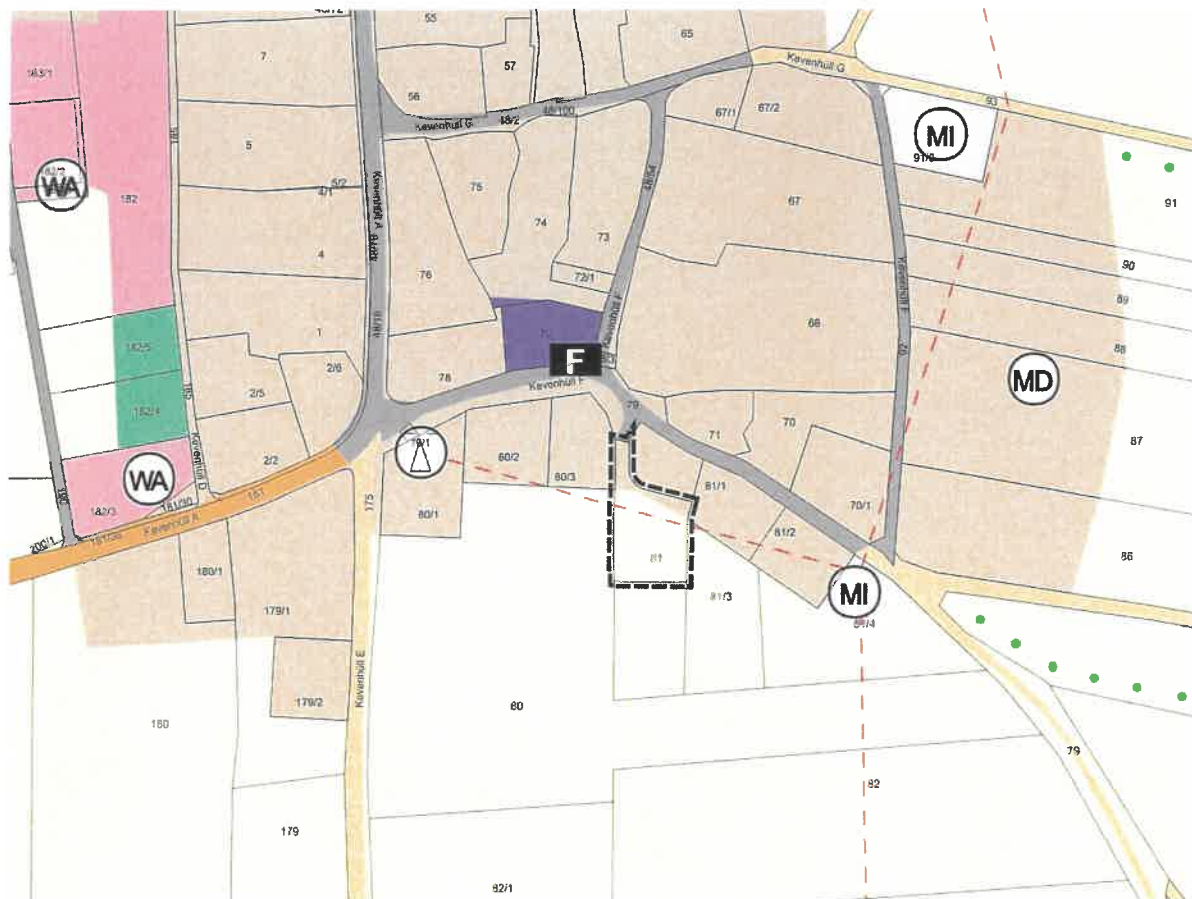


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Beilngries, ohne Maßstab

A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Das Plangebiet ist im Wesentlichen dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Das Baurecht bemisst sich somit gegenwärtig nach § 35 BauGB.

A.5.3 Naturschutzrecht

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb sowie im weiteren Umfeld des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen.

