

Bebauungsplan Nr. 95 „Am Mandlachweg“ mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht



Rechtsverbindliche Fassung vom 13.11.2025

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:
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

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

Bearbeitung: **Adrian Merdes**
Stadtplaner ByAK

Rainer Brahm
Landschaftsarchitekt ByAK

Nicolas Schmelter
B.Sc. Landschaftsplanung/Landschaftsarchitektur

Jan Garkisch
M.A. Kulturgeographie

Planstand Rechtsverbindliche Fassung vom 13.11.2025

Nürnberg, 13.11.2025

TB|MARKERT

Adrian Merdes

Beilngries, 13.11.2025

Stadt Beilngries

1. Bürgermeister Helmut Schloderer

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	5
A.1	Anlass und Erfordernis	5
A.2	Ziele und Zwecke	5
A.3	Verfahren	5
A.4	Ausgangssituation	6
A.4.1	Lage im Stadtgebiet	6
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse, Nutzungen	7
A.5	Baulandbedarf	7
A.6	Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen	11
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
A.7	Planinhalt	21
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	26
A.7.11	Grünordnung und Bodenschutz	26
A.7.12	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	28
A.7.13	Erschließung, Ver- und Entsorgung	32
A.7.14	Flächenbilanz	34
B	Umweltbericht	35
B.1	Einleitung	35
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	35

B.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	35
B.2.1	Ziele aus Fachgesetzen	35
B.2.2	Natura-2000-Gebiete	37
B.2.3	Weitere Schutzgebiete	37
B.2.4	Biotopkartierung	37
B.2.5	Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Region Ingolstadt (10)	37
B.2.6	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	38
B.2.7	Sonstige Fachplanungen	39
B.3	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	40
B.3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	40
B.3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	43
B.4	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	47
B.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	47
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	47
B.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	48
B.5.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	50
B.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	52
B.7	Zusätzliche Angaben	52
B.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	52
B.7.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	53
B.7.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	53
B.7.4	Referenzliste mit Quellen	53
B.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	55
C	Rechtsgrundlagen	58
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	59
E	Anlagen	60

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.

Für den Bebauungsplan wurde das Verfahren gemäß § 13b BauGB angewandt. In der Zeit vom 07.06.2022 bis einschließlich 08.07.2022 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB. In der Sitzung des Stadtrates am 28.07.2022 wurden die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und der Entwurf des Bebauungsplans gebilligt. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 12.08.2022 bis einschließlich 14.09.2022 statt.

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat mit Beschluss vom 18.07.2023 entschieden, dass das Verfahren nach § 13b BauGB gegen EU-Recht verstößt, da eine Umweltprüfung fehlt. Aus diesem Grund wurde das Verfahren Bebauungsplan Nr. 95 „Am Mandlachweg“ in das Regelverfahren überführt. Für den Bebauungsplan im Regelverfahren wurde eine

Umweltprüfung durchgeführt. Zudem wird ein naturschutzfachlicher Ausgleich für das Plangebiet geleistet.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB im Regelverfahren fand in der Zeit vom 16.09.2025 bis einschließlich 17.10.2025 statt.

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 EI 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 Bahnhaltepunkte 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.

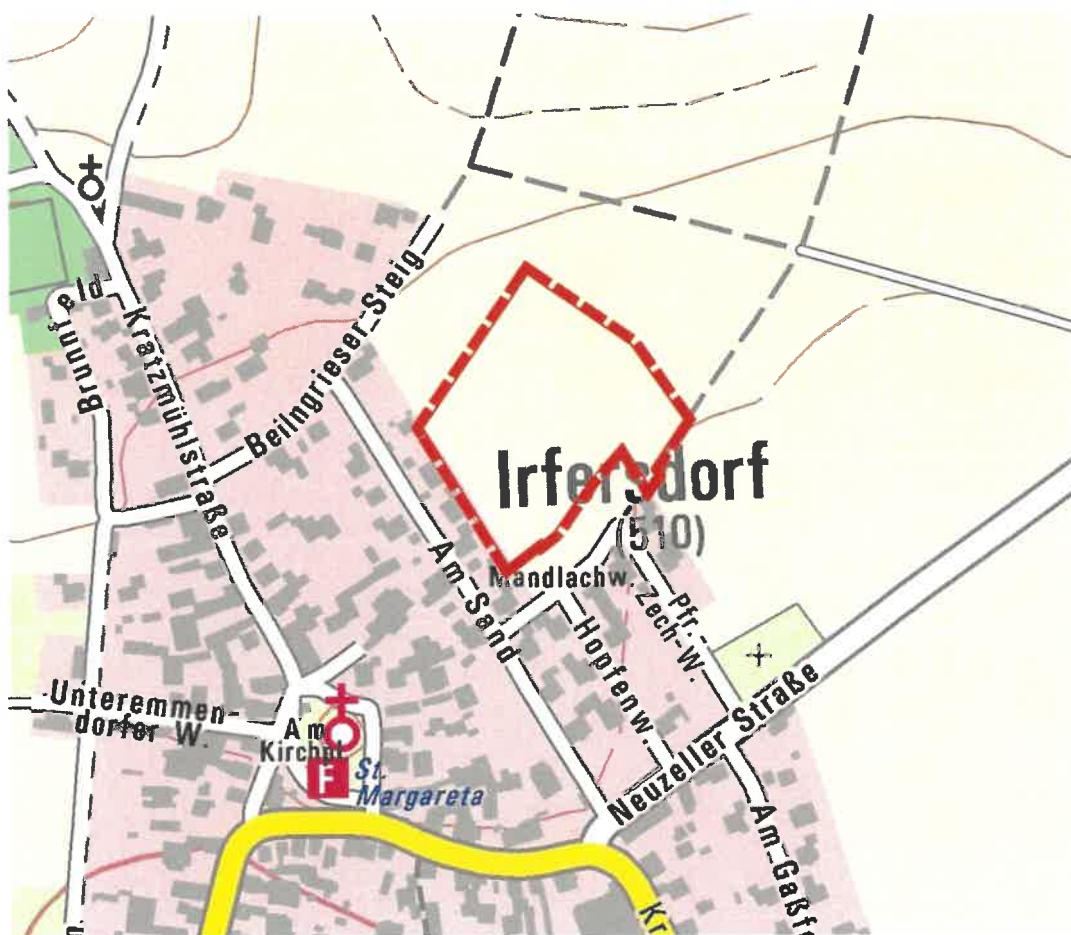


Abbildung 1: Lageplan Plangebiet (rot gestrichelt), o.M.
 Plangrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung 2022

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 Umfangs.

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.¹

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

¹ Tel. Mitteilung Stadtverwaltung Beilngries - Bauverwaltung 18.07.2022

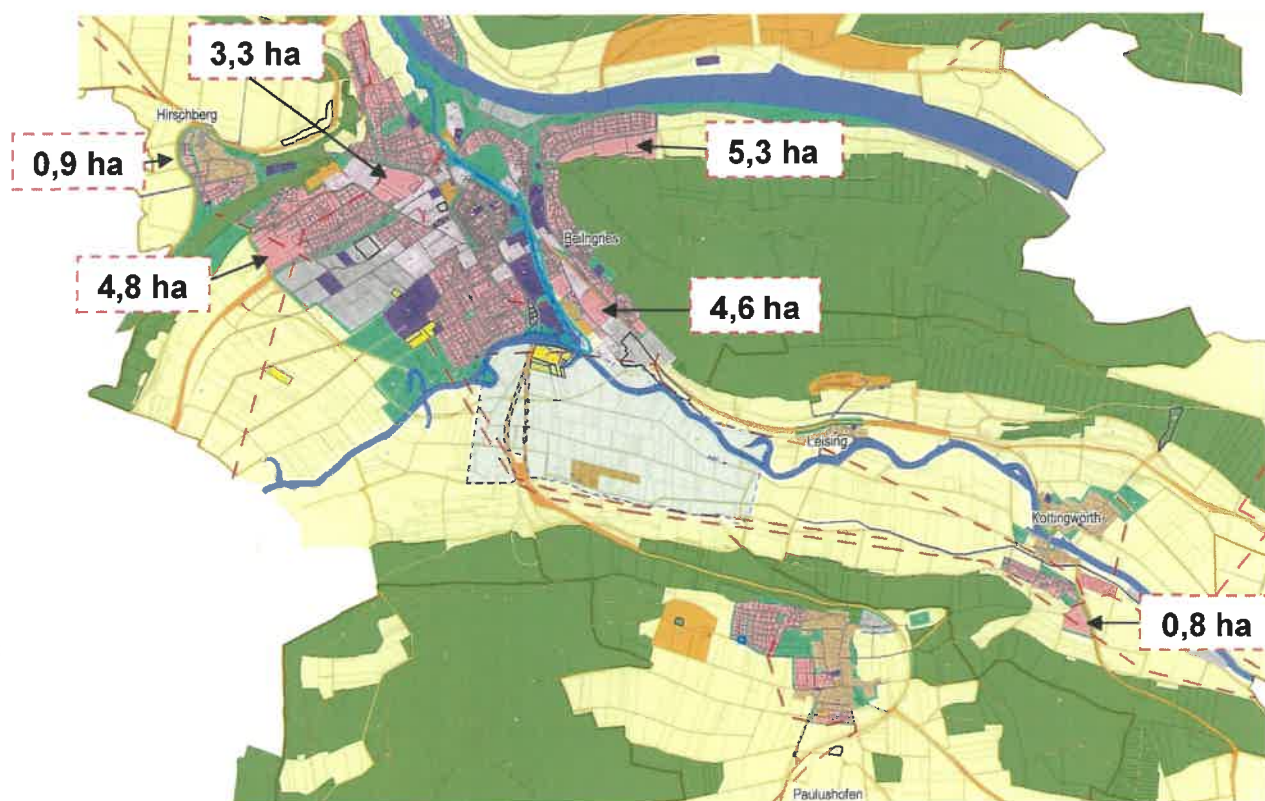


Abbildung 3: Reserveflächen Wohnbauland – Ausschnitt digitalisierter rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stadt Beilngries (Mitte), o. M., Stand 2018

