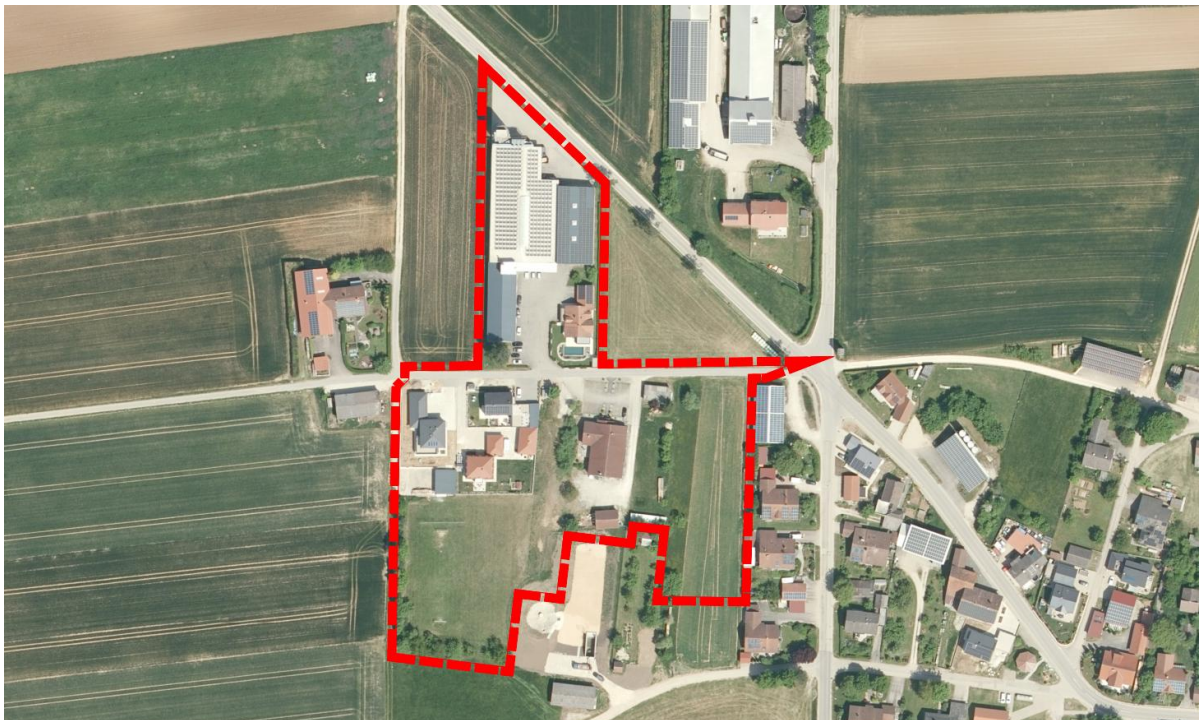


Bebauungsplan Nr. 93.1 "Beim Schützenhaus"

1. Änderung in Kevenhüll

mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht



Rechtsverbindliche Fassung vom 11.06.2026

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

Hauptstraße 24
92339 Beilngries

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

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:

Matthias Fleischhauer, Stadtplaner

Adrian Merdes, Stadtplaner

Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286

USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

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

Bearbeitung: Adrian Merdes

Stadtplaner ByAK

Nicolas Schmelter

B.Sc. Landschaftsplanung/Landschaftsarchitektur

Jan Garkisch

M.A. Kulturgeographie

Planstand Rechtsverbindliche Fassung vom 11.06.2026

Nürnberg, 11.06.2026

TB|MARKERT

Adrian Merdes

Beilngries, **01. Juli 2026**

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	5
A.4.1	Lage im Stadtgebiet	5
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	6
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	7
A.5.1	Übergeordnete Planungen	7
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	12
A.5.3	Naturschutzrecht	12
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	12
A.5.5	Wasserhaushalt	19
A.5.6	Immissionsschutz	19
A.5.7	Denkmalschutz	19
A.5.8	Bergbau	20
A.5.9	Geogefahren	20
A.6	Planinhalt	21
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	21
A.6.2	Planungsziele	21
A.6.3	Art der baulichen Nutzung	22
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung	22
A.6.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	23
A.6.6	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	23
A.6.7	Abgrabungen und Aufschüttungen	24
A.6.8	Garagen, Carports und Nebengebäude	24
A.6.9	Grünordnung	24
A.6.10	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	27
A.6.11	Erschließung, Ver- und Entsorgung	31
A.6.12	Flächenbilanz	37
A.7	Hochwasserschutz und Starkregenereignisse	37
B	Umweltbericht	38
B.1	Einleitung	38
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	38
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	38
B.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes	41
B.2.1	Schutzgut Fläche	41
B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	41
B.2.3	Schutzgut Boden	42
B.2.4	Schutzgut Wasser	43
B.2.5	Schutzgut Luft und Klima	44
B.2.6	Schutzgut Landschaft	44
B.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	44
B.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	45
B.2.9	Wechselwirkungen	45

B.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	45
B.3.1	Wirkfaktoren.....	45
B.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	46
B.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	48
B.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	48
B.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	49
B.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	50
B.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.....	50
B.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	50
B.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	51
B.3.10	Wechselwirkungen.....	51
B.3.11	Belange des technischen Umweltschutzes	51
B.3.12	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	52
B.3.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	52
B.4	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	52
B.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	52
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	52
B.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	53
B.5.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	53
B.5.4	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen.....	54
B.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	55
B.7	Zusätzliche Angaben	55
B.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	55
B.7.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	56
B.7.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring).....	56
B.7.4	Referenzliste mit Quellen	56
B.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	57
C	Rechtsgrundlagen.....	58
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	58
E	Abkürzungsverzeichnis	59

Hinweis:

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Text meist das generische Maskulinum verwendet. Die in dieser Arbeit verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 285 und 284/1 der Gemarkung Kevenhüll ist die Errichtung eines Elektrofachbetriebes samt Betriebsleiterwohnhaus geplant. Da die Flurstücke im baurechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB liegen bzw. im Norden eine Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 „Beim Schützenhaus“ als Parkplatzfläche ausgewiesen ist, besteht für die geplante Bebauung keine genehmigungsfähige Grundlage.

Zur städtebaulichen Ordnung sowie zu Ermöglichung des Vorhabens ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 93 „Beim Schützenhaus“ erforderlich (1. Änderung).

A.2 Ziele und Zwecke

Das wesentliche Ziel der Planung besteht darin eine genehmigungsfähige Grundlage für die Errichtung eines Elektrofachbetriebes samt Betriebsleiterwohnhaus zu schaffen.

Zudem soll der Geltungsbereich auf eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 282/1 ausgeweitet werden, da sich Teilbereiche des „Dorfstadels“ außerhalb des Geltungsbereiches befinden und daher eine Erweiterung nicht genehmigungsfähig wäre.

Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich die neuen baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

A.3 Verfahren

Für das Plangebiet besteht bereits der Bebauungsplan Nr. 93 „Beim Schützenhaus“, welcher seit 03.06.2020 rechtsverbindlich ist.

Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat nun in seiner Sitzung am 04.09.2025 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 93 „Beim Schützenhaus“ 1. Änderung in Kevenhüll aufzustellen.

Die Bebauungsplanänderung ist nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Beilngries entwickelbar. Daher wird dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (66. FNP-Änderung).

In der Zeit vom 27.01.2026 bis einschließlich 27.02.2026 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 12.03.2026 wurden die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 93.1 „Beim Schützenhaus“ sowie der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 27.03.2026 bis einschließlich 28.04.2026 statt.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Kevenhüll, der nordöstlich des Hauptorts Beilngries liegt. Innerhalb von Kevenhüll stellt das Plangebiet den nordwestlichen Ortsrand dar. Östlich des Plangebietes liegt die Straße Kevenhüll A, welche die Ortsdurchfahrt darstellt und als Verbindungsweg zu den umliegenden Ortschaften in nördlicher Richtung in die Straße EI27

und in Richtung Süden in die Straße EI21 übergeht. In ca. 23 Kilometern westlich befindet sich der Autobahnanschluss Greding. Die nächstgelegenen Bahnhaltspunkte befinden sich in Kinding (16 km) und Parsberg (28,5 km).

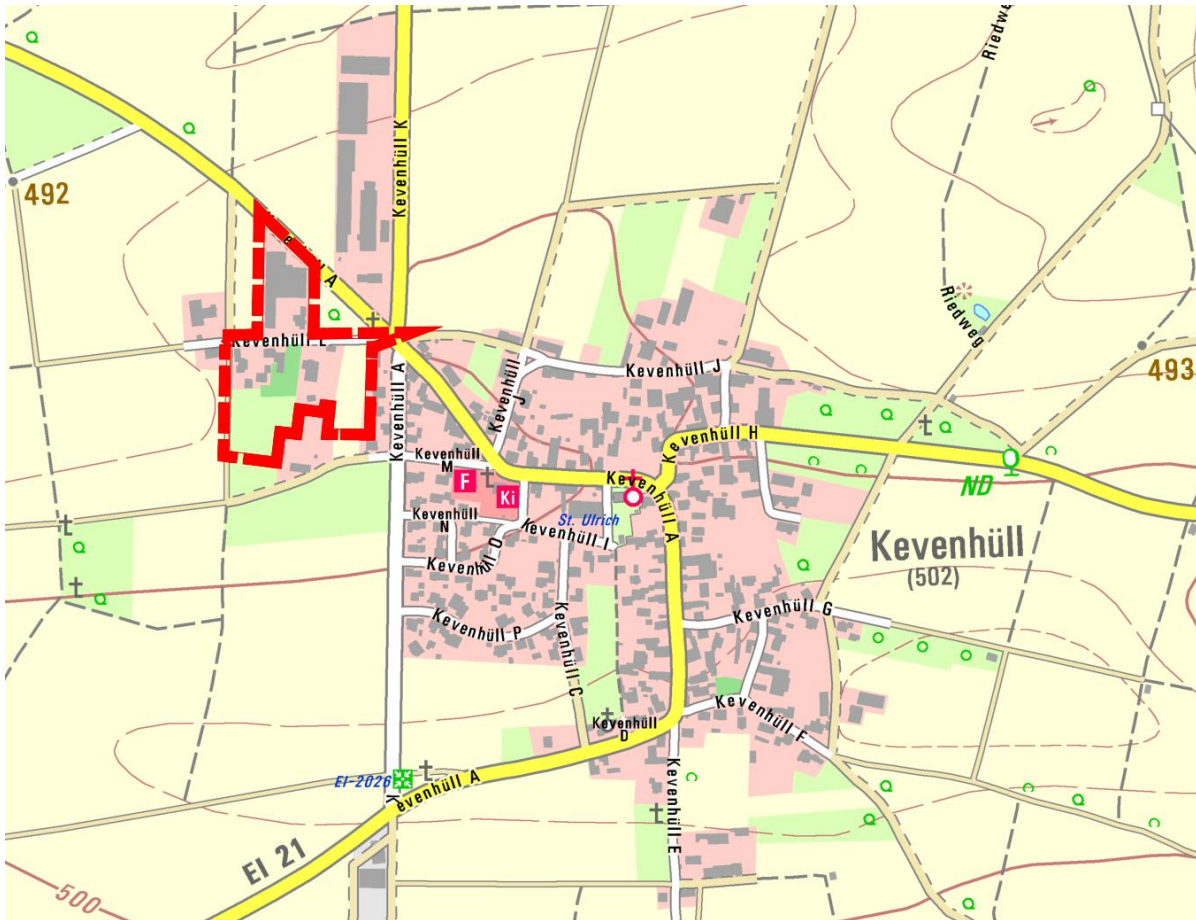


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereichs in Rot (ohne Maßstab) (Plangrundlage: Digitale Ortskarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2025)

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.4.2.1 Nutzungen

Das Betriebsgelände einer Schreinerei mit Betriebsleiterwohnung stellt den nördlichen Bereich des Plangebiets dar. Im Süden des Plangebiets, südlich der Straße Kevenhüll L, befindet sich im Westen Wohnbebauung mit einem Bolzplatz, im Zentrum das Schützenhaus mit dem Dorfstadl und im Osten Grünflächen sowie landwirtschaftliche Nutzung.

A.4.2.2 Verkehrserschließung

Erschlossen wird das Plangebiet über die Straße Kevenhüll L, die von der Ortsdurchfahrt abzweigt (Kevenhüll A).

A.4.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Die Umgebung des Plangebiets ist geprägt von Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, einer großen landwirtschaftlichen Hofstelle sowie Wiesen- und Ackerflächen.

Die Topographie des Plangebiets fällt von Ost nach West mäßig ab mit einem Höhenunterschied von ca. 4 m innerhalb des gesamten räumlichen Umgriffs.