Es befinden sich keine amtlichen kartierten Biotope und gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) im sowie im näheren Umfeld des Untersuchungsraums.

Der gesamte Geltungsbereich der Planung befindet sich innerhalb des Naturparks „Altmühltal NP-00016“.

A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

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

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

A.5.4.1 Rechtliche Grundlagen

In der vorliegenden Unterlage werden:

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

A.5.4.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Eichstätt Grünland
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern

A.5.4.3 Wirkungen des Vorhabens

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

A.5.4.3.1 Baubedingte Wirkprozesse

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

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

A.5.4.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

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

- Flächenverlust und -veränderungen von Lebensräumen

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

A.5.4.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

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

A.5.4.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

A.5.4.4.1 Verbotstatbestände

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

Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)

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

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

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

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

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

Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)

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

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

A.5.4.5 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

A.5.4.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung

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

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Eingrünung des Baugebietes

A.5.4.5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht erforderlich.

A.5.4.6 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

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

Bezüglich der **Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie** kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z.B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des

Geltungsbereichs und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG aufgrund des erwarteten geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

A.5.4.6.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten

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

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

Die als planungsrelevant erfassten, vertieft zu prüfenden Arten werden im Sinne einer worst-case-Betrachtung – das heißt ohne detaillierte Erhebungen des Artenbestands – weiteren Prüfschritten unterzogen.

Von den zu prüfenden Säugetierarten haben 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.

Das Grünland des Planungsvorhabens ist potenziell als Jagdraum geeignet. Es finden sich jedoch keine geeigneten Strukturen für Quartiere. Es befindet sich zwar ein Bestandsgebäude innerhalb des Plangebietes. Jedoch besitzt das Gebäude keine Habitatpotenziale für Fledermäuse, da Öffnungen in der Fassade sowie Hohlräume fehlen.

Eine Schädigung von Fledermausquartieren durch das Vorhaben kann aufgrund der fehlenden Strukturen ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können insgesamt ausgeschlossen werden.

Für die Gruppe der Reptilien (Zauneidechse, Kreuzotter und die Schlingnatter) ist der Untersuchungsraum zu strukturarm. Im Vorhabengebiet sind zwar Sonnplätzen vorhanden, jedoch fehlen geeignete grabbare Substrate, offene oder schütter bewachsene Bodenbereiche, sonnige Gehölzränder und Versteckmöglichkeiten. Im Untersuchungsgebiet reichen die für Zauneidechsen notwendigen Habitatqualitäten nicht aus, so dass für diese Art keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Von den zu prüfenden Lurchen haben im Untersuchungsraum Gelbbauchunke, Kreuzkröte, Wechselkröte, Laubfrosch, kleiner Wasserfrosch und Kammolch ihr Verbreitungsgebiet (LfU-Onlineabfrage). Im Vorhabengebiet und der näheren Umgebung sind keine geeigneten Laichgewässer für diese Arten vorhanden. Dem Untersuchungsgebiet wird daher nur eine äußerst geringe Bedeutung, am ehesten als Landlebensraum, unterstellt. Eingriffe in Gewässer finden nicht statt. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Lurche kann insgesamt ausgeschlossen werden.

Da im Planungsgebiet insgesamt keine für die Reproduktion geeigneten Entwicklungsgewässer vorhanden sind, können eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Libellen (hier v.a.: Grüne Flussjungfer) insgesamt ausgeschlossen werden.

A.5.4.6.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

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

Die "Spatzenarten" Feld- und Haussperling sind prinzipiell artenschutzrechtlich relevante Arten. Beide sind aber als Höhlen- und Nischenbrüter von Eingriffen und Baumaßnahmen auf der freien Ackerflur nicht betroffen. Ihre örtlichen Brutplätze sind Nistkästen und Gebäudestrukturen in der Ortschaft und am Siedlungsrand. Ihre Belange werden daher nachfolgend nicht weiter diskutiert.