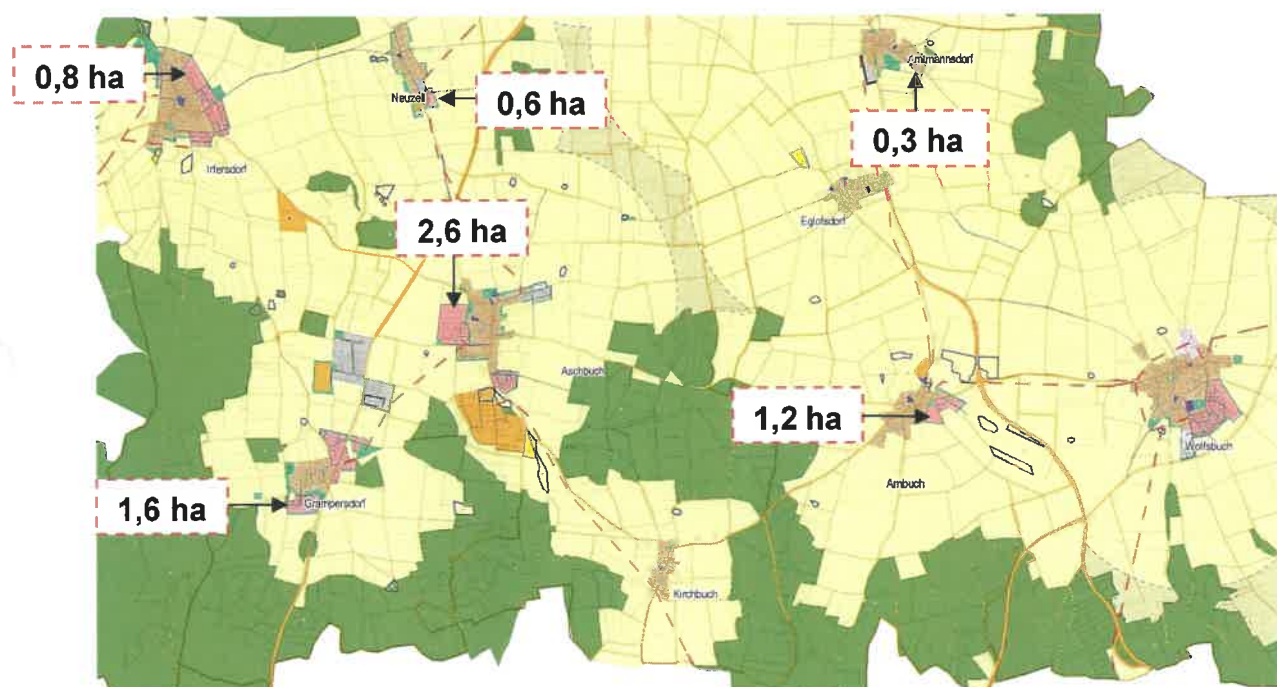


Abbildung 4: Reserveflächen Wohnbauland – Ausschnitt digitalisierter rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stadt Beilngries (Süd), o. M., Stand 2018

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).

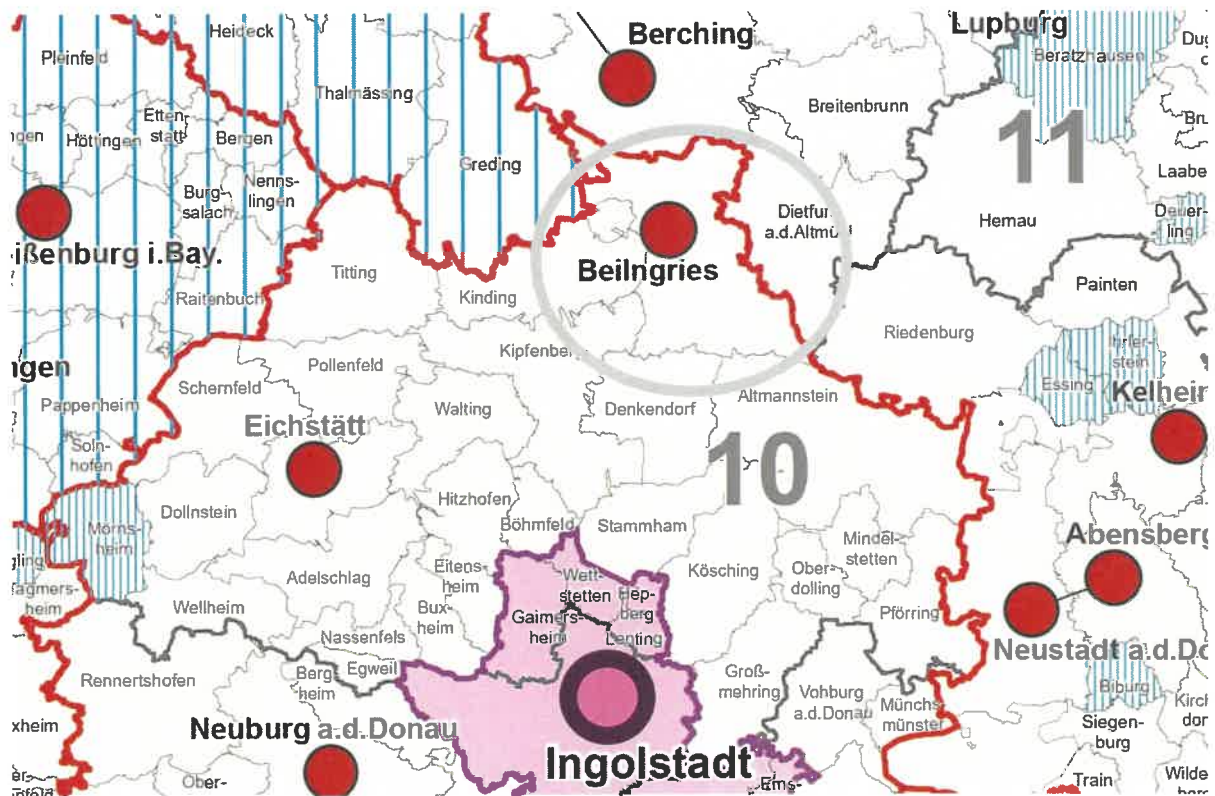
Aufgrund des starken Zuwachses der Altersgruppe über 65 Jahre (Zuwachs von 49% bis 2033) müssen die sich in Zukunft veränderten Wohnansprüche bei der Siedlungsentwicklung beziehungsweise beim Baulandbedarf beachtet werden. Es sollte zudem attraktiver, barrierefreier, altengerechter Wohnraum im Stadtgebiet 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 2023 (LEP)

Das Stadtgebiet von Beilngries befindet sich nördlich des Verdichtungsraums Ingolstadt. Es liegt entsprechend der Darstellung zur Verwaltungsgliederung (Strukturkarte LEP 2022) im allgemeinen ländlichen Raum. Beilngries selbst wird im LEP als Mittelzentrum ausgewiesen. Ifersdorf ist ein vom Stadtzentrum ca. 4 km entfernter Ortsteil.



a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Verdichtungsraum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf**
- Kreisregionen
- Einzelgemeinden

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

- Metropole
- Regionalzentrum
- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Region

Abbildung 5: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayern, Stand 15.11.2022

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

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität 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 und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1, Grundsatz).
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und 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 und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert 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 möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann. Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Telekommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden (LEP 2.2.5, Grundsatz).

3. Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume

ausgerichtet werden (LEP 3.1.1, Grundsatz). Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1.1, Grundsatz)

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet 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)

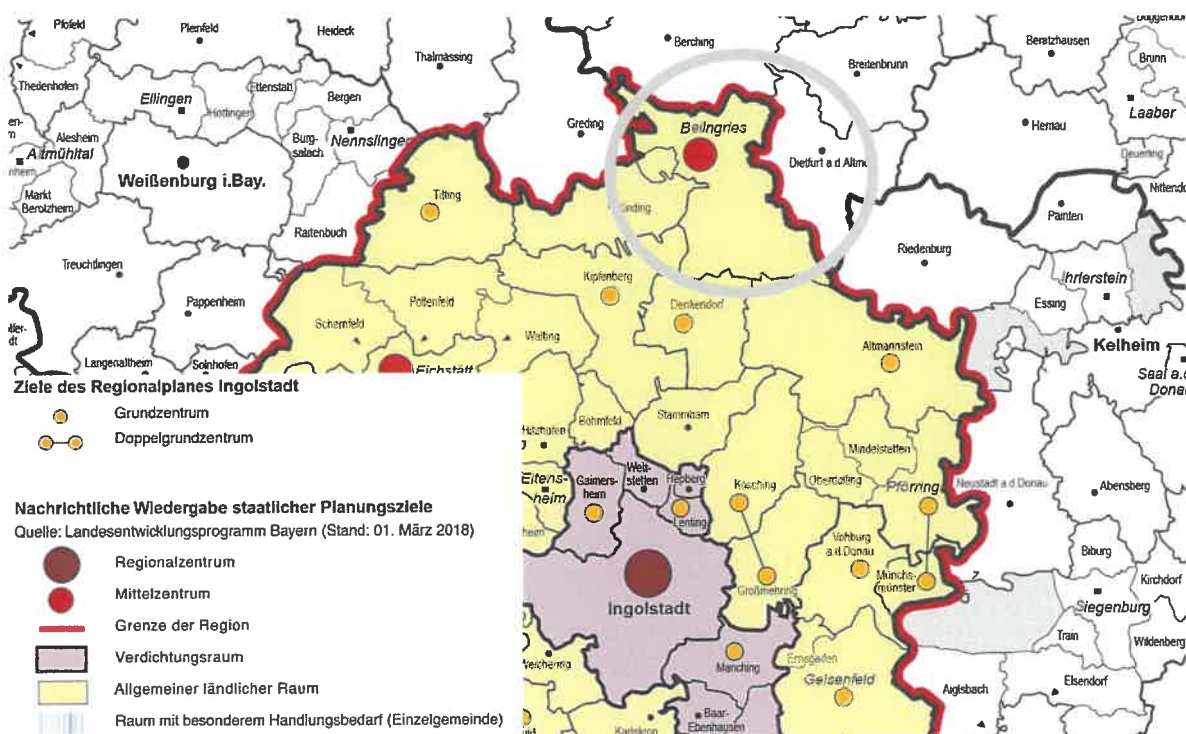


Abbildung 6: Auszug aus dem Regionalplan Ingolstadt (ohne Maßstab)

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 (1.4.1, Grundsatz).

- Es ist anzustreben, dass sich die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln (2.2.1, 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 (7.1.1, Grundsatz).
- Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden (7.1.2.1, Grundsatz).
- Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen (3.4.1, 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 (3.1.1, 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 (3.4.2, Ziel).

A.6.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

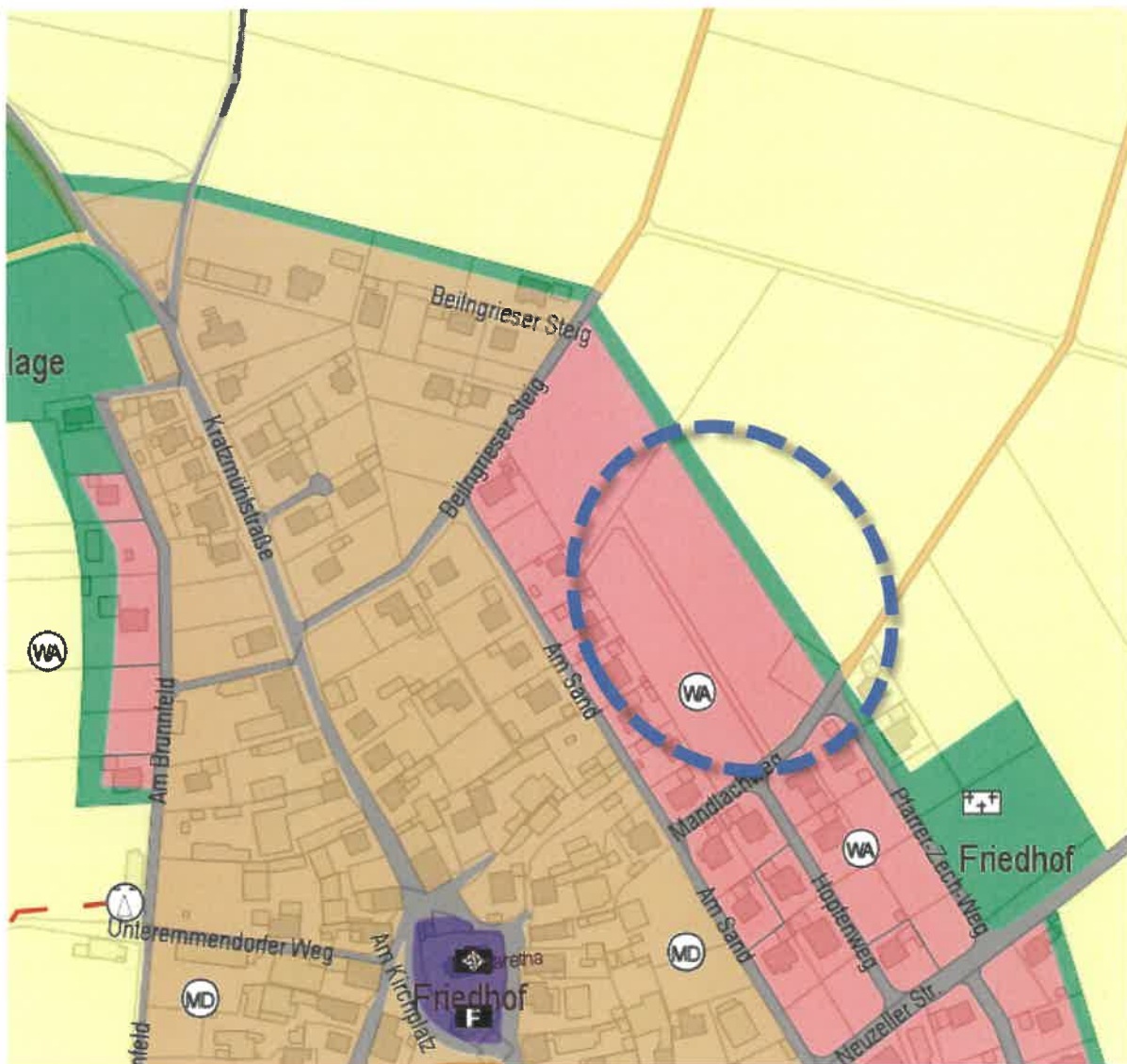


Abbildung 7: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplanes Beilngries (Stand 05/22)

Die Stadt Beilngries verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der westliche Teil des Plangebietes 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 derzeit 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 Biotop im Bereich des Plangebietes.

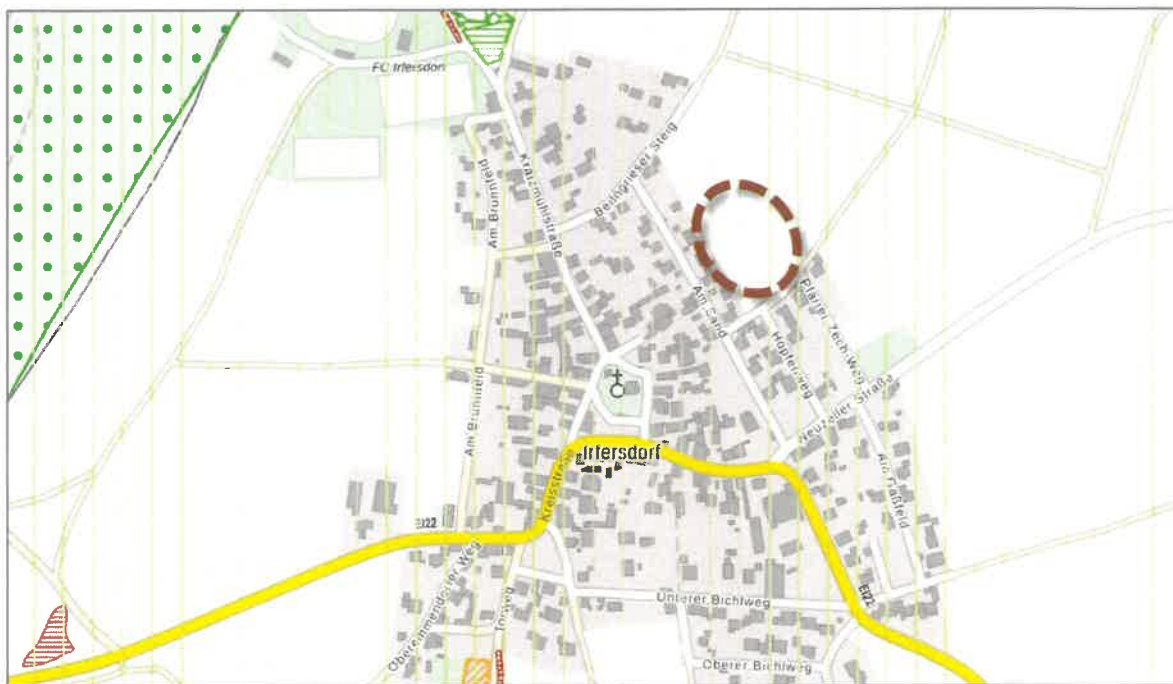


Abbildung 9: Darstellung Schutzgebiete und Biotope – Naturpark „Altmühltal“ (grüne Strichschraffur), Landschaftsschutzgebiet (grüne Punktschraffur), Biotopkartierung (rote Strichschraffur)
Kartengrundlage: Bayernatlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2020, EuroGeographics

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.