A.4.2.4 Kampfmittel und Altlasten

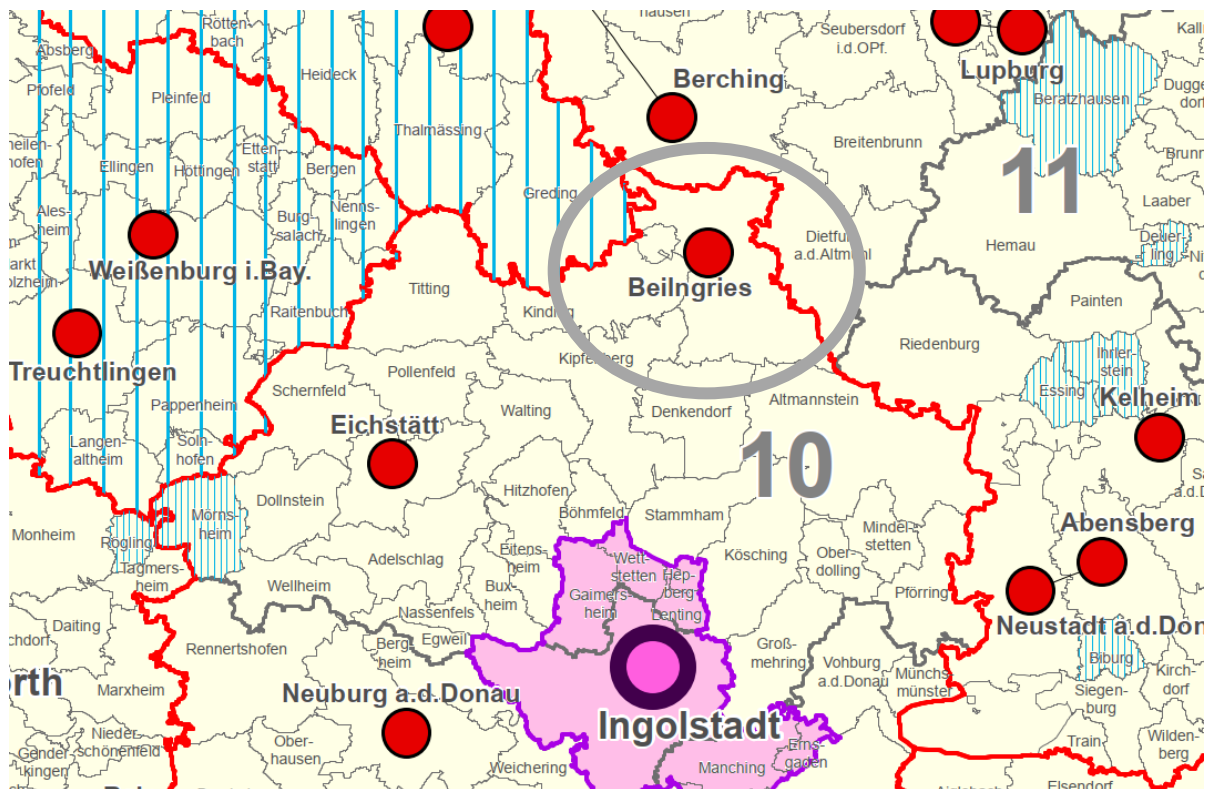
Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

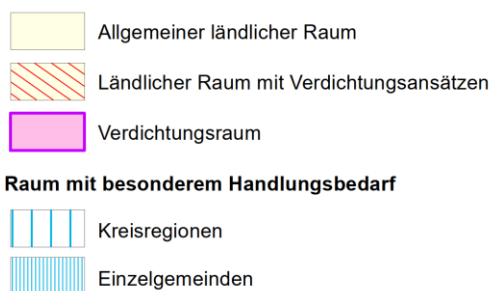
A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Das Stadtgebiet von Beilngries befindet sich nördlich des Verdichtungsraums Ingolstadt. Es liegt entsprechend der Darstellung zur Verwaltungsgliederung (Strukturkarte Oberbayern (2023)) im allgemeinen ländlichen Raum. Beilngries selbst wird im LEP als Mittelzentrum ausgewiesen. Kevenhüll ist ein vom Stadtzentrum ca. 4 km entfernter Ortsteil.



a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

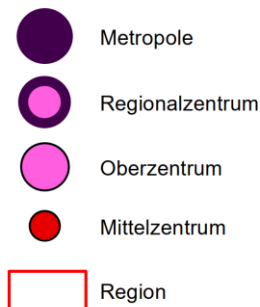


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Bayern, Anhang 2 Strukturkarte (2022)

Stadt Beilngries

Bebauungsplan Nr. 93.1 "Beim Schützenhaus" 1. Änderung in Kevenhüll, Rechtsverbindliche Fassung vom 11.06.2026, Begründung mit Umweltbericht

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

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. 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. Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden (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, die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, 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. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden (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 Zersiedelung 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.5.1.2 Regionalplan Ingolstadt (10)

Das Stadtgebiet Beilngries befindet sich an der nördlichen Grenze des Regionalplans Ingolstadt und wird als Mittelzentrum ausgewiesen. Es befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum.

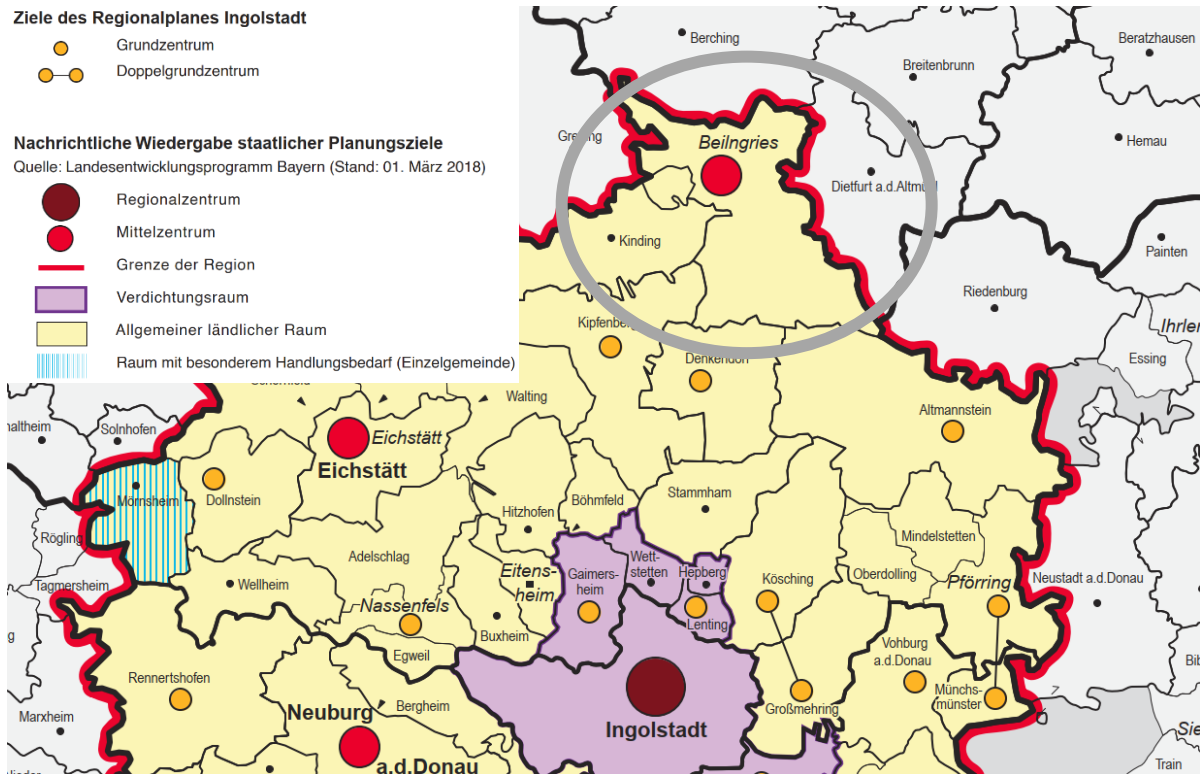


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Karte „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt (2022)

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 (ROP 1.4.1, Grundsatz).

- Es ist anzustreben, dass sich in den Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln (ROP 2.2.1, Grundsatz).
- Für den Erhalt des eigenständigen Charakters des ländlichen Lebensraumes sollen die Voraussetzung für die Sicherung und Schaffung wohnortnaher sowie die spezifischen Eigenheiten nutzender Arbeitsplätze erhalten und verbessert werden (ROP 2.3.1.4, 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 (ROP 3.1.1, Grundsatz).
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden (ROP 3.2.1, Ziel).
- Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen (ROP 3.4.1, 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 bestärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereichs des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen (ROP 3.4.2, Ziel).
- Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. [...] (ROP 3.4.3, Grundsatz).
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (ROP 3.4.4, Ziel).
- Die Wirtschaftskraft der Region soll wettbewerbsfähig und sozialverträglich bei Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen weiter entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. Die Erwerbsmöglichkeiten der Bevölkerung sollen erhalten und ausgebaut werden [...] (ROP 5.1.1, Grundsatz).
- Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen um Schutz der Menschen sowie der Tier- und Pflanzenwelt in allen Teilräumen der Region nachhaltig gesichert und erforderlichenfalls wieder hergestellt werden. Bei der Entwicklung der Region Ingolstadt soll der unterschiedlichen Belastbarkeit der einzelnen Teilräume Rechnung getragen werden (ROP 7.1.1, Grundsatz).
- Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden (ROP 7.1.2.1, Grundsatz).
- Das Landschaftsbild soll in seiner naturgeographisch und kulturhistorisch begründeten charakteristischen Eigenart erhalten werden (ROP 7.1.6.1, Grundsatz).

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan stellt den südlichen Bereich des Plangebietes bereits zum Großteil als Mischgebiet dar. Die Erweiterungsbereiche sind jedoch teilweise als landwirtschaftliche Fläche, Grünfläche oder Dorfgebiet ausgewiesen.

Aus diesem Grund ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern (66. Änderung). Zudem werden Grünflächen sowie die Straßenverkehrsflächen innerhalb des gesamten Plangebietes an die aktuellen Gegebenheiten angepasst.

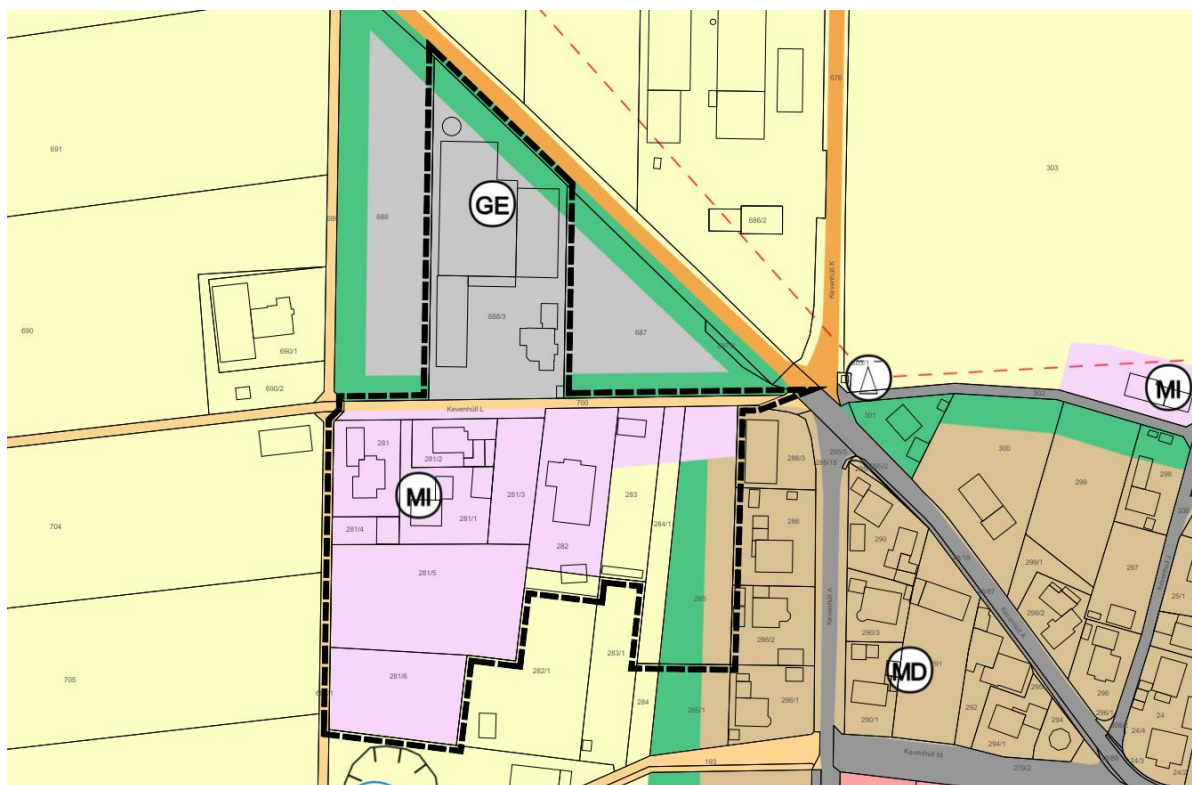


Abbildung 4: Rechtswirksamer FNP (Stand 11/2025)

A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt zum Teil bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 93 „Am Schützenhaus“ wird durch die vorliegende Planung geändert und um die Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 282, 282/1, 283, 284/1 und 285, Gemarkung Kevenhüll, erweitert.

A.5.3 Naturschutzrecht

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

Es befinden sich keine amtlichen kartierten Biotope und gesetzlich geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG) im Untersuchungsraum oder im näheren Umfeld.

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der Naturparkausweisung „NP-00016 Altmühltal“.

A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

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

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

A.5.4.1 Rechtliche Grundlagen

In der vorliegenden Unterlage werden:

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

A.5.4.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Lebensraum Grünland und Siedlung

A.5.4.3 Wirkungen des Vorhabens

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

A.5.4.3.1 Baubedingte Wirkprozesse

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

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

A.5.4.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

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

- Flächenverlust und -veränderungen von Lebensräumen
- Indirekter Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch anlagenbedingte Standortveränderungen wie z.B. Schattenwurf, Kulissenwirkung oder Kollisionsgefahr.
- Weitgehender Funktionsverlust von Böden durch Überbauung

- Funktionsbeeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes durch Entwässerung oder Ableitung von Niederschlagswasser (trifft für dieses Vorhaben nicht zu).

A.5.4.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

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

A.5.4.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

A.5.4.4.1 Verbotstatbestände

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

Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)

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

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

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

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

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

Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)

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

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

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

A.5.4.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung

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

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

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

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind für die Feldlerche erforderlich.

A.5.4.6 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

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

Bezüglich der **Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie** kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z.B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des Geltungsgebiets und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG aufgrund des erwarteten geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

A.5.4.6.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten

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

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

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

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

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

Der Offenlandbereich des Planungsvorhabens ist potenziell als Jagdraum geeignet. Es finden sich jedoch keine geeigneten Strukturen für Quartiere, da ältere Gehölze (mit Baumhöhlen oder Rindenabplatzungen) sowie beziehbare Siedlungsstrukturen (z.B. alte Scheune) fehlen.

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

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

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

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

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

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

Die "Spatzenarten" Feld- und Haussperling sind prinzipiell artenschutzrechtlich relevante Arten. Beide sind aber als Höhlen- und Nischenbrüter von Eingriffen und Baumaßnahmen auf der offenen Flur nicht betroffen. Ihre örtlichen Brutplätze sind Nistkästen und

Gebäudestrukturen in der Ortschaft und am Siedlungsrand. Ihre Belange werden daher nachfolgend nicht weiter diskutiert.