Folgende Vogelarten können aufgrund der strukturellen Ausstattung (keine Gehölzbestände) des Plangebietes generell ausgeschlossen werden:

- Gilde Gebüschbrüter und an Gebüsch gebundene Arten – Bluthäfling, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Goldammer
- Gilde Greifvögel und Eulen (Nahrungsgäste) – Habicht, Mäusebussard, Rohrweihe, Rotmilan, Sperber, Turmfalke, Wanderfalke, Wiesenweihe, Waldkauz, Waldohreule
- Gilde Luftinsektenjäger (Nahrungsgäste) – Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe

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

- Gilde Feldbrüter – Feldlerche, Rebhuhn, Wiesenschafstelze

Feldbrütende Vogelarten

Das Vorkommen von Vogelarten der offenen und halb offenen Kulturlandschaft (z. B. Feldlerche, Rebhuhn, Schafstelze,) ist innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der bestehenden umliegenden Bebauung als sehr unwahrscheinlich einzustufen (Kulisseneffekt). Das Gebiet ist größtenteils von dörflicher Bebauung umschlossen. Im Südwesten (ca. 50 m entfernt) befinden sich weitere bauliche Anlagen die als Kulisse anzusehen sind.

Die **Feldlerche** 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.

Das **Rebhuhn** meidet zwar nicht die Waldnähe, jedoch bevorzugt es ein strukturreiches Offenland. Der UR befindet sich in Siedlungsnähe und das Umland besteht eher aus einer ausgeräumten Kulturlandschaft mit wenig Strukturreichtum.

Aufgrund der umliegenden Bebauung (Kulisseneffekt, Prädation durch Haustiere) sowie aufgrund der Nähe zu Verkehrsstraßen (frequentierte Störungen) ist ein Vorkommen von Offenlandvögeln im Plangebiet auszuschließen.

A.5.4.7 Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch das vorliegende Verfahren gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG keine Verbotstatbestände erfüllt werden. Es müssen keine Maßnahmen zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion vorgesehen werden.

A.5.5 Wasserhaushalt

Es befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer innerhalb des Geltungsbereichs sowie im weiteren Umfeld der Planung.

Die Entwicklungsfläche befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten, wassersensiblen Bereichen sowie von Hochwassergefahrenbereichen.

A.5.6 Immissionsschutz

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen 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.

A.5.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

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

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem

Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.5.8 Geogefahren

„Im Planungsgebiet 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. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die geplante Bebauung. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte und zu Georisk-Objekten finden Sie unter: www.umweltatlas.bayern.de > Standortauskunft > Geogefahren“¹

¹ Vorgaben Bayerisches Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 06.11.2023

A.6 Planinhalt

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Einbeziehungssatzung Nr. 120 „Beyer“ für den Ortsteil Kevenhüll umfasst das Teilgrundstück Flst.-Nr. 81 der Gemarkung Kevenhüll. Ihre Fläche beträgt ca. 0,1 ha.