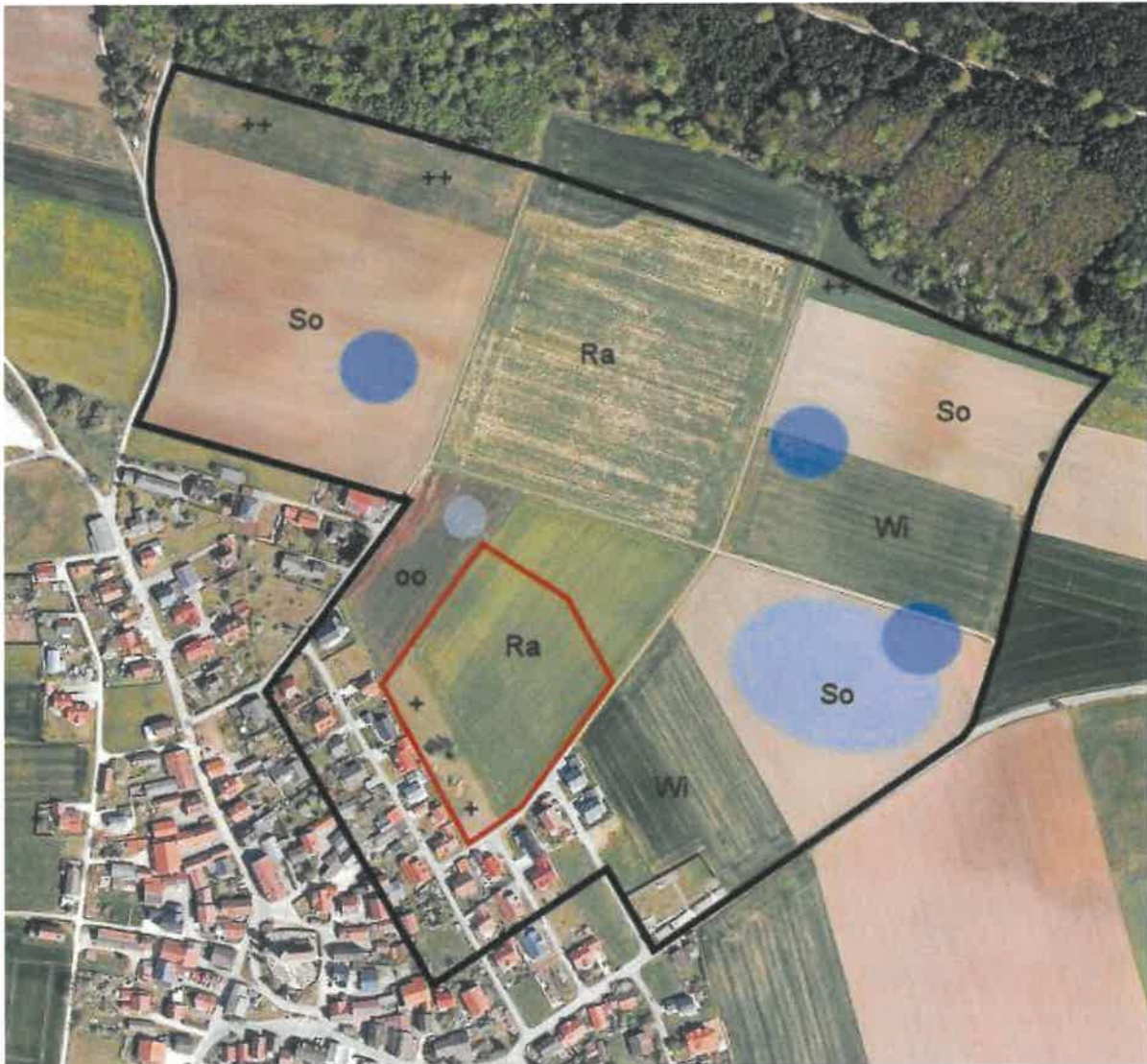


Abbildung 10: Vorkommen der Feldlerche im Jahr 2020 im festgelegten Untersuchungsgebiet, das große Oval zeigt den ungefähren Revierschwerpunkt des einzigen vorhandenen Brutpaares (saP, Ing-Büro Umweltforschung und Raumplanung, 2022)

Die detaillierte Prüfung hat ergeben, dass unter Beachtung der vorgesehenen Maßnahmen weder bau-, noch anlagen- und betriebsbedingt Beeinträchtigungen von Arten festzustellen, die Schädigungs- oder Störungsverbote 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 Carbonatgesteinen 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 Nutzung. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

Die jeweils aktuellen am LfU vorhandenen Informationen zu Geogefahren können im Internet als GEORISK-Objekte und Gefahrenhinweiskarten im UmweltAtlas Bayern (www.umweltatlas.bayern.de) unter Karteninhalte > Inhalte hinzufügen > Geologie > Geogefahren abgerufen und heruntergeladen werden.²

² Vgl. Vorgaben Bayerisches Landesamt für Umwelt vom 28.06.2022 und 25.09.2025

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 Ifersdorf und umfassen insgesamt ca. 1,6 ha.

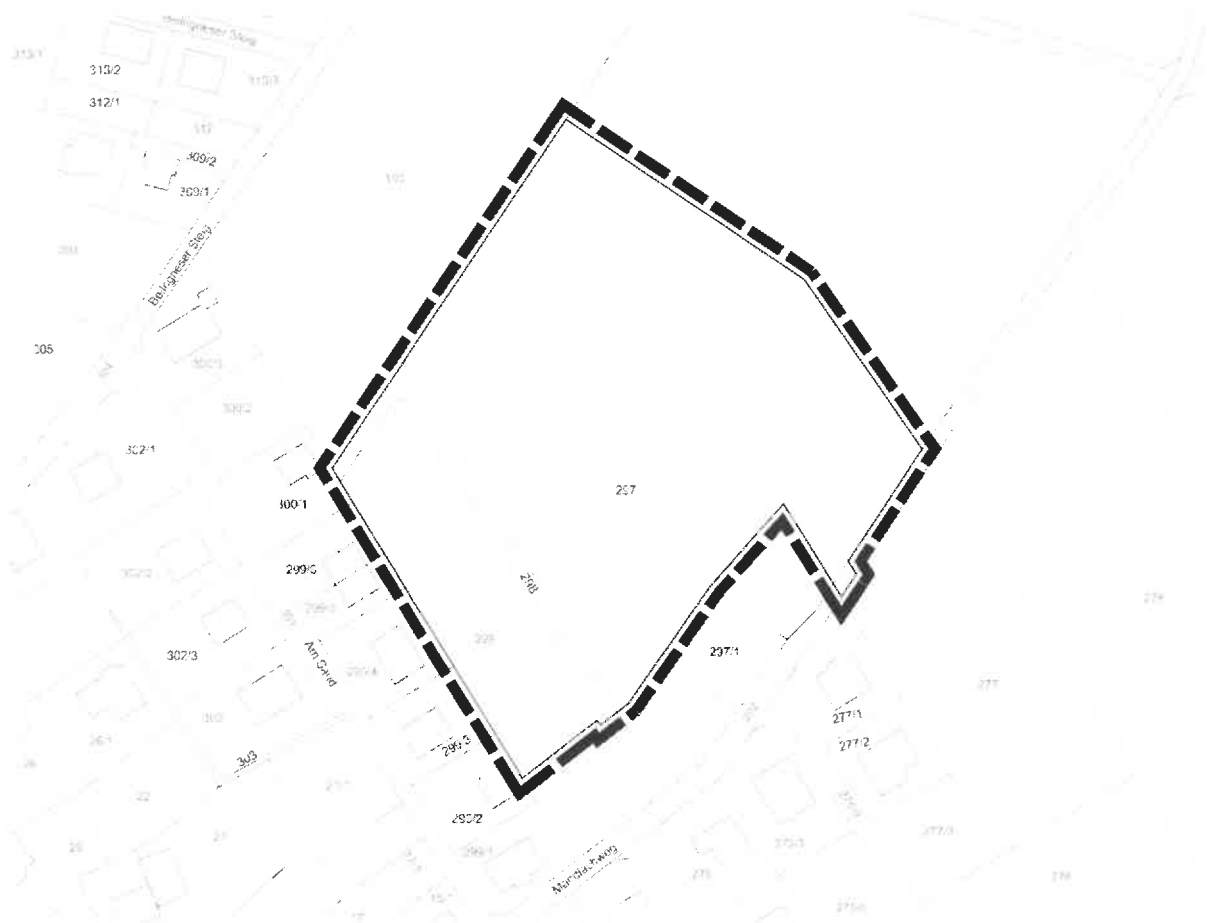


Abbildung 11: Räumlicher Geltungsbereich
 Plangrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung 2022

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 Flächenneuinanspruchnahme 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass der private Grünstreifen (private Grünfläche) am Rande des Plangebietes bei der Berechnung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von der Gesamtgrundstücksgröße in Abzug zu bringen ist.