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

- Gilde Feldbrüter – Feldlerche, Rebhuhn, Wiesenschafstelze
- Gilde Gebüschbrüter und an Gebüsche gebundene Arten – Bluthänfling, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Goldammer
- Gilde Greifvögel und Eulen (Nahrungsgäste) – Habicht, Mäusebussard, Rohrweihe, Rotmilan, Sperber, Turmfalke, Wanderfalke, Wiesenweihe, Waldkauz, Waldohreule
- Gilde Luftinsektenjäger (Nahrungsgäste) – Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe

Feldbrütende Vogelarten

Das Vorkommen von Vogelarten der offenen und halb offenen Kulturlandschaft (z. B. Feldlerche, Rebhuhn, Schafstelze,) ist innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der umbauten Lage und den sich hieraus ergebenden Beeinträchtigungen auszuschließen (Kulisseneffekt, Barrierewirkung, Prädation durch Haustiere, Immissionen aus der menschlichen Nutzung).

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

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

Das **Rebhuhn** meidet zwar nicht die Waldnähe, jedoch bevorzugt es ein strukturreiches Offenland. Der UR befindet sich im direkten Siedlungsumfeld.

Gebüschbrüter und an Gebüsche gebundene Arten

Der **Bluthänfling** besitzt zwar sein Jagd- bzw. Nahrungshabitat auf Ackerflächen, benutzt diese jedoch nicht als Bruthabitat. Durch die Inanspruchnahme einer kleinen Fläche im direkten Siedlungsumfeld wird das Nahrungshabitat nicht gravierenden beeinträchtigt, weshalb die Betroffenheit dieser Art nach § 44 BNatSchG auszuschließen ist.

Dorngrasmücke und Klappergrasmücke sind Brutvögel in halboffener bis offener Landschaft mit zumindest kleinen Komplexen von Hecken, Staudendickichten, Einzelbüschen, jungen Stadien der Waldsukzession oder zuwachsenden Brachflächen.

Optimalhabitate der **Dorngrasmücke** sind trockene Gebüsch- und Heckenlandschaften, wobei wärmere Lagen allgemein bevorzugt werden. Die Art kann als typischer Brutvogel der Grenzflächen zwischen verschiedenen Habitaten und der vielfältig gegliederten Landschaft bezeichnet werden. Die **Klappergrasmücke** bevorzugt als Bruthabitat Feldhecken, Feldgehölze, dichte Buschreihen und gerne auch Grenzhecken von Gärten. Die Nestanlage findet bei beiden Grasmückenarten im Inneren der Gebüsche statt.

Die **Goldammer** ist ein flächendeckend verbreiteter, sehr häufiger Brutvogel. Die Art kann als typischer Bewohner von Saumhabitaten (Übergang von baum- und gebüschbestandenen Gebieten zu Freiflächen) bezeichnet werden. Sie ist Brutvogel offener und halboffener, abwechslungsreicher Landschaften mit Büschen, Hecken und Gehölzen, an Rändern ländlicher Siedlungen, bepflanzten Dämmen, Böschungen, Wegrändern und auf älteren Brachen. Das Nest wird auf dem Boden in der Vegetation versteckt oder niedrig in Büschen angelegt.

Der Geltungsbereich selbst besitzt eine sehr geringe Eignung als Lebensstätte für die genannten Gehölzbrüter. Geeignete Brutplätze sind die geringfügigen vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet. Es erfolgt durch das Vorhaben nur eine geringfügige Inanspruchnahme von Lebensstätten der Gehölzbrüter und an Gehölze gebundenen Arten. Diese zusätzliche Reduzierung des Habitatpotenzials wird durch Neupflanzungen im Zuge der Durchgrünung sowie der Anlage einer Ausgleichsfläche Rechnung getragen. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Habitatsituation für Gebüschbrüter im Plangebiet negativ entwickelt.

Greifvögel und Eulen

Die oben genannten Greifvögel und Eulen sind häufige bis selten vorkommende Arten. Viele Arten brüten auf hohen Bäumen in Feldgehölzen, in Parkanlagen sowie in Wäldern unterschiedlicher Ausprägung. Habicht, Mäusebussard, Rotmilan, Sperber, Turmfalke und die Waldohreule bebrüten Horste in Baumwipfeln. Der Turmfalke baut bevorzugt Nester in Fels- und Gebäudenischen. Der Waldkauz brütet in Baumhöhlen, Rohr- und Wiesenweihe am Boden. Alle genannten Greife und Eulen jagen über der offenen Kulturlandschaft nach Beutetieren wie Kleinsäuger und Vögel. Ihre Jagdräume sind i.d.R. mehrere Quadratkilometer groß.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zusammenhang mit der geplanten Anlage kann ausgeschlossen werden. Selbst bei Meidung ist der Geltungsbereich angesichts der als Jagdhabitate nutzbaren Flächen im weiteren Umfeld nicht von existenzieller Bedeutung. Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung für die Bestandssituation der örtlichen Greifvogel- und Eulenpopulationen.

Luftinsektenjäger

Die oben genannten Arten bauen ihre Nester im Siedlungsbereich an Gebäuden unterhalb von Dachvorsprüngen oder innerhalb von offenen Hallen, Scheunen und Stallungen. Mauersegler sind Höhlen- und Nischenbrüter an hohen Gebäuden. Die beiden Schwalbenarten benötigen zum Nestbau feuchtes, lehmiges Substrat. Daher zählen unbefestigte Wege und feuchte bis nasse, unversiegelte Bodenflächen (z.B. im Umfeld von landwirtschaftlichen Betrieben) zu den wichtigen Lebensraumausstattungen. Alle drei Arten jagen Fluginsekten über freien Flächen und über Gewässern.

Der Geltungsbereich des Vorhabens kann von allen drei Arten als Nahrungsraum genutzt werden, ist aber aufgrund der Armut an blühenden Pflanzen (als Lebensraum von Fluginsekten) suboptimal ausgestattet.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zusammenhang mit dem Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da die genannten Arten siedlungsgebundene Gebäudebrüter sind. Die Nahrungsräume der insektenjagenden Schwalben und des Mauerseglers werden durch Planung nicht in nennenswertem Umfang verkleinert.

Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung für die Bestandssituation der örtlichen Luftinsektenjäger.

A.5.4.7 Zusammenfassung

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

Es sind die in Kapitel A.5.4.5.1 formulierten Maßnahmen zur Vermeidung zu berücksichtigen.

A.5.5 Wasserhaushalt

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Steh- oder Fließgewässer. Im weiteren Umfeld befinden sich ebenfalls keine Gewässer.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Überschwemmungsgebiete sowie keine wassersensiblen Bereiche ausgewiesen.

Das Gelände besitzt ein geringes Gefälle Richtung Süden (natürlicher Oberflächenabfluss).

A.5.6 Immissionsschutz

Im Plangebiet treten Immissionen (Lärm, Abgase, Salz, etc.) durch die östlich verlaufende Ortsdurchfahrt Kevenhüll A (Kreisstraße EI 27) auf. Eventuell erforderliche Schutzeinrichtungen sind gemäß Vorgaben der Tiefbauverwaltung des Landratsamts Eichstätt außerhalb des Straßengrundstücks einzuplanen und im Rahmen eines etwaigen Bauantrags für den Bereich innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets zu regeln.

Weitere Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche) können durch die im Plangebiet liegende Schreinerei hervorgerufen werden.

Zusätzlich Immissionen (Gerüche, Staub und Lärm) resultieren aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und sind als ortsüblich bzw. als mit der Planung einer Wohnbebauung vereinbar anzusehen.

A.5.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans 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. BayDSchG wird hingewiesen:

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

A.5.8 Bergbau

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorhabenfläche über den Bergwerksfeldern „München V“ und „München XXV“ liegt. Die Felder wurden auf Eisenerz verliehen und sind inzwischen erloschen. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Bergbau im Plangebiet stattgefunden hat. Auszuschließen ist dies aber nicht.¹

A.5.9 Geogefahren

Der Untergrund besteht im Planungsgebiet aus verkarsteten Karbonatgesteinen, die von Deckschichten unterschiedlicher Mächtigkeit überlagert werden. Tatsächlich liegt im Süden des Bereichs eine Doline (Georisk-Objekt 6935GR016303). Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die geplante Nutzung. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Auflockerungen oder Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte finden Sie unter: www.umweltatlas.bayern.de > Standortauskunft > Geogefahren²

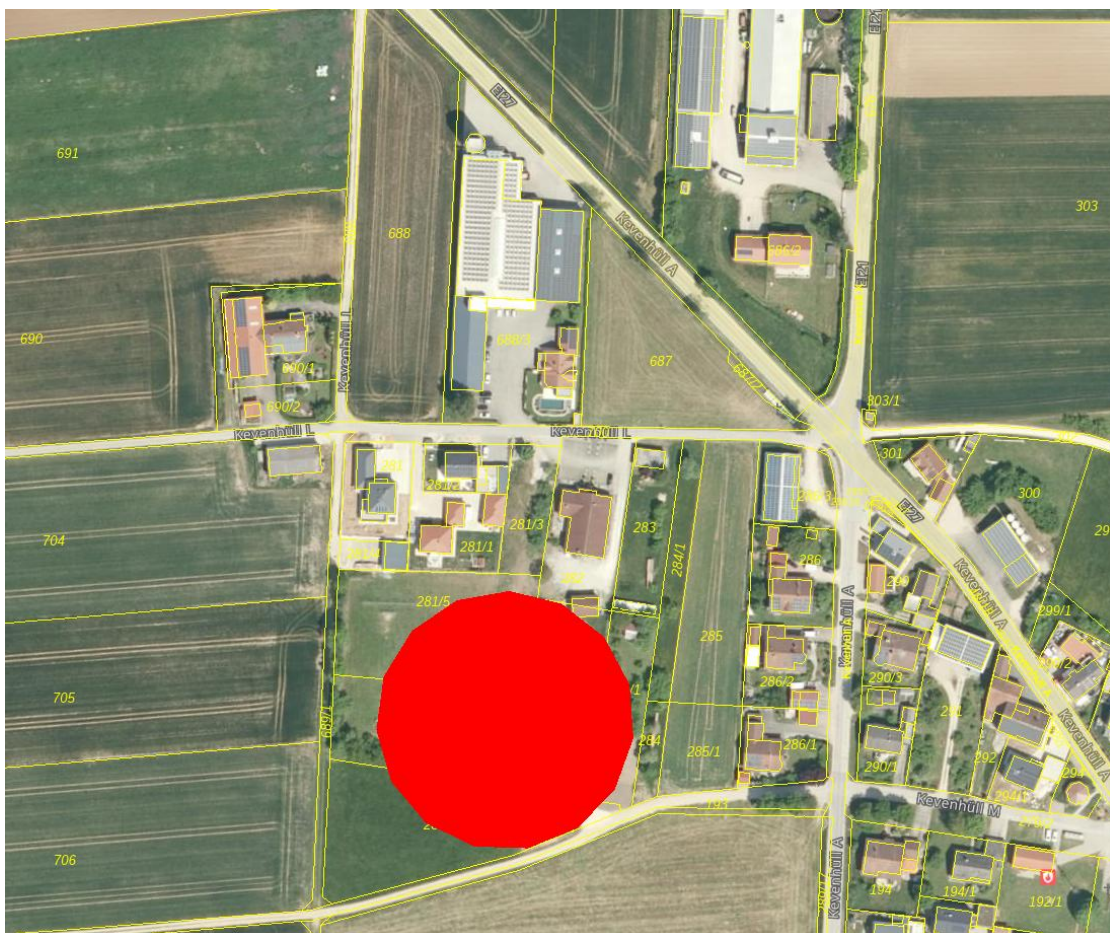


Abbildung 5: Gefahrenhinweisbereich Erdfälle/Dolinen, BayernAtlas 2026

¹ Vgl. Immobilien Freistaat Bayern, Schreiben vom 30.01.2026

² Vgl. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 11.02.2026

A.6 Planinhalt

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 281, 281/1, 281/2, 281/3, 281/4, 281/5, 281/6, 282, 283, 284/1, 285, 688/3 sowie Teilflächen der Grundstücke 282/1, 700. Die Flächen befinden sich in der Gemarkung Kevenhüll und umfassen ca. 2,3 ha.



Abbildung 6: Räumlicher Geltungsbereich, Digitale Flurkarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2025

A.6.2 Planungsziele

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte der Bebauungsplanänderung Nr. 93.1 „Beim Schützenhaus“ dar:

- Städtebauliche Ordnung
- Sicherung der vorhandenen Nutzungen
- Ermöglichung eines Elektrofachbetriebes samt Betriebsleiterwohnhaus
- Einbeziehung des Dorfstadels

Die Festsetzungen für die vorliegende Bebauungsplanänderung orientieren sich an den ehemaligen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 93 „Beim Schützenhaus“.

A.6.3 Art der baulichen Nutzung

Gemäß des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 93 wird im nördlichen Teil des Plangebiets, nördlich der Straße Kevenhüll L, zur Sicherung des bestehenden Gewerbebetriebs ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Im Gewerbegebiet wird die ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da sie dem geplanten Charakter des Baugebiets entgegenlaufen würde.

Südlich der Straße Kevenhüll L werden entsprechend den vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen mit Wohnen und gewerblicher Nutzung, Schützenhaus bzw. Schützenverein sowie Bolzplatz Mischgebiete nach § 6 BauNVO festgesetzt, welche in die Teilflächen MI 1 und MI 2 unterteilt werden.

A.6.4 Maß der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl in Höhe von 80 vom 100 (GRZ 0,8) festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für Gewerbegebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und ermöglicht eine für gewerbliche Nutzung angemessene bauliche Dichte.

In den Mischgebieten wird eine Grundflächenzahl in Höhe von 40 vom 100 (GRZ 0,4) festgesetzt. Diese liegt unterhalb der Obergrenze für Mischgebiete (GRZ 0,6) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 wird auf der einen Seite eine angemessene bauliche Dichte ermöglicht und auf der anderen Seite wird die Freihaltung gewisser Grundstücksbereiche von Überbauung bzw. Versiegelung gewährleistet.