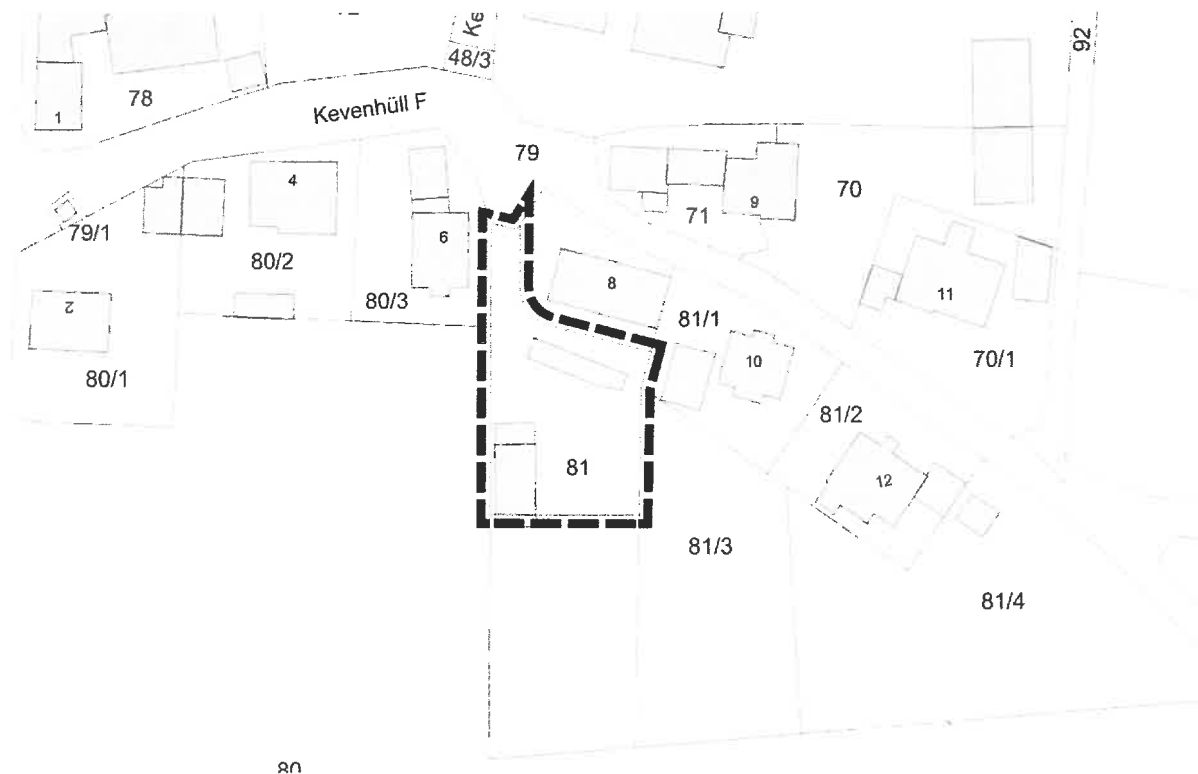


Abbildung 3: Lageplan Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung, ohne Maßstab

In den räumlichen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung werden die Flächen aufgenommen, die für eine Arrondierung des Siedlungskörpers einschließlich der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind.

A.6.2 Textliche Festsetzungen

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden aufgrund von § 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB die anschließend vorgestellten planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung richtet sich nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB. Damit gilt das Einfüegebot nach § 34 Abs. 1 BauGB, wonach sich die Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen hat. Eine Betrachtung der umgebenden Bebauung innerhalb des Ortsteils zeigt auf,

dass es sich dem Gebietscharakter nach um ein dörfliches Mischgebiet mit Wohnnutzung, landwirtschaftlichen Betrieben und vereinzelter gewerblicher Nutzung handelt.

Maß der baulichen Nutzung

Um eine angemessene und bodensparende bauliche Dichte zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl im Mischgebiet mit 40 vom 100 (GRZ 0,4) festgesetzt. Die überbaubare Fläche weist eine Größe von 778 m² auf, welche für die Berechnung der zulässigen GRZ herangezogen wird.

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf eine Höhe von 507,5 m über NHN nicht überschreiten. Die Firsthöhe von Hauptgebäuden darf eine Höhe von 9,0 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten. Dadurch soll sichergestellt werden, dass sich das Vorhaben in die Umgebung mehrerer Einfamilienhäuser und landwirtschaftlich genutzter Scheunen städtebaulich eingliedert.

Bei Pultdächern gilt die obere Kante der Dachfläche (Dachfirst) als Firsthöhe.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist bis zu einer Grundfläche von insgesamt 80 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

Für Hauptgebäude zulässig sind Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer, Pultdächer sowie versetzte Pultdächer, bei denen die Dachflächen in der Vertikalen gegeneinander versetzt angeordnet sind. Dachflächen von Satteldächern, Zelt- und Walmdächern sind mit einer Dachneigung von 10° bis 38°, Pultdächer sowie versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 25°, jeweils bezogen auf die Horizontale, auszubilden. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass sich die neuen Hauptbaukörper hinsichtlich ihrer Dachform in die bauliche Umgebung einfügen.