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

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

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

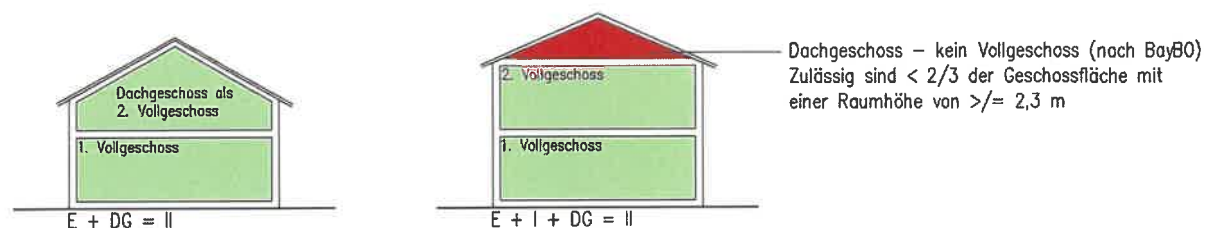


Abbildung 13: Erläuterung Vollgeschosse (eig. Darstellung)

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, zusätzlich zu den in Festsetzung Nr. 4.1 genannten Dachformen, 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 Gauenform 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. Damit sind Abgrabungen bzw. Aufschüttungen gemeint, die sich mit der Stellung des Gebäudes im Hang begründen lassen. Die Festsetzung dient einer geordneten Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der natürlichen Geländeoberkante. Somit kann einer Überformung des Gebietes entgegengewirkt und ein harmonisches Gesamtbild gewahrt werden.

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 m² 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 Christusdorn
Robinia pseudoacacia „Unifoliola“	Robinie
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia cordata „Greenspire“	Winter-Linde Sorte „Greenspire“

A.7.12 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)³ 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.

³ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.

A.7.12.1 Bewertung des Bestandes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 16.421 m². Die Wohngebietsflächen einschließlich der Verkehrserschließung überplant 14.126 m² der gesamten Fläche.

Kein Ausgleichsbedarf besteht für die anzulegende Eingrünungsmaßnahme (1.208 m²) sowie für das entstehende Retentionsbecken (1.086 m²), da es hier nicht zu einer Verschlechterung des Ausgangs-BNTs (Biotop- und Nutzungstyp) kommt. Voraussichtlich werden diese Flächen in der Zukunft eine höhere naturschutzfachliche Bedeutung besitzen als die vorliegenden Bestandsflächen (intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Ruderalflächen im Siedlungsgebiet).

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, 2021)“ der zu leistende Ausgleichsbedarf ermittelt.

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

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
A11 Acker, intensiv genutzt	10.818	2	0,4	8.654
A11 Acker, intensiv genutzt - Kein Eingriff - Aufwertung im Zuge der Eingrünung	1.119	-	-	-
A11 Acker, intensiv genutzt - Kein Eingriff - Sickerbecken	1.086	-	-	-
P432 Ruderalflächen im Siedlungsgebiet - mit artenarmer Ruderal- und Staudenflur	3.218	4	0,4	5.149
P432 Ruderalflächen im Siedlungsgebiet - Kein Eingriff - Eingrünung	90	-	-	-
B312 Baumgruppe mit einheimischen Arten - mittlere Ausprägung	90	9	0,4	324
Summe	16.421			14.127

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
----------------	------------	-----------

Entsprechend Grünordnerischen Festsetzungen	Nutzung versickerungsfähiger Beläge, Starkregenvorsorge, Anlage eines Retentionsbeckens, Durchlässigkeit des Siedlungsrandes	Festsetzung im Bplan
Summe (max. 20%)		6%

Summe Ausgleichsbedarf (WP)

13.280

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

A.7.12.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **13.280 Wertpunkten** erforderlich.

In der Bilanzierung wurden darüber hinaus sogenannte Planungsfaktoren herangezogen. Dabei handelt es sich um ökologische Maßnahmen, die innerhalb der Planung umgesetzt werden um einen Abschlag in Bezug auf den zu leistenden Ausgleich rechtfertigen (vgl. LfU, Leitfaden, S. 40 ff.).

In der vorliegenden Planung wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen integriert, die einen Planungsfaktor von 6 % rechtfertigen:

- Erhöhung der Durchlässigkeit des Siedlungsrandes durch die Anlage einer 5 m breiten Eingrünung mit autochthonen Gehölzen
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens (versickerungsfähige Beläge)

A.7.12.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Der zu leistende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wird extern erbracht. Hierzu wird Intensivgrünland (G11) auf den Flurnummern 1583/3 und 1583/2 Gmkg. Beilngries durch Extensivierung zu einem mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünland (G212) entwickelt. Die Extensivierung der Flächen wird durch eine Beweidung, die der LPV Eichstätt betreut, umgesetzt.



Abbildung 14: Auszug der Stadt Beilngries zur Ausgleichsfläche, die grünen Bereiche sind bereits als Ausgleichsflächen für andere Eingriffe zugeordnet, die blauen Bereiche werden aufgewertet und ein Teil der Fläche wird dem Eingriff aus der vorliegenden Planung zugeordnet. Plangrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics 2023, o.M. Verortung im Stadtgebiet rot markiert (BayernAtals, 2024)

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **13.280 Wertpunkten** erforderlich, was einer Fläche von **2.656 m²** auf den gewählten Flächen entspricht.



Abbildung 15: Abgrenzung der Ausgleichsfläche Mandlachweg (T-Linie) sowie bereits belegte Flächen der Flurstücke sowie verbleibende Restfläche (TBM, 2024)

Die nachfolgende Tabelle stellt die Aufwertung des Intensivgrünlands (G11) zu mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland dar. Im Zuge der Maßnahme werden die verbleibenden 7.397 m² auf den Flurnummern 1586, 1583/3 und 1583/2 Gmkg. Beilngries, die noch keinem Eingriff als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet worden sind, aufgewertet.

Entsprechend der folgenden tabellarischen Bilanzierung kann der notwendige naturschutzfachliche **Ausgleichsbedarf (13.280 WP – 2.656 m²)** durch die vorliegende Planung vollumfänglich durch die Maßnahmenumsetzung/Aufwertung abgegolten werden.

Die darüber hinaus regenerierten Ökopunkte werden größtenteils für die Kompensation eines anderen Bauleitverfahren (Bplan Wodanblick) herangezogen. Der Ausgleichsumfang des Bebauungsplans „Wodansblick“ benötigt 23.133 Wertpunkte, was bei einer Aufwertung um 5 Wertpunkte einer Fläche von 4.627 m² entspricht. Folglich verbleiben 114 m² im Wert von 570 Wertpunkten die keinem Verfahren zugeordnet sind (Die Restfläche entsprechend Abbildung 15 stellt zwar 180 m² als Restfläche dar, jedoch sind nur 114 m² als G11 einzustufen und aufwertbar).

Tabelle 2: Naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahme

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	G212	mäßig extensiv genutztes, artenreiche Grünland	8	7.397	5	0	36.985
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										
										36.985

A.7.13 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.7.13.1 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.7.13.2 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 Hinweis⁴ 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.7.13.3 Versorgungsleitungen

Bezüglich der Versorgungsleitungen im Plangebiet sind folgende Hinweise⁵ 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.

Die N-ERGIE ist bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf einzubinden.

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.7.13.4 Telekommunikationsanlagen

Bezüglich Telekommunikationsanlagen im Plangebiet ist folgender Hinweis⁶ zu berücksichtigen:

⁴ Vgl. Vorgaben Landratsamt Eichstätt Wasserrecht vom 26.07.2022

⁵ Vgl. Vorgaben N-Ergie Netz GmbH vom 28.06.2022 und 16.08.2022

⁶ Vgl. Vorgaben Deutsche Telekom vom 01.10.2025

Durch die Planung soll der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der von der Deutschen Telekom betriebenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

A.7.13.5 Landwirtschaft

Bezüglich der Landwirtschaft sind im Plangebiet folgende Hinweise⁷ zu berücksichtigen:

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

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

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

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

A.7.14 Flächenbilanz

Tabelle 3: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	12.241 m ²	75 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.885 m ²	11 %
Öffentliche Grünflächen (inkl. Sickerbecken)	1.086 m ²	7 %
Private Grünflächen	1.209 m ²	7 %
Fläche gesamt	16.421 m²	100 %

⁷ Vgl. Vorgaben Bayerischer Bauernverband vom 27.06.2022

B Umweltbericht

B.1 Einleitung

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.