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, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

In den Mischgebieten werden als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse (II) festgesetzt:

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

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

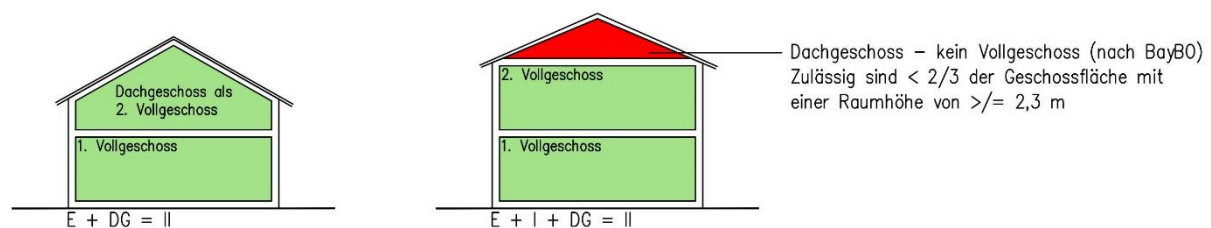


Abbildung 7: Erläuterung Vollgeschosse

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 Kevenhüll vorzufinden ist.

Es wird festgesetzt, dass die Oberkante (OK) baulicher Anlagen 510 m über Normalhöhennull (NHN) im Gewerbegebiet nicht überschreiten darf. Nebengebäude, z.B. Silos, und untergeordnete Bauteile, z.B. Treppenaufgänge, sind hiervon ausgenommen und dürfen diese Höhe überschreiten.

Für die Mischgebiete wird festgesetzt, dass die Wandhöhe (WH) von Gebäuden die durch Planeintrag in den Baufenstern festgesetzte Höhe über Normalhöhennull, gemessen bis zum (angenommenen) Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, nicht überschreiten darf.

Zudem darf in den Mischgebieten die Firsthöhe (FH) von Gebäuden die durch Planeintrag in den Baufenstern festgesetzte Höhe über Normalhöhennull nicht überschreiten.

Die Begrenzung der Wand- sowie der Firsthöhe stellt eine geordnete Höhenentwicklung des Baugebiets sicher. Sie ist so gewählt, dass der Bestand im Gewerbegebiet nicht eingeschränkt wird und eine Weiterentwicklung des Betriebs möglich ist. Für die Mischgebiete 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.6.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Festgesetzt werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO.

Da auf dem Grundstück Fl.Nr. 283, Gemarkung Kevenhüll, keine bauliche Entwicklung mit Hauptbaukörpern geplant ist, wird auf diesem auch kein Baufenster vorgesehen.

Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen nach Art. 6 BayBO (Abstandsflächen, Abstände) Vorrang haben gegenüber den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet hier keine Anwendung.

In der Baugebietsteilfläche MI 1 wird eine abweichende offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Die Länge der Häuser darf eine Länge von 30 m nicht überschreiten.

In der Baugebietsteilfläche MI 2 wird eine abweichende offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Länge der Häuser darf eine Länge von 55 m nicht überschreiten.

Mit diesen beiden Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Baukörper in den jeweiligen Mischgebietsteilflächen keine überdimensionierten Ausmaße annehmen.

A.6.6 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Als zulässige Dachformen werden Satteldächer, Walmdächer (einschließlich Zeltedächer), Pultdächer, Mansarddächer sowie Pulldächer, 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, Walmdächern (einschließlich Zeltedächern) sowie versetzten Pultdächern mit einer Dachneigung von 6° bis 38°, Dachflächen von Pulldächern mit einer Dachneigung von 5° bis 25° und Dachflächen von Mansarddächern mit einer Dachneigung von 60° bis 80° (untere Dachfläche) und 10° bis 38° (obere Dachfläche), jeweils bezogen auf die Horizontale, zu errichten sind.

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

Zwerggiebel werden als zulässig festgesetzt. Als zulässige Dachaufbauten werden Dachgauben festgesetzt. Diese sind mit einem Satteldach oder Schleppdach auszuführen.

Es wird festgesetzt, dass grelle Farben sowie glänzende oder reflektierende Materialien als Dacheindeckung und für die Gestaltung der Fassaden unzulässig sind.

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

A.6.7 Abgrabungen und Aufschüttungen

Für die Teilfläche Baufenster BF-1a wird eine Geländeoberfläche (Neu) von mindestens 496,6 m bis höchstens 497,5 m NHN festgesetzt. Die festgesetzte Geländeoberfläche (Neu) ist im Rahmen der Bebauung herzustellen. Dies dient einer angemessenen Höhenentwicklung innerhalb der festgesetzten Mischgebietsteilfläche.

A.6.8 Garagen, Carports und Nebengebäude

Es wird festgesetzt, dass die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist, jedoch nicht in der mind. 3 m breiten Vorgartenzone entlang der Straße.

Zur Straßenbegrenzungslinie müssen Garagen und Carports vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mindestens 5 m haben. Zur Straße hin darf der Stauraum nicht eingezäunt werden.

Es wird festgesetzt, dass Garagen und Carports in den Mischgebieten mit einer Wandhöhe von bis zu 3 m, bezogen auf die Höhe der fertigen Straßenoberkante am Mittelpunkt der Grenzlinie der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie, errichtet werden dürfen. Durch die Abweichung von den Vorgaben der BayBO in diesem Bereich wird dem abfallendem Gelände von der Erschließungsstraße aus Rechnung getragen und ungewollte Härten hinsichtlich der Errichtung von Garagen und Carports werden vermieden.

A.6.9 Grünordnung

A.6.9.1 Grünordnerische Konzeption

Die grünordnerische Konzeption orientiert sich an den ehemaligen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 93 „Beim Schützenhaus“. Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden nur geringfügig neue Flächen in den Geltungsbereich einbezogen. Folglich wurden größtenteils grünordnerische Festsetzung aus dem ehemaligen Bebauungsplan übernommen mit geringfügigen Anpassungen (vor allem für neu einzubeziehende Flächen).

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und

Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

A.6.9.2 Erhalt Gehölze

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und ggf. bei Ausfall zu ersetzen. Alle nicht zwingend zu fällende Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Baumschutz:

Zur Erhaltung der vorhandenen, festgesetzten Bäume ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich einem Abstand von 1,50 m von jeglicher Beeinträchtigung zu schützen.

In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen, um die Gehölze während der Baumaßnahmen zu schützen:

- Kappungen der Baumkronen sind unzulässig.
- Bei Grabungen im Umfeld des Baumes ist auf den Wurzelerhalt zu achten. Gegebenenfalls müssen vor Beginn der Grabungsarbeiten Wurzeln von einer Fachfirma sauber durchtrennt und fachgerecht versorgt werden.
- Zum Schutz der Wurzeln ist ein Wurzelvorhang zu errichten. Dieser ist so auszubilden, dass sämtliche eingebrachte Materialien nach Abschluss der Baumaßnahmen im Boden verbleiben können. Fundamente im Wurzelbereich sind unzulässig.
- Während der Baumaßnahmen ist um den Baum innerhalb des Gewerbegebietes, an der südlichen Grenze des Planungsgebietes, ein fester, mindestens 2,0 m hoher Baumschutzzaun mit einem Abstand von mindestens 1,5 m von der Kronentraufe aufzustellen. Der Kronentraufbereich ist der Bodenbereich, der durch die Krone des Baumes überschattet wird.
- Der Schutzbereich innerhalb des Zaunes ist von jeglichem Lagern von Baumaterialien, Befahren und Abgrabungen etc. freizuhalten. Es dürfen keine Abgrabungen im Kronentraufbereich der Bäume vorgenommen werden.

A.6.9.3 Pflanzmaßnahmen

In den Mischgebieten sind bei der Errichtung von Wohnbebauung je voller 200 m² Grundstücksfläche ein Laub- bzw. Obstbaum oder zwei Sträucher gemäß der Artenlisten zu pflanzen, wobei vorhandene heimische Laubbäume sowie heimische Sträucher auf dem jeweiligen Baugrundstück, welche dauerhaft erhalten werden, auf diese Pflanzverpflichtung angerechnet werden.

Für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken sind Gehölze der folgenden Artenlisten in den jeweils angegebenen Mindestpflanzqualitäten zu verwenden.

Bäume für private Grünflächen

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3mal 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 Mehlsbeere

Optional: Obstbäume regionaltypische Sorten

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm

Apfel-Sorten, Birnen-Sorten, Walnuss, Zwetschghe

Sträucher

Mindestpflanzqualität: 2mal verpflanzt, 60 -100 cm, aus der Herkunftsregion 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“

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

Die Anpflanzung der Gehölze muss spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen.

Die in der Planzeichnung als anzupflanzende Bäume im öffentlichen Straßenraum dargestellten Bäume werden als Hochstämme festgesetzt. Es sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn„Elsrijk“
Corylus colurna	Baumhasel
Tilia cordata „Greenspire“	Winterlinde„Greenspire“
Sophora japonica	Schnurbaum
Sorbus aria	Mehlsbeere

Die Pflanzqualität muss mindestens betragen: Hochstamm, 3mal verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18 bis 20 cm. Die Pflanzen sind mit einem Pfahl-Dreibock zu sichern.

A.6.9.4 Weitere grünordnerische Festsetzungen

Versickerungsfähige Beläge:

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig (z.B. als Drainpflaster) auszubilden.

Außenbeleuchtung:

Alle Lichtquellen im Außenraum der Anlagen sind insektenfreundlich zu gestalten.

Einfriedungen:

Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun mit einem Abstand von mind. 15 cm zur Geländeoberfläche anzulegen, um die Wanderung von Kleintieren zu ermöglichen. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sowie Sockel sind nicht zulässig.

A.6.9.5 Grünordnerische Hinweise

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

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

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.

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

A.6.10 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.6.10.1 Bewertung des Bestandes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 22.715 m². Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Änderung eines Bebauungsplans. Folglich befinden sich im Plangebiet bereits Gebiete auf denen bereits Baurecht vorliegt und die bereits größtenteils bebaut sind. Darüber hinaus werden Gebiet zum Erhalt (südlicher Einzelbaum) sowie Flächen zur Aufwertung (interne Ausgleichsfläche) innerhalb des Plangebietes ausgewiesen. Im Zuge der Bebauungsplanänderung kommt es somit nur zu einer Änderung der Biotop- und Nutzungstypen auf ca. 2.993 m².

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

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

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
B112 Mesophile Hecke	84	10	0,4	336
G11 Intensives Grünland	2.496	3	0,4	2.995
B312 Einzelbaum einheimisch	46	9	0,4	166
X11 Dorfgebiet inkl. typischer Freiräume	205	2	0,4	164
X132 Einzelgebäude im Außenraum	102	1	0,4	41
Kein Ausgleich - Festsetzung zum Erhalt und Aufwertungsfläche (interner Ausgleich)	783	x	x	x
Kein Ausgleich - Teil des Alt-Bplans	18.999	x	x	x
Summe	22.715			3.702

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Versickerungsfähige Beläge für Zuwege und Nebenanlagen, 15 cm Sockelfreiheit für Kleintiere, Erweiterung bestehender Eingrünungsmaßnahmen (Trittsteinbiotop südlich)	Festsetzung der Grünordnung	Festsetzung
Summe (max. 20%)		10%
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		3.331

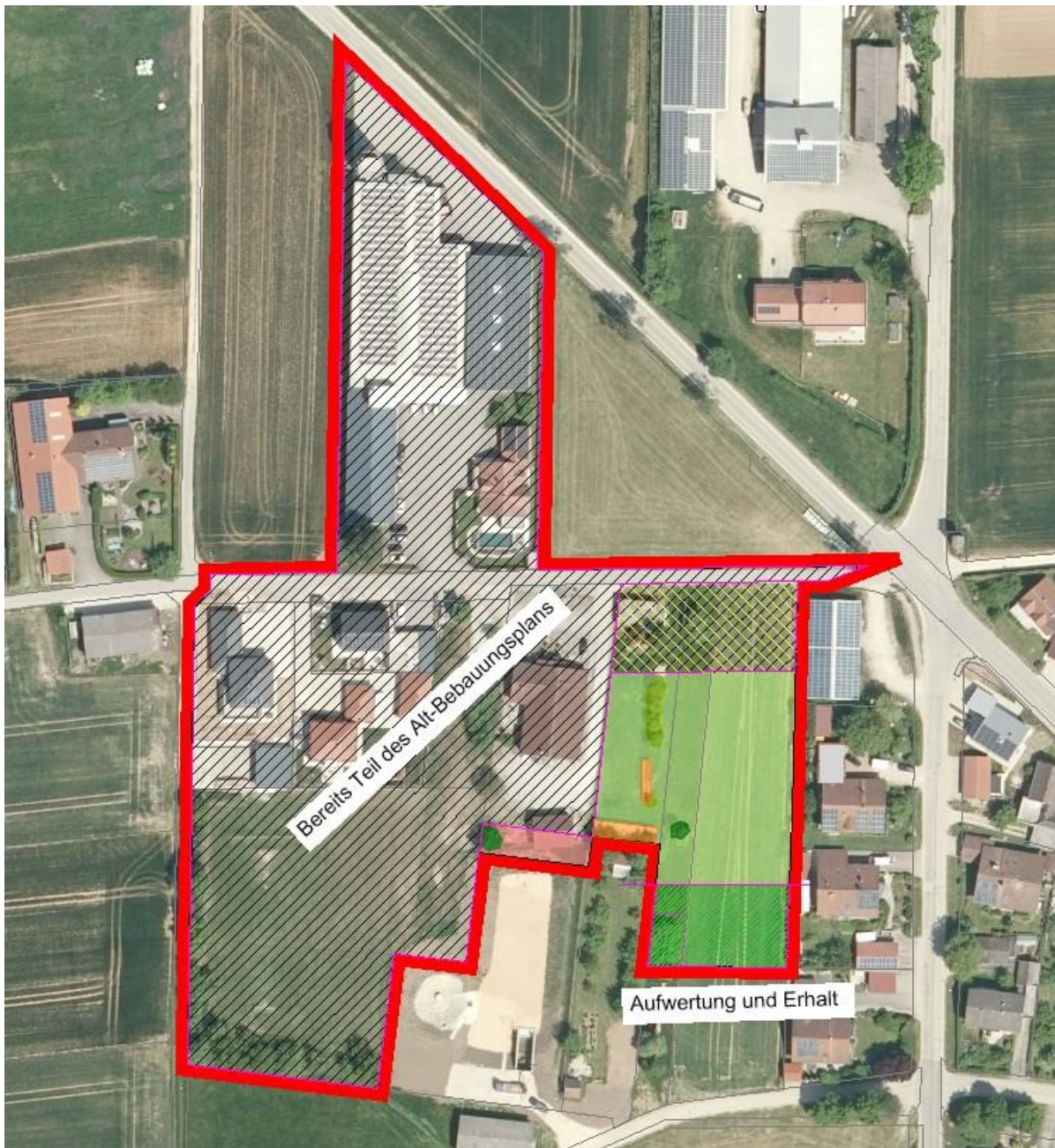


Abbildung 8: BNT im Geltungsbereich (ohne Maßstab)
Plangrundlage: Digitales Orthophoto, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2025

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nur in geringem Umfang/nicht betroffen.