Regelungen des Wasserabflusses

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern.

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

A.6.3 Grünordnung

A.6.3.1 Grünordnerische Konzeption

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

A.6.3.2 Pflanzmaßnahmen

Durchgrünung:

Je volle 400 m² Grundstücksfläche (bezogen auf 893 m²) ist ein Laubbaum oder ein Obstgehölz der nachstehenden Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die innerhalb der Ausgleichsmaßnahme (3 Obstbäume – Streuobstwiese) festgesetzten Bäume können dieser Verpflichtung nicht angerechnet werden. Folglich sind zusätzlich zur Ausgleichsmaßnahme 2 Gehölze innerhalb des Plangebietes zu pflanzen. Die Standorte sind frei wählbar.

Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste A. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10-12 m einzuhalten.

Artenliste A - Laubbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 12-14 cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Echte Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Obstbäume – Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammhöhe 100-120 cm, regionale Sorten sind zu bevorzugen

Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss, Mispel

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

Eingrünung und Ausgleichsmaßnahme:

Innerhalb der als „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Fläche sind 3 Obstgehölze zu pflanzen. Die Mindestqualität hat 3-mal verpflanzt mit einem mind. Stammumfang von 12-14 cm zu betragen. Die Gehölze sind in ihrem Wuchs zu fördern und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Zwischen den Bäumen ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Die Gehölze sind so zu pflanzen, dass der Stamm der Gehölze einen Mindestabstand von 2 m zu landwirtschaftlich genutzten Flächen einhält. Der Unterwuchs (Krautschicht) ist als extensives Grünland zu pflegen (Abtransport des Mähguts, 2 bis 3-malige Mahd im Jahr, Saatgutverhältnis mind. 50% Kräutern).

Zur Etablierung eines Extensivgrünlands sollte der Boden vor der Aussaat zuerst einmal gepflügt oder gefräst werden. Daraufhin ist ein feinkrümeliges Saatbeet mit Hilfe einer Kreiselegge oder einem Rechen herzustellen. Die Aussaat sollte in den Zeiträumen von Februar bis Mai oder von August bis Oktober erfolgen. Im Weiteren ist das ausgebrachte Saatgut anzuwalzen oder anzuklopfen. Um eine Keimung der im Saatgut befindlichen Lichtkeimer zu gewährleisten dürfen die Einsaatflächen nicht überdeckt bzw. gerechert werden.

Der Erhalt der Wiesenfläche muss während der Entwicklungs- und Fertigstellungspflege durch eine zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr gewährleistet werden. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Mahdtermine sollen Mitte Juni, Ende August und Ende Oktober stattfinden. Der Einsatz von Düngemittel und Herbiziden ist nicht vorgesehen.

Es sind Obstgehölze der nachstehenden Liste in einem Abstand von mind. 5 m zueinander zu pflanzen. Die Obstgehölze sind mit einem Dreibock mit Querlattung und einer Befestigung mit Kokosstrick sowie einer Drahtose als Verbisschutz zu versehen. Ein Pflanzschnitt zum Kronenaufbau ist vorzusehen. Die neu gepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und ggf. bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Unterhaltungspflege

- Abbau der Dreiböcke und des Verbisschutzes
- Durchführung eines 3-jährigen Erziehungsschnitts

Für die Gehölzpflanzungen sind folgende Arten in den jeweils angegebenen Größen und Stückzahlen zu pflanzen:

Mindestqualität 3 x verpflanzt, StU 12-14 cm

Regionaltypische Obstbäume - Kirsche, Zwetschge, Birne, Quitte, Apfel oder Walnuss

A.6.3.3 Grünordnerische Hinweise und Festsetzungen

Außenbeleuchtung (Festsetzung):

Alle Lichtquellen im Außenraum der Anlagen sind insektenfreundlich zu gestalten.