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.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

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

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die 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.

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

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

B.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

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

- Baugesetzbuch, insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)

- Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht
- Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
- Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
- BNatSchG, insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz) sowie
BayNatSchG, insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)
 - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
 - konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
 - Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nur in unbedingt notwendigem Maße in Anspruch genommen
 - Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
- BImSchG
insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
 - Wahl eines konfliktarmen Standortes, da Lage angrenzend an bereits vorhandenes Wohngebiet
- BBodSchG
insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
 - Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen
- WHG
insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“
(Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)
sowie
Bayerisches Wassergesetz
 - Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können

- Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Entwässerung von anfallendem unverschmutzten Regenwassers über Gräben in eine Sickerfläche

BayDschG

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

B.2.2 Natura-2000-Gebiete

Im direkten Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine Natura-2000-Gebiete. Das nächstgelegene FFH- und Vogelschutzgebiet (Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal) liegt in 600 m Entfernung nordwestlich. Es besteht kein räumlich funktionaler Zusammenhang und somit keine Beeinträchtigung.

B.2.3 Weitere Schutzgebiete

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

Im Planungsgebiet selbst sowie im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche) und werden daher durch die Planung nicht berührt. In einer Entfernung von ca. 380 m befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“ (LSG-00565.01).

B.2.4 Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein amtlich kartiertes Biotop.

Auch im näheren Umfeld der Planung befinden sich keine kartierten Biotope.

B.2.5 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Region Ingolstadt (10)

Die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern und des Regionalplanes Region 10 Ingolstadt sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap. A.6.1) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

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

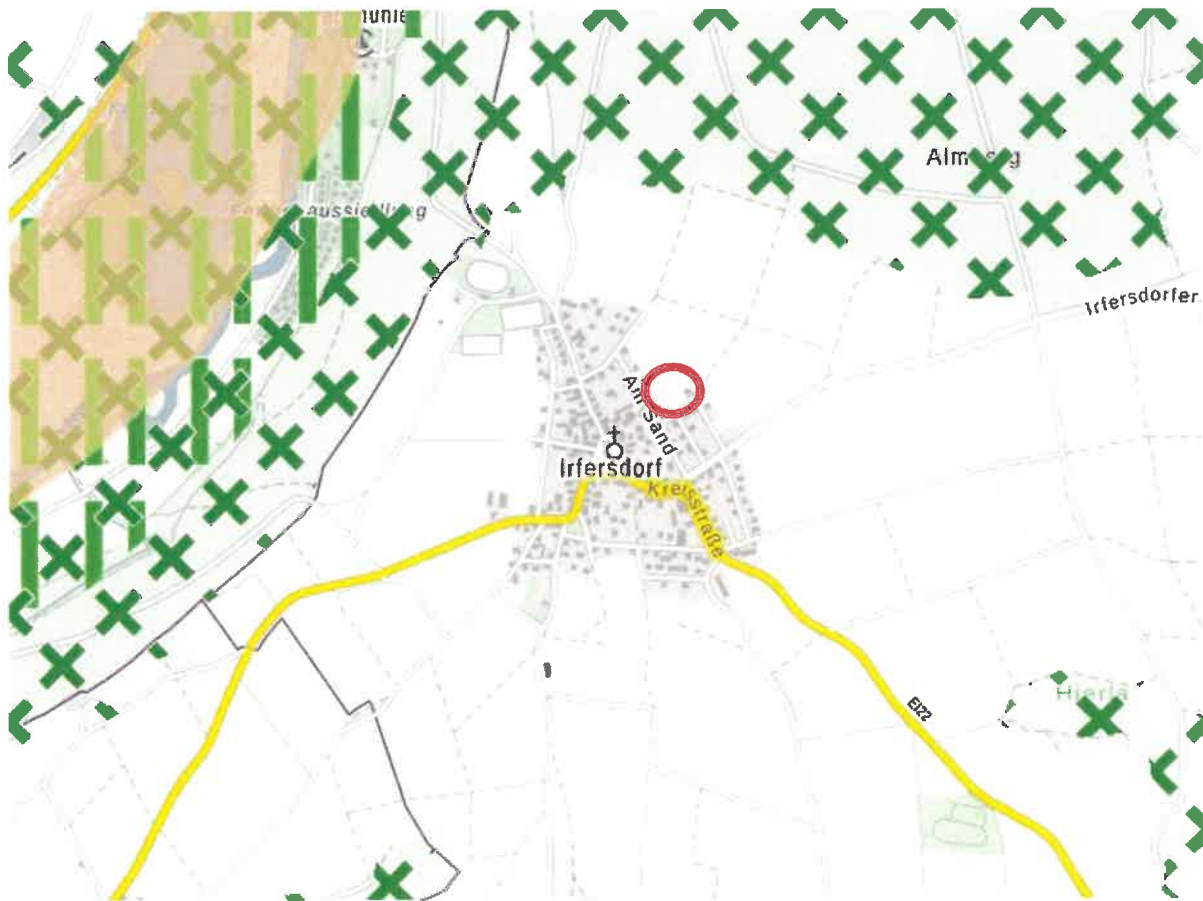


Abbildung 16: Regionaler Grünzug, Biotopverbundsystem, Landschaftliches Vorbehaltsgebiet im Umfeld des Plangebietes⁸, Plangebiet rot markiert o. M (Stand: 03.07.2024)

B.2.6 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

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

⁸ Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (o.J.): BayernAtlas. Themenbereich Planen und Bauen. <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> [Zugriff: 30.01.2020]

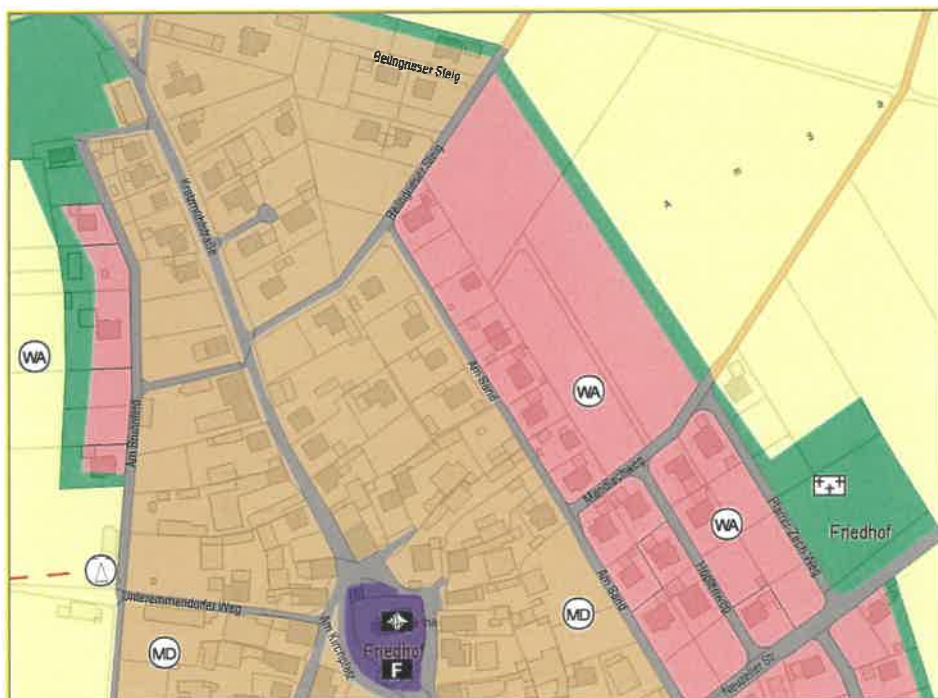


Abbildung 17: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplanes Beilngries (Stand 30.01.2020)