A.6.10.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **3.331 Wertpunkten** erforderlich.

A.6.10.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den vorliegenden Bebauungsplan besteht ein naturschutzfachlicher Kompensationsbedarf in Höhe von 3.331 Wertpunkten nach BaykompV.

Dieser Ausgleichsbedarf wird entsprechend der Plandarstellung durch die naturschutzfachliche Aufwertung auf dem südlichen Teil des Flurstücks Nr. 285 sowie des Flurstücks 284/1 (Teilfläche) der Gemarkung Kevenhüll erbracht (Kennzeichnung: „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“).

Entsprechend sind auf der südlichen Teilfläche der Flurnummer 285 Gmkg. Kevenhüll, auf einer Fläche von insgesamt 573 m², dauerhaft Streuobstbestände im Komplex mit intensivem bis extensivem Grünland zu entwickeln und zu erhalten (BNT B432). Auf der Fläche sind mindestens 9 Obstgehölze regionaltypischer Sorten dauerhaft anzupflanzen, in Ihrem Wuchs zu fördern und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte der Gehölze auf der Fläche sind frei wählbar (exemplarisch in Planblattzeichnung). Der Abstand zwischen den einzelnen Gehölzen sollte mind. 8 m betragen. Die Grünlandbestände unter den Obstgehölzen sind extensiv zu pflegen (max. 2-mal im Jahr mähen – zwischen dem 01. und dem 15.06). Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Schnittgut ist von den Flächen abzutransportieren. Für das Einsäen der Fläche ist ausnahmslos autochthones Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 14 „Fränkische Alb“ zu verwenden.

Durch die festgesetzte interne Kompensationsmaßnahme können **insgesamt 3.438 Wertpunkte** regeneriert werden. Folglich ist der naturschutzfachliche Kompensationsbedarf, der sich im Zuge des Eingriffs ergibt, vollumfänglich abgegolten. Es verbleibt ein **Wertpunkteüberschuss in Höhe von 107 Wertpunkten**.



Abbildung 9: Darstellung der internen Ausgleichsfläche auf Flurnummer 284/1 und 285, Anlage einer Streuobstwiese (TBM, 2025)

Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen hat spätestens in der auf die Baufertigstellung (Feststellung der Bezugsfertigkeit) folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die

Ausgleichsmaßnahme muss von Seiten der Stadt Beilngries an das Bayerische Landesamt für Umwelt gemeldet werden.

A.6.11 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.11.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt vorrangig über die bereits vorhandene Straße Kevenhüll L, die sowohl in nördliche als auch in östliche Richtung in die Straße Kevenhüll A mündet.

A.6.11.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist nicht bei allen Flurstücken gesichert, es kann nötig werden neue Versorgungsleitungen zu verlegen. Hier ist im Vorfeld der Kostenträger zu klären.⁴

A.6.11.3 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

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.

Die festgesetzte Versickerungsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 281/6, Gemarkung Kevenhüll, im südlichen Bereich dient als Potenzialfläche, mit der zusätzlich Niederschlagswasser versickert werden kann (z.B. bei Starkregenereignissen oder zukünftigen Erweiterungen). Bei einer Versickerung in diese festgesetzte Versickerungsfläche, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Information:

Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit, das anfallende, gesammelte Niederschlagswasser, zumindest teilweise, in die vorhandene Kanalisation des Systems „Kevenhüll-West“ (Filterbecken, Bescheid vom 29.03.2022) einzuleiten, wenn noch genügend Reserven vorhanden wären. Eine Ableitung der privaten Flächen ist jedoch nicht vorgesehen.⁵

A.6.11.4 Leitungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH. Folgende Hinweise⁶ sind zu beachten:

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

⁴ Vgl. WZV Jachenhausener Gruppe, Schreiben vom 13.04.2026

⁵ Vgl. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Schreiben vom 24.02.2026

⁶ Vgl. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 30.01.2026

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

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

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigt die Bayernwerk Netz GmbH, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 qm und 44 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass die Bayernwerk Netz GmbH über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Auskünfte zur Lage der von Bayernwerk betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal einholt werden. Das Portal kann erreicht werden

unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

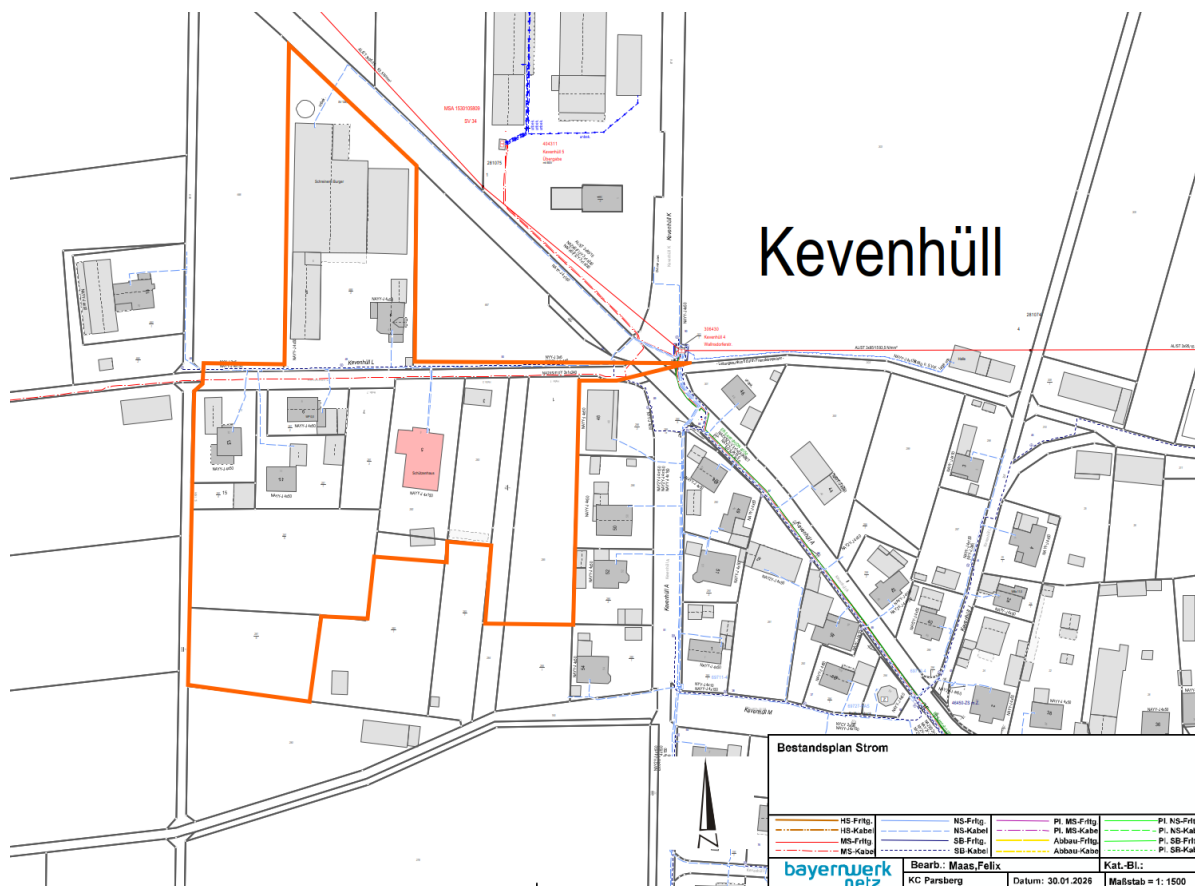


Abbildung 10: Auszug Lageplan Leitungen Bayernwerk, Quelle: Bayernwerk Netz GmbH (Stand 01/2026)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zudem Anlagen der Firma inxio. Folgende Hinweise⁷ aus dem Merkblatt zum Schutz von Telekommunikationsanlagen sind zu berücksichtigen:

2. Planauskunft

Grundsätzlich sind allen Beteiligten an Tiefbaumaßnahmen die Einholung von Fremdleitungsauskünften im Zuge einer Ausführungs- oder Genehmigungsplanung zum Zwecke der etwaigen Reduzierung der eigenen Haftung anzuraten.

Es ist dabei unerheblich, ob die Maßnahmen im bebauten Stadtgebiet, in Grünanlagen oder in sonstigen unbebauten Grundstücken durchgeführt werden.

Unter den unten angegebenen Adressen erhalten Sie Auskunft über die bekannte Lage der Leitungen der inxio.

Eine telefonische Trassenauskunft ist nicht möglich.

Eine automatisierte Planauskunft erhalten Sie unter:

<https://planauskunft.inxio.net>

⁷ Vgl. Inxio, Schreiben vom 27.01.2026

Kontaktdaten:

E-Mail: leitungen@noc.inexio.net

Aufgrund des kontinuierlichen Netzausbaus haben erteilte Auskünfte eine Gültigkeitsdauer von höchstens 4 Wochen.

Die ausgehändigten Pläne geben den Stand der Dokumentation zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder.

Es wird darauf hingewiesen, dass die in den Plänen/Bohrprotokollen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefen/Überdeckung unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. So können sich z. B. Höhenänderungen infolge von Geländeänderungen oder sonstiger Einwirkungen ergeben haben.

3. Verantwortlichkeit

Es wird darum gebeten, alle anstehenden Erdarbeiten im Bereich von Kabelanlagen mit größtmöglicher Sorgfalt und unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, falls erforderlich wird zur Vermeidung von Schäden eine Handschachtung empfohlen.

Die Anwesenheit eines inexio Beauftragten an der Baustelle berührt nicht die Verantwortlichkeit des Ausführenden für die von ihm verursachten Schäden an Kabelanlagen der inexio.

4. Arbeiten im Umfeld von unterirdischen Telekommunikationslinien

Zur Vermeidung von Schäden wird die Einhaltung nachstehender Vorgehensweise empfohlen:

4.1. Arbeiten im Parallelverlauf

Bei Arbeiten im Parallelverlauf sollte ein Mindestabstand von 0,5m zur inexio – Telekommunikationslinie (TK-Linie) eingehalten werden.

Es wird darum gebeten, innerhalb des Schutzstreifens (0,5m links und rechts der Telekommunikationsanlagen) einen Einsatz von Baggern oder anderen Maschinen nur in Absprache mit der inexio vorzunehmen.

Im Umkreis von 0,5m zu unseren Leitungen wird dringend eine Handschachtung empfohlen. Eine Überbauung unserer Kabelanlagen ist grundsätzlich nicht erlaubt, eine Abweichung hiervon kann nur nach vorheriger Einweisung durch einen Vertreter der inexio zugelassen werden.

4.2. Umgebungsbeschaffenheit, Wiederherstellung

Die TK-Linien können zur Schadensvermeidung mit steinfreiem Material (Kabelsand, Körnung<3mm) umgeben, wird diese Umgebung verändert, wird darum gebeten, diese wiederherzustellen. Die Kabelanlagen der inexio haben in der Regel eine Mindestüberdeckung innerorts von 60 cm und außerorts von 80 cm. Minderdeckungen (<60 cm) können in Einzelfällen vorliegen, insbesondere bei der Kreuzung anderer Anlagen oder nachträglicher Veränderung der Deckung durch Geländeregulierung bzw. Straßenbaumaßnahmen. Hierzu gilt das Vorstehende sinngemäß.

4.3. Schutzmaßnahmen

Sofern Maßnahmen zum Schutz unserer Einrichtungen ergriffen werden müssen, wird zur Vermeidung von Folgeschäden Folgendes empfohlen:

4.3.1. Zusammenarbeit

Bei der Errichtung wird um eine Zusammenarbeit gebeten. Diese Zusammenarbeit erfolgt, wie alle diese Hinweise auch, im Zuge einer Gefälligkeit.

4.3.2. Überprüfung der konkreten Lage

Vor einem Eingriff in die TK-Linie selbst kann deren Lage ggf. anhand der Umgebung nachvollzogen werden, es wird daher um Prüfung gebeten.

4.4. Verlegung unserer Telekommunikationslinien

Sollte eine Umverlegung der Leitung der inxio notwendig werden, wird zur Einhaltung des Zeitplanes empfohlen, die Vorgehensweise mit der inxio mindestens 3 Monate vor Baubeginn abzusprechen.

5. Mitteilung einer anderen Lage unserer Telekommunikationslinien

Sofern eine andere Position der Leitung als die der mitgeteilten festgestellt wird, wird für eine Mitteilung an leitungen@noc.inxio.net gedankt.

6. Maßnahmen im Schadensfall

Bei einem Schadensfall (auch bei geringster Beschädigung) oder sonstigen Auffälligkeiten an einem Kabel bzw. einem kabelführenden Schutzrohr wird um Kontaktaufnahme und Schadensmeldung gebeten.

6.1. Meldung des Schadens

Bitte melden Sie den Schaden unter 0800-7849375 oder 06831-935-0.

6.2. Meldungsinhalt

Bitte teilen Sie mindestens folgendes mit:

- Ort des Schadens
- die Art der Beschädigung
- die ausführende Firma
- den Namen des konkret handelnden Mitarbeiters, bevorzugt auch dessen Anschrift
- bitte nennen Sie einen Ansprechpartner mit Telefonnummer

6.3. Sicherung

Bitte sichern Sie einen möglichen Gefahrenbereich, sperren Sie Schadenstellen ab und verhindern Sie den Zutritt unberechtigter Personen.

6.4. Abstimmung des weiteren Vorgehens

Weitere Maßnahmen stimmen Sie bitte mit den Mitarbeitern der inxio ab. Bitte bleiben Sie bzw. Ihre Mitarbeiter bis zu einer Kontaktaufnahme mit inxio vor Ort.