Einfriedungen (Festsetzung):

Einfriedungen sind mit einem Abstand von mind. 10 cm zur Geländeoberfläche anzulegen, um Kleintieren das Wandern zu ermöglichen.

Allgemein (Hinweise):

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

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

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.6.4 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021, München)² 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.

² Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.

A.6.4.1 Bewertung des Bestandes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 893 m². Die Einbeziehungsfläche überplant 893 m² der gesamten Fläche.

Kein Ausgleichsbedarf besteht für Bestandsgebäude (X4), die vollständig versiegelt sind. Für diese Flächen ist keine naturschutzrechtliche Kompensation erforderlich, da für diese Flächen keine Verschlechterung des Zustandes durch die Planung erfolgt.

Mit Hilfe von Luftbildern wurden die betroffenen Flächen im Zuge der Geländebegehung anhand ihrer Vegetationsausstattung in verschiedene BNT (Biotop- und Nutzungstypen) eingeteilt. Im Weiteren Verfahren wurden die BNT in einer georeferenzierten Karte verortet. In der nachfolgenden Tabelle wurden alle kartierten BNT erfasst. Im Weiteren wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2022)“ der zu leistende Ausgleichsbedarf ermittelt.

Tabelle 1: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
V12 - Verkehrsflächen - teilversiegelt	366	1	0,4	146
X4 - Bestandsgebäude des Siedlungsgebiets	140	0	0,4	-
P412 - Sonderfläche der Energiewirtschaft – Photovoltaik - teilversiegelt	89	1	0,4	36
G11 - Intensivgrünland	298	3	0,4	358
Summe	893			540

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Keine		Festsetzung
Summe (max. 20%)		0%

Summe Ausgleichsbedarf (WP)