B.2.7 Sonstige Fachplanungen

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

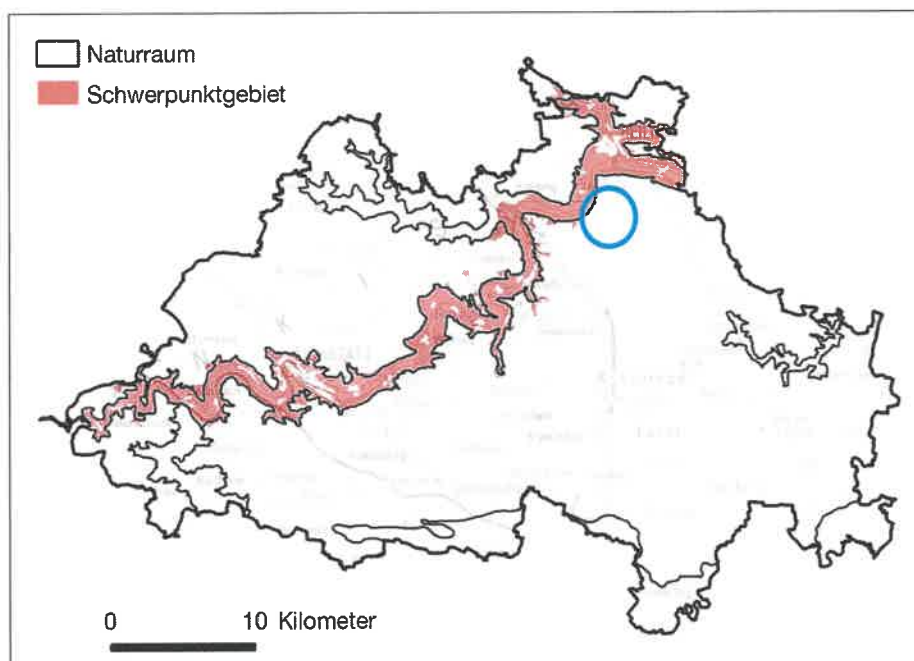


Abbildung 18: ABSP Schwerpunktgebiet „Altmühltal“

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

B.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

B.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

B.3.1.1 Fläche

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Irfersdorf und umfasst im Wesentlichen intensiv landwirtschaftliche genutzte Flächen sowie Ruderalflächen im Siedlungsgebiet. Die überplante Fläche weist eine Größe von 16.421 m² auf.

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

B.3.1.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird aktuell größtenteils landwirtschaftlich (nordöstlicher Teil) genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung ist als intensiv anzusehen, da selbst in den Randbereichen keine nennenswerte Segetalvegetation vorkommt.

Im Süden befindet sich eine Ruderalfläche (südlicher Teil Flr.-Nr. 299), die aktuell im Zuge der Tierhaltung als Außengehege genutzt wird. Auf der Fläche befinden sich drei Bäume (zwei Buchen, eine Mehlbeere).



Abbildung 19: Blick von Süden über die Flr.-Nr. 299 (TBM, 2020)

Das gesamte Plangebiet ist durch die anthropogene Nutzung vorbelastet. Der Vorhabenraum bietet nur wenigen Tierarten einen Lebensraum. Im Jahr 2022 wurde für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass unter Beachtung der vorgesehenen Maßnahmen weder bau-, noch anlagen- und betriebsbedingt Beeinträchtigungen von Arten festzustellen sind, die Schädigungs- oder Störungsverbote 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.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.3.1.3 Boden

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

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

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.3.1.4 Wasser

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

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

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

Der Planungsraum hat eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

B.3.1.5 Luft und Klima

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

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

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.3.1.6 Landschaft

Das Plangebiet ist weitgehend eben und kaum geneigt (der Höhenunterschied im Plangebiet beträgt in N-S-Richtung max. 2,2 m sowie in O-W-Richtung max. 2,1 m). Die Landschaft vor Ort wirkt ausgeräumt. Reizvolle landschaftliche Strukturen befinden sich nicht im Plangebiet sowie im weiteren Umfeld der Planung.

Auch das angrenzende Siedlungsgebiet (aktueller Übergang zur freien Landschaft) weist keine wertgebenden Strukturen wie z.B. eine Ortsrandeingrünung oder private Eingrünungen auf.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.3.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler im Planungsgebiet.

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

B.3.1.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

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

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

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.3.1.9 Wechselwirkungen

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

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

B.3.2.1 Wirkfaktoren

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

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

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

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

B.3.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Von den ca. 1,6 ha, die der Geltungsbereich umfasst, werden 1.885 m² als Straßenverkehrsfläche und 12.241 m² als Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4) nutzbar sein. Die öffentliche Grünfläche (Retentionsfläche) nimmt 1.086 m² Fläche ein. Die privaten Grünflächen am Ortsrand haben eine Fläche von 1.209 m².

Die Hausgärten sind entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung zu bepflanzen.

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

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

Die Umwandlung in Wohnbauflächen führt zu einer Zunahme der versiegelten Bereiche. Durch die Bebauung werden die bisherigen Habitatstrukturen beseitigt. Die vorkommenden Arten finden jedoch in der Umgebung Ersatzlebensräume.

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

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

Im Jahr 2022 wurden eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für das Plangebiet durchgeführt. Aufgrund der Überplanung von landwirtschaftlichen Flächen wurde bei der Prüfung besonderer Fokus auf das Vorkommen von Offenlandbrütern gelegt. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass keine Betroffenheit von Offenlandbrütern unter Berücksichtigung weniger Vermeidungsmaßnahmen vorliegt.

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen bis mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in einem Umfang von 16.421 m² in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ist der Versiegelungsgrad als hoch anzusprechen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige anthropogene Nutzung bereits überprägt.

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

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

Die überplanten Böden besitzen eine Bodenzahl von 55 - 62 und sind somit als hochwertig für die landwirtschaftliche Nutzung zu bezeichnen.

Die Planung führt voraussichtlich zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

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

Die Anlage einer Retentionsfläche dient nicht nur dem lokalen Schutz vor freien Oberflächenabflüssen im Zuge von Starkregenereignissen, sondern wirkt sich ebenfalls positiv auf die Grundwassererneuerung und die lokale Versickerung aus.

Die Planung führt voraussichtlich zu mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

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

Da es sich um keine für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereich handelt, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.

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

B.3.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

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

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

B.3.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die überplanten Böden besitzen eine Bodenzahl von 55 - 62 und sind somit als hochwertig für die landwirtschaftliche Nutzung zu bezeichnen. Der Entzug von hochwertigen Böden wirkt sich negativ auf die lokale Landwirtschaft aus.

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.2.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

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

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

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

B.3.2.10 Wechselwirkungen

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

B.3.2.11 Belange des technischen Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

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

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

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

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1.600-1.649 h/Jahr über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.⁹ Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

⁹ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 30.01.2020]

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

B.3.2.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenbereiche. Da im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser über Gräben in eine Sickerfläche geleitet werden soll, entsteht keine wachsende Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser in Siedlungsgebieten. Ifersdorf gehört zur Erdbebenzone 0 sowie zur Unterklasse R.¹⁰ Die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist nicht auszuschließen jedoch als sehr gering einzustufen.

B.3.2.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

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

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche bzw. als Weidefläche am wahrscheinlichsten.

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

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

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

B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffs erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im direkten Umfeld bereits bebauter Gebiete, die gut erschlossen werden können.

¹⁰ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 30.01.2020]

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

Tabelle 4: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

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

B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 16.421 m². Die Wohngebietsflächen einschließlich der Verkehrserschließung überplant 14.126 m² der gesamten Fläche.

Kein Ausgleichsbedarf besteht für die anzulegende Eingrünungsmaßnahme (1.208 m²) sowie für das entstehende Retentionsbecken (1.086 m²), da es hier nicht zu einer Verschlechterung des Ausgangs-BNTs (Biotop- und Nutzungstyp) kommt. Voraussichtlich werden diese Flächen in der Zukunft eine höhere naturschutzfachliche Bedeutung besitzen als die vorliegenden Bestandsflächen (intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Ruderalflächen im Siedlungsgebiet).

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, 2021)“ der zu leistende Ausgleichsbedarf ermittelt.

Tabelle 5: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
A11 Acker, intensiv genutzt	10.818	2	0,4	8.654
A11 Acker, intensiv genutzt - Kein Eingriff - Aufwertung im Zuge der Eingrünung	1.119	-	-	-
A11 Acker, intensiv genutzt - Kein Eingriff - Sickerbecken	1.086	-	-	-
P432 Ruderalflächen im Siedlungsgebiet - mit artenarmer Ruderal- und Staudenflur	3.218	4	0,4	5.149
P432 Ruderalflächen im Siedlungsgebiet - Kein Eingriff - Eingrünung	90	-	-	-
B312 Baumgruppe mit einheimischen Arten - mittlere Ausprägung	90	9	0,4	324
Summe	16.421			14.127

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Entsprechend grünordnerischen Festsetzungen	Nutzung versickerungsfähiger Beläge, Starkregenvorsorge, Anlage eines Retentionsbeckens, Durchlässigkeit des Siedlungsrandes	Festsetzung im Bplan
Summe (max. 20%)		6%

Summe Ausgleichsbedarf (WP)

13.280

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

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **13.280 Wertpunkten** erforderlich.

In der Bilanzierung wurden darüber hinaus sogenannte Planungsfaktoren herangezogen. Dabei handelt es sich um ökologische Maßnahmen, die innerhalb der Planung umgesetzt werden um einen Abschlag in Bezug auf den zu leistenden Ausgleich rechtfertigen (vgl. LfU, Leitfaden, S. 40 ff.).