6.5. Sicherheitshinweis

Bei einer Beschädigung von Telekommunikationskabeln, die auf dem Außenmantel mit einer Lichtwelle (~) gekennzeichnet sind (Glasfaserkabel), ist Vorsicht geboten.

Hier kann es beim Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Gefährdung des Auges bis hin zur Erblindung kommen.

7. Allgemeine Hinweise

Die inexo Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH plant, baut und betreibt Glasfasernetze im Sinne und Interesse des gewerblichen Betriebs von öffentlichen Telekommunikationsnetzen nach § 6 Telekommunikationsgesetz (TKG). An die Betriebssicherheit unserer Leitungen werden höchste Standards und Ansprüche gestellt. Eine Unterbrechung der Informationswege kann sehr großen wirtschaftlichen Schaden hervorrufen.

Deshalb wird darum gebeten in allen Phasen des Einbaus, des Betriebens und der Bestandssicherheit um eine sehr große Sorgfalt bei Tätigkeiten im Umfeld unserer Anlagen.

Die Folgen einer Beschädigung an den TK-Linien sind oft erst nach Jahren erkennbar.

Durch solche Beschädigungen kann der für die Öffentlichkeit wichtige Telekommunikationsdienst der inexo erheblich gestört werden, das schuldhaft Beschädigen einer TK-Linie ist unter Strafe gestellt.

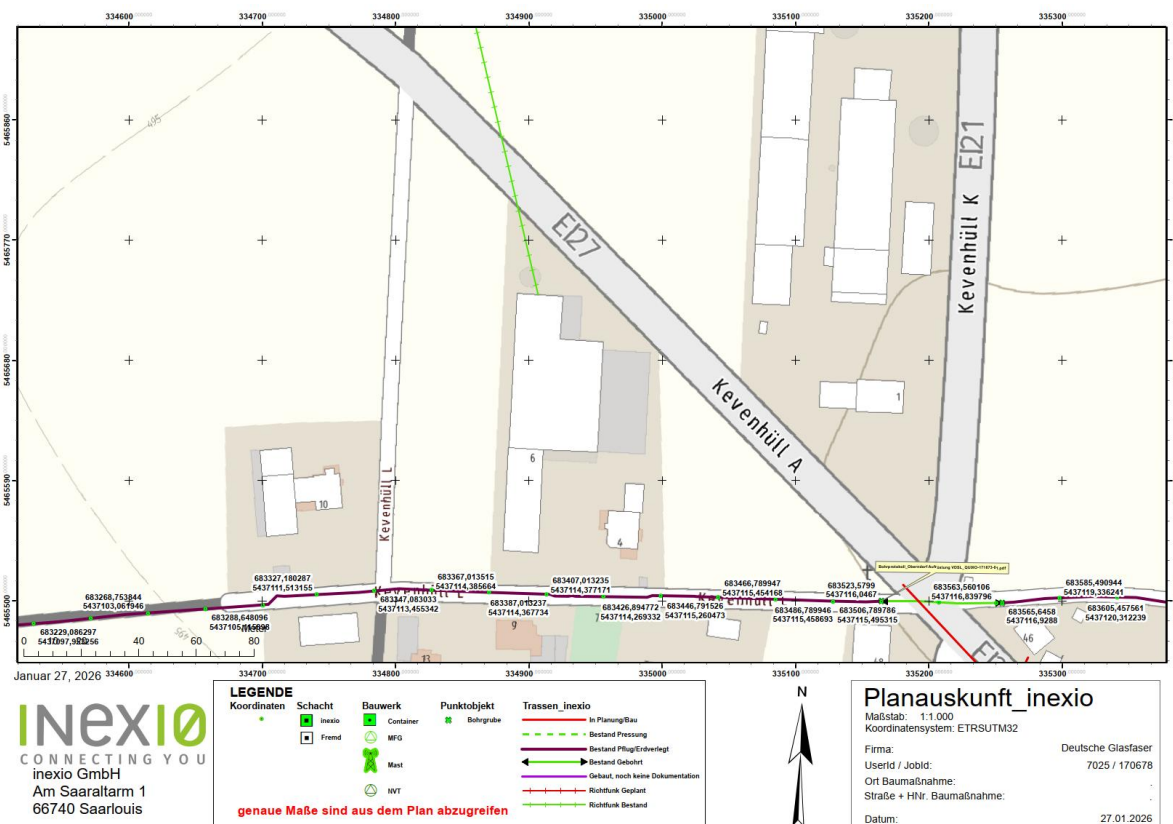


Abbildung 11: Auszug Lageplan Leitungen inexo, Quelle: inexo Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH (Stand 01/2026)

Die N-ERGIE soll bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.⁸

A.6.11.5 Stellplätze

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

A.6.12 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Gewerbegebiet	5.682 m ²	25 %
Mischgebiete	13.866 m ²	61 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.097 m ²	5 %
Private Straßenverkehrsfläche	86 m ²	< 1 %
Öffentliche Grünflächen	1.983 m ²	9 %
Fläche gesamt	22.715 m²	100 %

A.7 Hochwasserschutz und Starkregenereignisse

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Steh- oder Fließgewässer. Im weiteren Umfeld befinden sich ebenfalls keine Gewässer.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Überschwemmungsgebiete sowie keine wassersensiblen Bereiche ausgewiesen.

Das Gelände besitzt ein geringes Gefälle Richtung Süden (natürlicher Oberflächenabfluss).

Innerhalb des Plangebietes wird ein natürliches Retentionsbecken ausgewiesen.

⁸ Vgl. N-ERGIE, Schreiben vom 27.03.2026

B Umweltbericht

B.1 Einleitung

Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 285 und 284/1 der Gemarkung Kevenhüll ist die Errichtung eines Elektrofachbetriebes samt Betriebsleiterwohnhaus geplant. Da die Flurstücke im baurechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB liegen bzw. im Norden eine Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 „Beim Schützenhaus“ als Parkplatzfläche ausgewiesen ist, besteht für die geplante Bebauung keine genehmigungsfähige Grundlage.

Zur städtebaulichen Ordnung sowie zu Ermöglichung des Vorhabens ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 93 „Beim Schützenhaus“ erforderlich.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Das wesentliche Ziel der Planung besteht darin eine genehmigungsfähige Grundlage für die Errichtung eines Elektrofachbetriebes samt Betriebsleiterwohnhaus zu schaffen.

Zudem soll der Geltungsbereich auf eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 282/1 ausgeweitet werden, da Teilbereiche des „Dorfstadels“ sich außerhalb des Geltungsbereiches befinden und daher eine Erweiterung nicht genehmigungsfähig wäre.

Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich die neuen baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe sind die Maßnahmen der Grünordnung zu realisieren.

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.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

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

- BauGB
insb. (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, in ausreichender Entfernung zu größeren Straßen oder Anlagen, die Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren oder Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursachen

▪ 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. Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge

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

B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete

Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete innerhalb oder im Umfeld des Planungsgebietes. Eine Beeinträchtigung ist auch in Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete mit anderen Plänen oder Projekten unwahrscheinlich.

B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) sowie gesetzlich geschützte und/oder amtlich kartierte Biotopie befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan 10

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans A.5.1 sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap. A.5.1.1, A.5.1.2) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der gültige Flächennutzungsplan stellt den südlichen Bereich des Plangebietes bereits zum Großteil als Mischgebiet dar. Die Erweiterungsbereiche sind jedoch teilweise als landwirtschaftliche Fläche, Grünfläche oder Dorfgebiet ausgewiesen.

Aus diesem Grund ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern (66. Änderung). Zudem werden Grünflächen sowie die Straßenverkehrsflächen innerhalb des gesamten Plangebietes an die aktuellen Gegebenheiten angepasst.

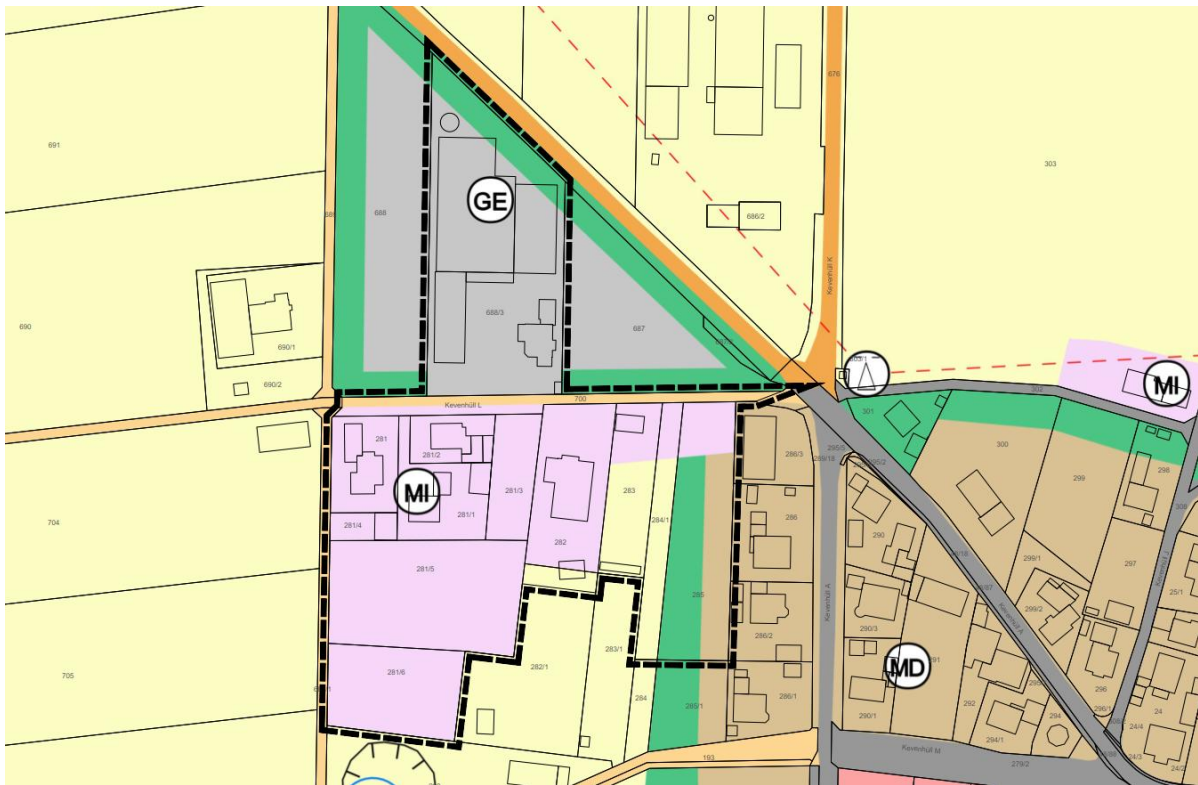


Abbildung 12: Rechtswirksamer FNP (Stand 11/2025)

B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

B.2.1 Schutzgut Fläche

Nach Angaben des Bay. Wirtschaftsministeriums betrug der aktuelle Flächenverbrauch in Bayern 12,4 ha pro Tag (2023) und lag damit höher als im Vorjahr. Die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen verläuft damit deutlich dynamischer als die Einwohnerentwicklung.

Die Fläche des Gemeindeteils Kevenhüll beträgt etwa 1407 ha. Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Gemeindeteils.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst insgesamt zwar eine Fläche von ca. 22.715 m², jedoch kommt es nur zu Änderungen bzw. Anpassungen auf einer Fläche von ca. 3.520 m².

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

B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet wird, neben der bereits bestehenden Bebauung sowie deren typische Außenräumen von einem intensiv genutzten Grünland geprägt. Des Weiteren finden sich vereinzelte Bäume und Hecken im Geltungsbereich.

Der Vorhabenraum wird von mehreren Seiten von bestehenden Siedlungsgebieten, Gebäuden und Straßen begrenzt. Daher ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Darüber hinaus können typische, heimische Tiere der Feldflur, wie

beispielsweise Füchse, verschiedene Greifvögel, Rehe, Feldhasen, sowie Feld- und Wühlmäuse, im Untersuchungsgebiet vorkommen.

Durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsgebieten und zu bestehenden Straßen ergeben sich Vorbelastungen für das Schutzgut. Aufgrund der Verkehrsstraßen kommt es zu Störungen in Form von Lärm, Vibrationen und Schadstoffeinträgen, die sich auf die Tier- und Pflanzenwelt im Vorhabenraum auswirken können. Aufgrund der Nähe zum Siedlungsgebiet entstehen darüber hinaus weitere negative Auswirkungen auf das Schutzgut (Prädation durch Haustiere, Bewegungsunruhe, Lärm, etc.).

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.3 Schutzgut Boden

Beim Ausgangsgestein handelt es sich um Alblehm, also Rückstandslehm mit variierendem Anteil an Kieselrelikten, Bohnerz und nicht auskartierbaren äolischen Komponenten. Als Bodentyp herrscht im Planungsgebiet Bodentyp 105, mit fast ausschließlich Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein) vor.



Abbildung 13: Ausschnitt der Übersichtsbodenkarte Bayern, o. Maßstab

Der Baugrundtyp wird als „Bindige, gemischtkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert, teils Sand und Kies“ beschrieben. Als allgemeiner Baugrundhinweis wird folgendes angegeben: „Oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar“

Der Boden ist aufgrund der vorhandenen Bebauung im Vorhabengebiet vorbelastet. Auch der Einsatz von Dünger und Pestiziden wirkt sich auf den Bodenhaushalt aus. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen teilweise eingeschränkt sind.

Weiterhin kommt es zu Schadstoffemissionen (Reifenabrieb, Streusalz, etc.) durch den Verkehr auf der benachbart befindlichen Kevenhüll A und Kevenhüll L, die in das Planungsgebiet

eingetragen werden. Zudem kann das im Winter auf den umliegenden Straßen verteilte Streusalz, z.B. über Sprühnebel, in das Planungsgebiet eingetragen werden.