540

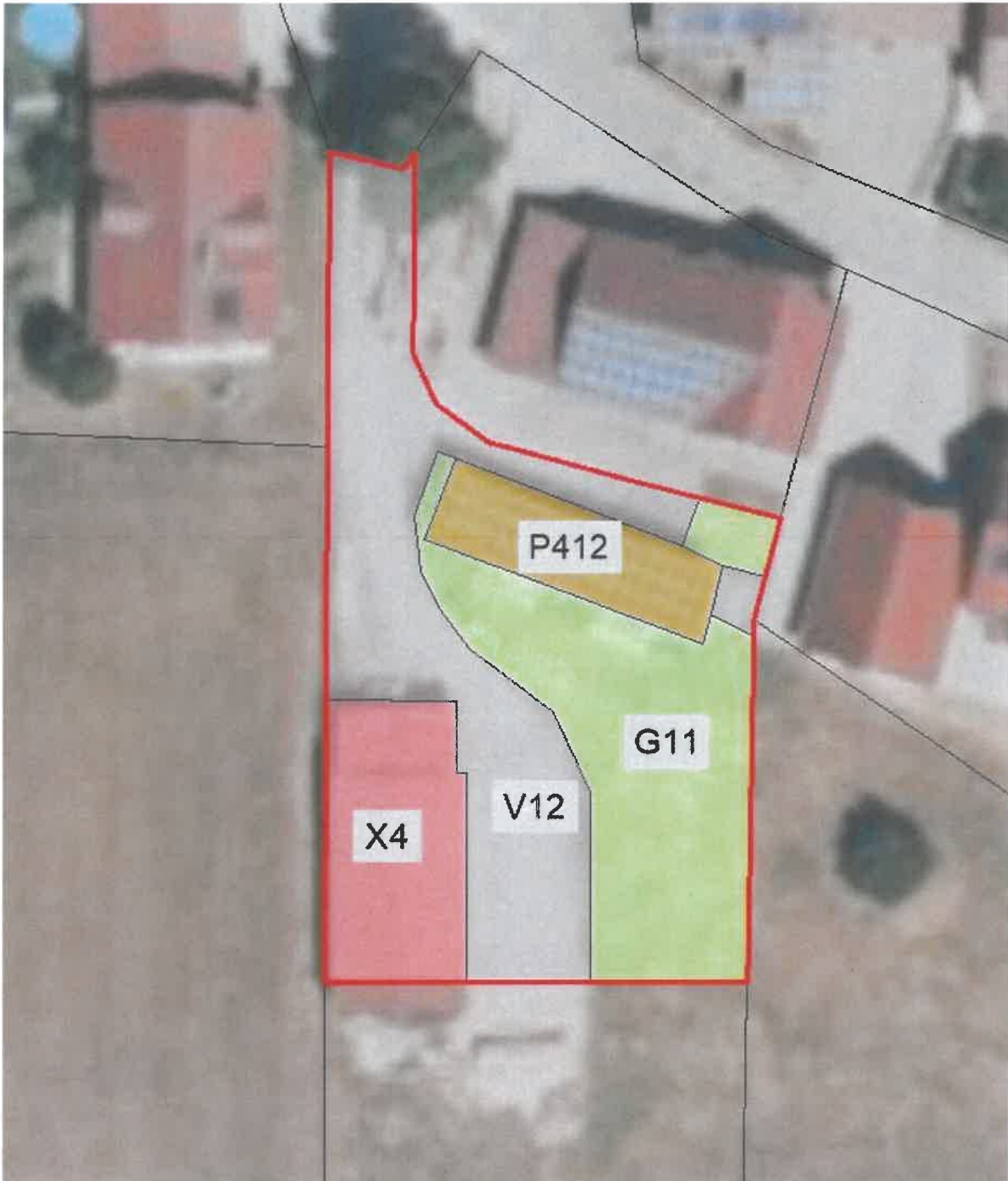


Abbildung 4: BNT im Geltungsbereich (ohne Maßstab)
 Plangrundlage: Digitales Orthophoto, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2023

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

A.6.4.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **540 Wertpunkten** erforderlich.

A.6.4.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Innerhalb der als „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Fläche sind 3 Obstgehölze zu pflanzen. Die genauen Angaben zur Etablierung und zur Pflege der Maßnahme sind dem Kapitel A.6.3.2 zu entnehmen.

Tabelle 2: Berechnung der Aufwertung in Folge der internen Ausgleichsfläche

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach Biotopwertliste.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche	Aufwertung*	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland	3	B412	Streuobstbestände mit standorttypischer Segetalvegetation	8	115	5	0	575
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										575

Bilanzierung

Summe Ausgleichsumfang	575
Summe Ausgleichsbedarf	540
Differenz	35

Um den Eingriff durch die vorliegende Einbeziehungssatzung auszugleichen wird eine naturschutzfachliche Aufwertung von 540 Wertpunkten benötigt. Durch die interne Ausgleichsmaßnahme kommt es zu einer Aufwertung in Höhe von 575 Wertpunkten. Der zu leistende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf kann durch die interne Ausgleichsmaßnahme (Anlage eines Streuobstbestands) in Höhe von 575 Wertpunkten vollumfänglich abgegolten werden. Es verbleibt ein Überschuss von 35 Wertpunkten.

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

A.6.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.5.1 Verkehrliche Erschließung

Erschlossen wird das Plangebiet über die sich im Norden befindliche Straße Kevenhüll F. Diese führt im Westen weiter zur Hauptstraße Kevenhüll A, welche eine Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz darstellt und im Süden in etwa 4 km in den angrenzenden Hauptort Beilngries führt.

A.6.5.2 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Stellplätze, Zufahrten und Wege / Zuwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Drainasphalt etc.) und müssen zum Zweck der Niederschlagsversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden. Somit wird die Menge des anfallenden Niederschlagswassers verringert.