In der vorliegenden Planung wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen integriert, die einen Planungsfaktor von 6 % rechtfertigen:

- Erhöhung der Durchlässigkeit des Siedlungsrandes durch die Anlage einer 5 m breiten Eingrünung mit autochthonen Gehölzen
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens (versickerungsfähige Beläge)

B.5.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Der zu leistende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wird extern erbracht. Hierzu wird Intensivgrünland (G11) auf den Flurnummern 1583/3 und 1583/2 Gmkg. Beilingries durch Extensivierung zu einem mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünland (G212) entwickelt. Die Extensivierung der Flächen wird durch eine Beweidung, die der LPV Eichstätt betreut, umgesetzt.



Abbildung 20: Auszug der Stadt Beilngries zur Ausgleichsfläche, die grünen Bereiche sind bereits als Ausgleichsflächen für andere Eingriffe zugeordnet, die blauen Bereiche werden aufgewertet und ein Teil der Fläche wird dem Eingriff aus der vorliegenden Planung zugeordnet. Plangrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics 2023, o.M. Verortung im Stadtgebiet rot markiert (BayernAtlas, 2024)

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **13.280 Wertpunkten** erforderlich, was einer Fläche von **2.656 m²** auf den gewählten Flächen entspricht.



Abbildung 21: Abgrenzung der Ausgleichsfläche Mandlachweg (T-Linie) sowie bereits belegte Flächen der Flurstücke sowie verbleibende Restfläche (TBM, 2024)

Die nachfolgende Tabelle stellt die Aufwertung des Intensivgrünlands (G11) zu mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland dar. Im Zuge der Maßnahme werden die verbleibenden 7.397 m² auf den Flurnummern 1586, 1583/3 und 1583/2 Gmkg. Beilingries, die noch keinem Eingriff als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet worden sind, aufgewertet.

Entsprechend der folgenden tabellarischen Bilanzierung kann der notwendige naturschutzfachliche **Ausgleichsbedarf (13.280 WP – 2.656 m²)** durch die vorliegende Planung vollumfänglich durch die Maßnahmenumsetzung/Aufwertung abgegolten werden.

Die darüber hinaus regenerierten Ökopunkte werden größtenteils für die Kompensation eines anderen Bauleitverfahren (Bplan Wodanblick) herangezogen. Der Ausgleichsumfang des Bebauungsplans „Wodansblick“ benötigt 23.133 Wertpunkte, was bei einer Aufwertung um 5 Wertpunkte einer Fläche von 4.627 m² entspricht. Folglich verbleiben 114 m² im Wert von 570 Wertpunkten die keinem Verfahren zugeordnet sind (Die Restfläche entsprechend Abbildung 15 stellt zwar 180 m² als Restfläche dar, jedoch sind nur 114 m² als G11 einzustufen und aufwertbar).

Tabelle 6: Naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahme

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	G212	mäßig extensiv genutztes, artenreiche Grünland	8	7.397	5	0	36.985
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										36.985

B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Flächenverfügbarkeit am gewählten Standort, die gute verkehrliche Anbindung, sowie die geringen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind entscheidende Faktoren für die Standortwahl gewesen. Die geplanten baulichen Strukturen stellen eine Erweiterung des bereits durch Wohnbebauung geprägten Siedlungsbereiches dar.

Der gewählte Standort weist somit geeignete Voraussetzungen für die kleinflächige Erweiterung eines Wohngebietes im Ortsteil Irfersdorf auf.

B.7 Zusätzliche Angaben

B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 7: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten, Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung Spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung von 2022
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen Versiegelungsgrad

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandensein von Altlasten ▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern ▪ Flurabstand zum Grundwasser ▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung ▪ Schadstoffeinträge
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Emissionen, Luftqualität ▪ Frischluftzufuhr und -transport, ▪ Kaltluftproduktion und -transport ▪ Einflüsse auf Mikroklima
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärm- und Geruchsemissionen ▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen ▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

B.7.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Für die Bauleitplanung standen im Wesentlichen gute, aktuelle Daten und Planungsgrundlagen zur Verfügung, sodass die Abschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens ohne Probleme möglich war. Lediglich zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds liegen keine detaillierten Informationen vor.

B.7.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

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

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

B.7.4 Referenzliste mit Quellen

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

Tabelle 8: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 10.06.2020 ▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 04.07.2024] ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). http://fisnat.bayern.de/finweb/ [Zugriff: 04.07.2024]
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 04.07.2024]
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 04.07.2024] ▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 04.07.2024]
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 10.06.2020 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=tk&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 04.07.2024]
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 10.06.2020 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 04.07.2024] ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 04.07.2024]
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 10.06.2020 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 04.07.2024]
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 04.07.2024]
sonstige Quellen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKR082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 30.01.2020] ▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 30.01.2020] ▪ MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag) ▪ SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406

B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 95 „Am Mandlachweg“ mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Beilngries beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

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 m², 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 einem Schädigungs- oder Störungsverbot 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 überplanten Böden besitzen eine Bodenzahl von 55 - 62 und sind somit als hochwertig für die landwirtschaftliche Nutzung zu bezeichnen. Der Entzug von hochwertigen Böden wirkt sich negativ auf die lokale Landwirtschaft aus.

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. Die Anlage einer Retentionsfläche im Plangebiet bewirkt eine signifikante Minderung des negativen Einflusses auf den Boden- und Wasserhaushalt.

Innerhalb des geplanten Baugebietes werden durch den An- und Abfahrtsverkehr von/zu den neu entstehenden Gebäuden die Emission von Luftschadstoffen, CO₂ 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.

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).
- 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. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573).
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619).

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan Plangebiet (rot gestrichelt), o.M. Plangrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung 2022	6
Abbildung 2: Reserveflächen Wohnbauland – Ausschnitt digitalisierter rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stadt Beilngries (Nord), o. M., Stand 2018.....	8
Abbildung 3: Reserveflächen Wohnbauland – Ausschnitt digitalisierter rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stadt Beilngries (Mitte), o. M., Stand 2018.....	9
Abbildung 4: Reserveflächen Wohnbauland – Ausschnitt digitalisierter rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stadt Beilngries (Süd), o. M., Stand 2018	9
Abbildung 5: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayern, Stand 15.11.2022.....	11
Abbildung 6: Auszug aus dem Regionalplan Ingolstadt (ohne Maßstab)	13
Abbildung 7: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplanes Beilngries (Stand 05/22)	15
Abbildung 8: Darstellung der baurechtlichen Situation im Plangebiet Kartengrundlage: Eigene Darstellung nach © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, EuroGeographics.....	16
Abbildung 9: Darstellung Schutzgebiete und Biotope – Naturpark „Altmühltal“ (grüne Strichschraffur), Landschaftsschutzgebiet (grüne Punktschraffur), Biotopkartierung (rote Strichschraffur) Kartengrundlage: Bayernatlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2020, EuroGeographics	17
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)	18
Abbildung 11: Räumlicher Geltungsbereich Plangrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung 2022	21
Abbildung 12: Bebauungsvorschlag, o.M.....	22
Abbildung 13: Erläuterung Vollgeschosse (eig. Darstellung)	23
Abbildung 14: Auszug der Stadt Beilngries zur Ausgleichsfläche, die grünen Bereiche sind bereits als Ausgleichsflächen für andere Eingriffe zugeordnet, die blauen Bereiche werden aufgewertet und ein Teil der Fläche wird dem Eingriff aus der vorliegenden Planung zugeordnet.....	31
Abbildung 15: Abgrenzung der Ausgleichsfläche Mandlachweg (T-Linie) sowie bereits belegte Flächen der Flurstücke sowie verbleibende Restfläche (TBM, 2024)	31
Abbildung 16: Regionaler Grünzug, Biotopverbundsystem, Landschaftliches Vorbehaltsgebiet im Umfeld des Plangebietes, Plangebiet rot markiert o. M (Stand: 03.07.2024)	38
Abbildung 17: Ausschnitt Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplanes Beilngries (Stand 30.01.2020).....	39
Abbildung 18: ABSP Schwerpunktgebiet „Altmühltal“	39
Abbildung 19: Blick von Süden über die Flr.-Nr. 299 (TBM, 2020).....	40
Abbildung 20: Auszug der Stadt Beilngries zur Ausgleichsfläche, die grünen Bereiche sind bereits als Ausgleichsflächen für andere Eingriffe zugeordnet, die blauen Bereiche werden	

aufgewertet und ein Teil der Fläche wird dem Eingriff aus der vorliegenden Planung zugeordnet	50
Abbildung 21: Abgrenzung der Ausgleichsfläche Mandlachweg (T-Linie) sowie bereits belegte Flächen der Flurstücke sowie verbleibende Restfläche (TBM, 2024)	51

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)	29
Tabelle 2: Naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahme	32
Tabelle 3: Flächenbilanz Geltungsbereich	34
Tabelle 4: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	48
Tabelle 5: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)	49
Tabelle 6: Naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahme	52
Tabelle 7: Prüffaktoren für die Schutzgüter	52
Tabelle 8: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen	54

E Anlagen

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