Der Untergrund besteht im Planungsgebiet aus verkarsteten Karbonatgesteinen, die von Deckschichten unterschiedlicher Mächtigkeit überlagert werden. Tatsächlich liegt im Süden des Bereichs eine Doline (Georisk-Objekt 6935GR016303). Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die geplante Nutzung. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Auflockerungen oder Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.⁹

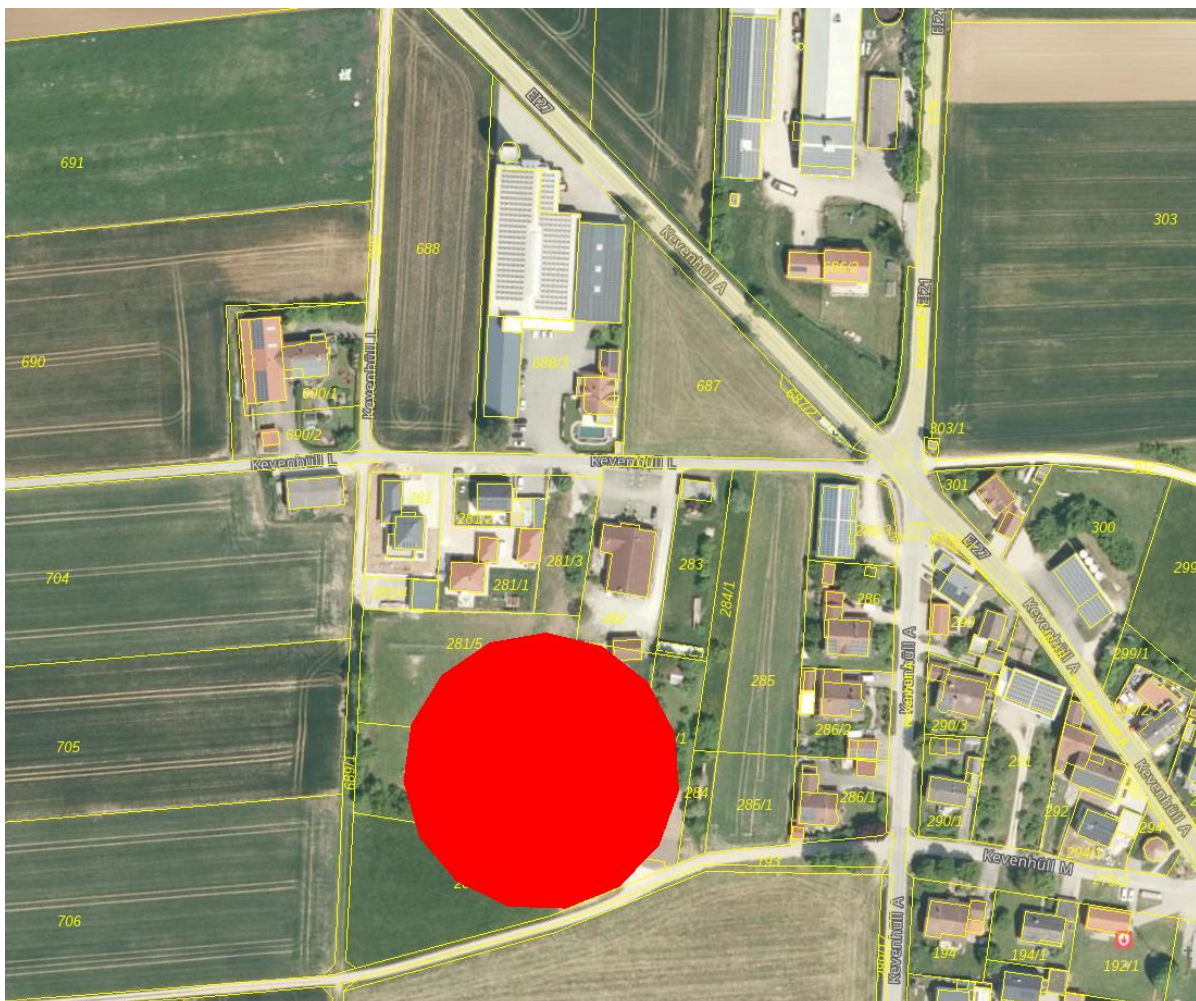


Abbildung 14: Gefahrenhinweisbereich Erdfälle/Dolinen, BayernAtlas 2026

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer bis mittlerer Bedeutung.

B.2.4 Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer in unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets. Es befindet sich ebenfalls in keinem wassersensiblen Bereich. Das nächstgelegene

⁹ Vgl. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 11.02.2026

Trinkwasserschutzgebiet befindet sich in knapp vier km Entfernung westlich. Es führen keine potenziellen Starkregenfließwege durch das Planungsgebiet. Das Wasserrückhaltevermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen ist als hoch zu beschreiben.

Aufgrund der topografischen Situation (Gefälle Richtung Süden bzw. Südwesten) ist davon auszugehen, dass anfallendes Oberflächenwasser in Richtung Süden abfließen wird.

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.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Für das Lokalklima hat das Plangebiet aufgrund der bewegten Landschaft und der Gebietsgröße wenig Bedeutung. Große Frischluftbahnen in der Umgebung sind die Talräume von Altmühl und Main-Donau-Kanal, die die kleinklimatische Situation beeinflussen. Die im Gebiet vorhandenen Gehölze wirken sich sehr geringfügig positiv auf die Lufterneuerung aus.

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

Aufgrund der Lage im Siedlungskörper sind lufthygienische Vorbelastungen nicht auszuschließen.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch die leichte Hügellandschaft jenseits der Altmühlleiten geprägt. Kevenhüll befindet sich auf einer Hügellage. Der Ort ist durch die umliegende landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers von Kevenhüll.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

- Objekte mit Bedeutung für das kulturelle Erbe,
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft,
- sonstige Sachgüter (z. B. Jagd).

Als Kulturgüter werden nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Grünanlagen und Wasseranlagen behandelt. Gemäß § 6 DSchG sind nicht nur die Anlagen selbst geschützt, sondern auch die Umgebung bzw. deren Wirkungsraum stehen unter besonderen Schutz. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bewertet. Für

die Untersuchungen wurden neben eigenen Beobachtungen die Daten des Landesamts für Denkmalpflege verwendet.

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Bereich des Plangebietes. Außerdem sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Es befinden sich weder Erholungseinrichtungen noch Wege im Geltungsbereich, er könnte aber vereinzelt von Spaziergängern und Mitgliedern des Schützenvereins genutzt werden (Stundenerholung).

Vorbelastungen bestehen durch den Eintrag von Staub-, Lärm- und Luftschadstoff- sowie eventuell Geruchsemissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung, der gewerblichen Nutzung im Umfeld und dem umliegenden Verkehr.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.9 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 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

B.3.1 Wirkfaktoren

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

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

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)

- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

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

B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Das Bayerische Landesamt für Umwelt konkretisiert den Begriff: „Flächenverbrauch“ wie folgt: „Die Ressource Boden/Fläche kann (wie Energie oder Wasser) tatsächlich nicht verbraucht werden, sondern diese Ressourcen werden qualitativ degradiert“ (LfU 2015:84). Fläche kann demnach also nur „beansprucht“ werden, so dass hier nicht der „Flächenverbrauch“, sondern die „Flächeninanspruchnahme“ behandelt wird.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche lassen sich anhand von sechs Bewertungsindikatoren mit fünf Bewertungsstufen beschreiben.

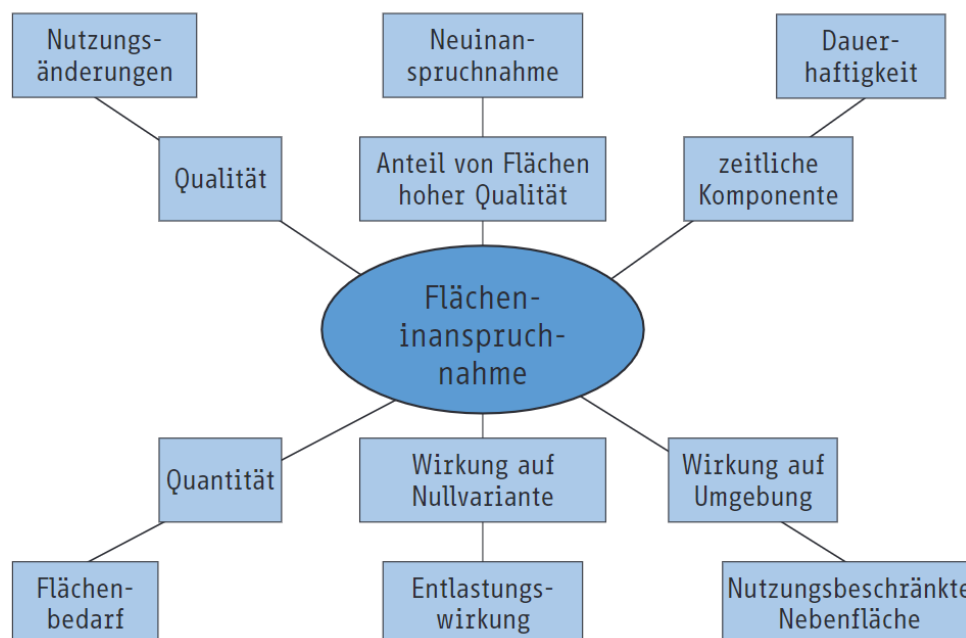


Abbildung 15: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Nutzungsänderungen

Eine Fläche ist umso hochwertiger, desto mehr Nutzungsarten aus ihr entwickelt werden können. Durch die Planung verändert sich die Anzahl der Nutzungsmöglichkeiten für die Fläche

Stadt Beilngries

Bebauungsplan Nr. 93.1 "Beim Schützenhaus" 1. Änderung in Kevenhüll, Rechtsverbindliche Fassung vom 11.06.2026, Begründung mit Umweltbericht

ins Negative. Nach der Ausführung der Planung kann die Fläche in weniger Nutzungsarten wie davor umgewandelt werden, weshalb die Nutzungsänderung durch das Bauvorhaben als negativ für das Schutzgut Fläche zu betrachten ist.

Neuinanspruchnahme

Bei dem Bauvorhaben werden bis zu 20 % auf Flächen, welche aktuell mit Nutzungsarten der Objektartengruppe „Vegetation“ belegt sind, durchgeführt. Für die Neuinanspruchnahme ist das als schlecht zu bewerten.

Dauerhaftigkeit

Die Fläche wird dauerhaft in Anspruch genommen. Das Vorhaben ist für das Schutzgut Fläche im Hinblick auf die Dauerhaftigkeit und Regenerationsdauer als negativ zu betrachten.

Nutzungsbeschränkte Nebenfläche

Anlage einer internen Ausgleichsfläche, Erhalt eines Einzelgehölzes, Ausweisung eines Retentionsbeckens.

Entlastungswirkung

Keine.

Flächenbedarf

Geringfügige Erweiterung eines bestehenden Bebauungsplans.

Ergebnis

Indikator	1	2	3	4	5	Kriterium
Nutzungsänderungen	>5	1-5	0	-1 - -5	< -5	Veränderung der weiteren möglichen Nutzungsarten
Neuinanspruchnahme	> 20 %	1-20 %	> 50 %	1-20 %	> 20 %	Anteil an beanspruchten Flächen hoher Qualität
	mehr Nutzungen möglich		degr. Flächen	Nutzungsgruppe Vegetation		
Dauerhaftigkeit	-	-	keine	1-50 a	> 50 a	Dauer der Blockierung für andere Nutzungsarten
Nutzungsbeschränkte Nebenfläche	< 90 %	90-99 %	100 %	101-150 %	> 150 %	Veränderung der vom Vorhaben indirekt beeinflussten Fläche
Entlastungswirkung	> 20 %	5-20 %	< 5 %	< 5 %	> 5 %	Entlastung der nutzungsbeschränkten Nebenfläche der Nullvariante
	Entlastung			Neubelastung		
Flächenbedarf	< 95 %	95-99 %	100 %	101-110 %	> 110 %	Flächenbedarf relativ zur Nullvariante

Abbildung 16: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Durch die Betrachtung der fünf Bewertungskriterien ergibt sich bei dem konkreten Bauvorhaben für das Schutzgut Fläche hohe Auswirkungen.

B.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei Realisierung der Planung geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren. Der Verlust der vorhandenen Biotope durch die Nutzung als Mischgebiet wird im Zuge der Kompensationsmaßnahmen auf einer internen Fläche ausgeglichen.

Durch die Bebauung werden die bisherigen Habitatstrukturen teilweise 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 Mischgebietes bewirkt eine Minderung der Eingriffe für das Schutzgut. Verschiedene anpassungsfähige Vogelarten werden auch in den entstehenden Hausgärten geeignete Habitatstrukturen finden und in das Gebiet zurückkehren. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

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

B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in einem Umfang von 3.520 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 mittel anzusprechen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen überprägt.

Dennoch wird gewachsener, belebter Boden in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung durch die Planung beeinträchtigt. Der Versiegelungsgrad ist als mittel einzustufen, da nur in Teilen des Schutzgutes mit einer erheblichen Versiegelungszunahme zu rechnen ist.

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.