A.6.5.3 Stellplätze

Für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze wird auf die Satzung der Stadt Beilngries über die Zahl, die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStellS) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

A.6.6 Flächenbilanz

Tabelle 3: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Baugrundstück	778 m ²	87 %
Eingrünung	115 m ²	13 %
Fläche gesamt	893 m²	100 %

A.7 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 wenig wertgebende Bereiche im anthropogenen Umfeld. Die Flächen sind teilweise bereits überformt (teilversiegelte Wege, Bestandsgebäude).

Es sind keine Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete gem. §§23-29 BNatSchG oder Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen.

Die Einbeziehungssatzung umfasst eine Fläche von etwa 893 m², von denen etwa 358 m² künftig als Baufläche nutzbar sind.

Derzeit werden die betroffenen Flächen bereits anthropogen genutzt (Gebäude, PV-Anlage, Zuwegung) und sind entsprechend vorbelastet. Teilbereiche werden intensiv als Grünland genutzt (Die Artenvielfalt ist als gering zu bezeichnen, wenige Randstrukturen). Aufgrund der in Siedlungsgebiete eingebetteten Lage ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Darüber hinaus können typische, heimische Tiere der Feldflur im Untersuchungsgebiet vorkommen. Für den Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen liegen derzeit keine detaillierten faunistischen Hinweise vor.

Durch die Anpflanzung von Gehölzen innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung für Natur und Landschaft werden die Auswirkungen des Eingriffs auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt reduziert. Die Durchgrünung sowie die Eingrünung, die als interne Ausgleichsmaßnahme dient wirkt sich nicht nur positiv auf das lokale Landschaftsbild aus, sondern wirkt sich ebenfalls positiv auf die lokale Fauna aus, da Trittsteinbiotope und Nahrungshabitate für eine Vielzahl von Tieren entstehen.

Der Vorhabenbereich ist derzeit bereits großflächig teil- und vollversiegelt. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die anthropogene Nutzung vorbelastet. Beim Bodentyp handelt es sich um „105 105: Fast ausschließlich Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein).“ 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. In einem 358 m² großen Bereich kann Wohnbebauung entstehen.

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.

Es handelt sich jedoch um eine kleinflächige zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf einer vorbelasteten Fläche. Daher kann von Auswirkungen mit geringer 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, CO₂ und Staub sehr 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 Lücke zwischen den vorhandenen Siedlungsgebieten dar. Für das Landschaftsbild ergeben sich kaum negative Auswirkungen, da sich im direkten Umfeld bereits bebaute Bereiche befinden und die Einsehbarkeit von der freien Landschaft nur

eingeschränkt möglich ist. Zudem wird eine Eingrünung Richtung Süden gepflanzt, die die Auswirkungen auf die Landschaft auf ein Minimum beschränkt.

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Durch die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort (versickerungsfähige Beläge), die innere Durchgrünung des Wohngebietes wird der Eingriff in die Schutzgüter reduziert.

Da es sich um eine innerörtliche, durch anthropogene Nutzung bereits vorbelastete Fläche handelt, sind die Auswirkungen auf die den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einschließlich derer Wechselwirkungen als gering zu bewerten.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06. 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251).

C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Schwarzplan für den Ortsteil Kevenhüll mit geplanter Bebauung innerhalb der Einbeziehungssatzung	5
Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Beilngries, ohne Maßstab	7
Abbildung 3: Lageplan Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung, ohne Maßstab	15
Abbildung 4: BNT im Geltungsbereich (ohne Maßstab) Plangrundlage: Digitales Orthophoto, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2023.....	21

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)	20
Tabelle 2: Berechnung der Aufwertung in Folge der internen Ausgleichsfläche	22
Tabelle 3: Flächenbilanz Geltungsbereich	23

D Abkürzungsverzeichnis

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