Der Untergrund besteht im Planungsgebiet aus verkarsteten Karbonatgesteinen, die von Deckschichten unterschiedlicher Mächtigkeit überlagert werden. Tatsächlich liegt im Süden des Bereichs eine Doline (Georisk-Objekt 6935GR016303). Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die geplante Nutzung. Sollten

jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Auflockerungen oder Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.¹⁰

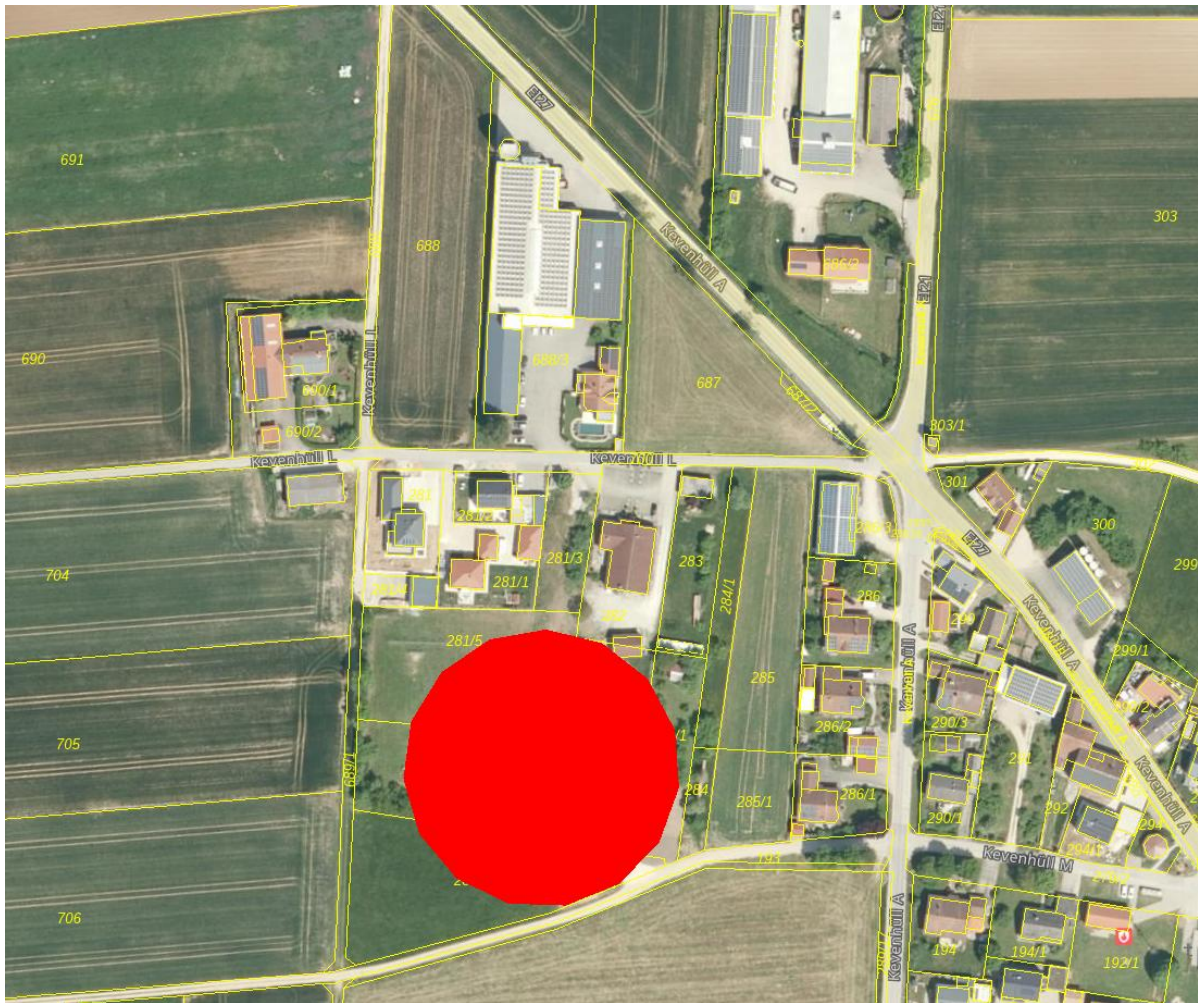


Abbildung 17: Gefahrenhinweisbereich Erdfälle/Dolinen, BayernAtlas 2026

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen bis mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.5 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.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sieht in § 55 Abs. 2 die ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung vor. Die Entwässerungskonzeption des Baugebietes berücksichtigt die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser in ausreichendem Maße. Es wurden Flächen auf den Baugrundstücken festgesetzt, die für die natürliche Versickerung von Wasser freigehalten werden müssen.

¹⁰ Vgl. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 11.02.2026

Entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung ist unverschmutztes Niederschlagswasser innerhalb des Planungsgebietes über die belebte Bodenschicht zu versickern, wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut reduziert werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima.

Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

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

Die Überbauung von bisher unversiegelten Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung der Luft über versiegelten Flächen, einer verminderten Abkühlung durch Verdunstungsvorgänge und zu einer Verringerung der Bindung von Luftverunreinigungen durch eine Vegetationsbedeckung.

Es wurden Festsetzungen getroffen, die die ungünstigen Auswirkungen auf das Lokal- und Mikroklima mindern können, wie die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser oder die Verpflichtung zur Verwendung von versickerungsfähigen Wegematerialien.

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet wird ein Teilbereich des Ortes von Kevenhüll bilden. Die Änderungsbereich liegen jedoch nicht am Übergang zur freien Landschaft. Der bestehende Ortsrand ist bisher bereits stellenweise eingegrünt, sodass durch die Planung keine Beeinträchtigung der Blickbezüge von der freien Landschaft aus auftreten. Leidglich aus direkt südlicher Blickrichtung kann sich der Anblick auf die Ort- und Landschaft leicht verändern. Hier wird jedoch die interne Ausgleichsfläche festgesetzt, wodurch der Eingriff minimiert wird.

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

Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass das Mischgebiet eine angemessene und landschaftsverträgliche Ein- und Durchgrünung erfährt (Erhaltung und Pflanzung standortgerechter Bäume, Ausweisung interner Ausgleichsfläche)

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

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

B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

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. Angrenzende gemeindliche Anlagen wie Bolzplatz und Schützenhaus bleiben erhalten, genauso wie die im Westen des Geltungsbereichs befindlichen Gebäude und die dazwischen liegende Grünfläche.

Durch die Planung bedingte, als vertraglich geltende Lärmemissionen werden durch den geringfügig erhöhten An- und Abfahrtsverkehr auftreten. Das vermehrte Verkehrsaufkommen verursacht außerdem Luftschadstoffemissionen.

Die Planung führt voraussichtlich zu geringfügigen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.10 Wechselwirkungen

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

B.3.11 Belange des technischen Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren.

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. Schmutzwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1649 h/Jahr über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.¹¹ Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

¹¹ 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: 18.11.2025]

B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

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

Das Stadtgebiet Beilngries gehört zu keiner Erdbebenzone¹², d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

B.3.13 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 Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die anthropogene Nutzung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Wird die Planung nicht realisiert, müsste für die Mischgebietserweiterung ein anderer Standort gefunden werden. Eine Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen. Aufgrund der aktuellen Lage im bestehenden Siedlungskörper von Kevenhüll ist jedoch bei einer Alternativplanung von negativeren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter auszugehen (z.B. Lage am Ortsrand).

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 Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an das bestehende Mischgebiet. Das Gebiet ist bereits gut erschlossen.

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits in den vorhergehenden Kapiteln genannt wurden, zusammengefasst.

Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	▪ verdichtete und somit flächensparende Bauweise
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	▪ Erhalt nicht zwingend zu rodender Gehölze ▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 1.10. bis 29.02. (§ 39 BNatSchG) ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes

¹² Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 18.11.2025]

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
	▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile ▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft
Boden	▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum ▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen ▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung ▪ hoher Anteil hochwertiger Grünflächen und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Wasser	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Luft / Klima	▪ Grün- und Freiflächenplanung: Erhalt und Neuanlage von Grünflächen zur Verbesserung der Luftzirkulation und der thermischen Verhältnisse. ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen
Landschaft	▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes
Kultur- / Sachgüter	▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets ▪ Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen

B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in Kap. „Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe“ ausführlich beschrieben. Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen eingestuft.

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **3.331 Wertpunkten** erforderlich.

B.5.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den vorliegenden Bebauungsplan besteht ein naturschutzfachlicher Kompensationsbedarf in Höhe von 3.331 Wertpunkten nach BaykompV.

Dieser Ausgleichsbedarf wird entsprechend der Plandarstellung durch die naturschutzfachliche Aufwertung auf dem südlichen Teil des Flurstücks Nr. 285 sowie des Flurstücks 284/1 (Teilfläche) der Gemarkung Kevenhüll erbracht (Kennzeichnung: „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“)

Entsprechend sind auf der südlichen Teilfläche der Flurnummer 285 Gmkg. Kevenhüll, auf einer Fläche von insgesamt 573 m², dauerhaft Streuobstbestände im Komplex mit intensivem bis extensivem Grünland zu entwickeln und zu erhalten (BNT B432). Auf der Fläche sind mindestens 9 Obstgehölze regionaltypischer Sorten dauerhaft anzupflanzen, in Ihrem Wuchs

zu fördern und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte der Gehölze auf der Fläche sind frei wählbar (exemplarisch in Planblattzeichnung). Der Abstand zwischen den einzelnen Gehölzen sollte mind. 8 m betragen. Die Grünlandbestände unter den Obstgehölzen sind extensiv zu pflegen (max. 2-mal im Jahr mähen – zwischen dem 01. und dem 15.06). Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Schnittgut ist von den Flächen abzutransportieren. Für das Einsäen der Fläche ist ausnahmslos autochthones Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 14 „Fränkische Alb“ zu verwenden.

Durch die festgesetzte interne Kompensationsmaßnahme können **insgesamt 3.438 Wertpunkte** regeneriert werden. Folglich ist der naturschutzfachliche Kompensationsbedarf, der sich im Zuge des Eingriffs ergibt, vollumfänglich abgegolten. Es verbleibt ein **Wertpunkteüberschuss in Höhe von 107 Wertpunkten**.



Abbildung 18: Darstellung der internen Ausgleichsfläche auf Flurnummer 284/1 und 285, Anlage einer Streuobstwiese (TBM, 2025)

Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen hat spätestens in der auf die Baufertigstellung (Feststellung der Bezugsfertigkeit) folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Ausgleichsmaßnahme muss von Seiten der Stadt Beilngries an das Bayerische Landesamt für Umwelt gemeldet werden.

B.5.4 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

Entsprechend der aktuellen Erkenntnisse zum Plangebiet sowie aufgrund vorhandener Daten ergibt sich keine Notwendigkeit zur Durchführung von CEF-Maßnahmen. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Maßnahmen zur Vermeidung A.5.4.5.1) können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG aktuell ausgeschlossen werden.

B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die exakte Umsetzung der Planung wurde in Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung der Stadt Beilngries ausgearbeitet. Im Zuge der Erstellung des Vorentwurfs wurden diverse Konzepte geprüft. Die vorliegende Planung stellte dabei die beste Lösung aller Ansprüche an die Planung da.

Darüber hinaus findet die Planung vorwiegend auf Flächen statt die bereits als bauliche Entwicklungsflächen ausgewiesen sind (z.B. Stellplatz im Alt-Bplan).

B.7 Zusätzliche Angaben

B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 4: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	- Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten, - Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung
Boden	- Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden - Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen - Baugrundeignung - Versiegelungsgrad - Vorhandensein von Altlasten - Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	- Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern - Flurabstand zum Grundwasser - Einflüsse auf Grundwasserneubildung - Schadstoffeinträge
Luft / Klima	- Emissionen, Luftqualität - Frischluftzufuhr und -transport, - Kaltluftproduktion und -transport - Einflüsse auf Mikroklima
Landschaft	- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, - Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen
Kultur- / Sachgüter	Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	- Lärm- und Geruchsemissionen - Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen - Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

B.7.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Keine nennenswerten.

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 Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen hat spätestens in der auf die Baufertigstellung (Feststellung der Bezugsfertigkeit) folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Ausgleichsmaßnahme muss von Seiten der Stadt Beilngries an das Bayerische Landesamt für Umwelt gemeldet werden.

Die Ausführung bzw. Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollte von der Stadt Beilngries erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Anlage der Gebäude bzw. Einrichtungen geprüft werden. Das Monitoring zur Entwicklung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahme soll mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt 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 5: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) BayernAtlas. Thema Umwelt und Naturgefahren. https://atlas.bayern.de/ [Zugriff: 19.11.2025] - Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). http://fisnat.bayern.de/finweb/ [Zugriff: 19.11.2025]
Boden	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. https://www.umweltatlas.bayern.de [Zugriff: 19.11.2025]
Wasser	LDBV : BayernAtlas. Thema Umwelt und Naturgefahren. https://atlas.bayern.de [Zugriff: 19.11.2025]
Luft / Klima	Bay. Staatsregierung, Bay. Klimainformationssystem: https://klimainformationssystem.bayern.de/klimatool [Zugriff: 19.11.2025]
Mensch und seine Gesundheit	- LDBV : BayernAtlas. Thema Sport und Freizeit. https://atlas.bayern.de [Zugriff: 19.11.2025] - LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Lärm. https://www.umweltatlas.bayern.de [Zugriff: 19.11.2025]
Landschaft	LDBV : BayernAtlas. Thema Umwelt und Naturgefahren. https://atlas.bayern.de [Zugriff: 19.11.2025]
Kultur- und sonstige Sachgüter	LDBV : BayernAtlas. Thema Planen und Bauen/Denkmaldaten https://atlas.bayern.de [Zugriff: 19.11.2025]

Umweltbelang	Quelle
sonstige Quellen	▪ LDBV: Energie-Atlas Bayern. https://www.karten.energieatlas.bayern.de [Zugriff: 19.11.2025] ▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://ebz.gfz-potsdam.de/ [Zugriff: 19.11.2025]

B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 93.1 "Beim Schützenhaus" 1. Änderung in Kevenhüll 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.

Bei dem hier vorliegenden Verfahren handelt es sich um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplans. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans wird zwar ein neues Baufenster ausgewiesen, welches mittels Mischbebauung bebaut werden darf. Jedoch war ein Großteil der Fläche (in der nun das neue Baufenster liegt) im alten Bebauungsplan als versiegelter Parkplatz ausgewiesen. Somit ist darauf hinzuweisen, dass die Versiegelung im Plangebiet ein ähnliches Maß zum Urplan aufweist. Dennoch stellt die Bodenversiegelung den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind in Summe als gering bis mittel stark einzustufen.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes sehr geringfügig zu. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als gering einzustufen. Die neu geschaffenen Pflanzungen sowie die Entwicklung der ausgewiesenen Ausgleichsflächen ergänzt durch weitere Pflanzungen können die ungünstigen Auswirkungen der baulichen Tätigkeit auf die einzelnen Schutzgüter ausgleichen.

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dieser Kompensationsbedarf wird durch ein Maßnahmenkonzept innerhalb des Geltungsbereiches Planungsfläche ausgeglichen.

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- 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 § 2 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 15 des Gesetzes vom 26.03.2026 (GVBl. S. 75).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87).
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637).
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190).

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereichs in Rot (ohne Maßstab) (Plangrundlage: Digitale Ortskarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2025)	6
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Bayern, Anhang 2 Strukturkarte (2022).....	7
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Karte „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt (2022)	10
Abbildung 4: Rechtswirksamer FNP (Stand 11/2025)	12
Abbildung 5: Gefahrenhinweisbereich Erdfälle/Dolinen, BayernAtlas 2026.....	20
Abbildung 6: Räumlicher Geltungsbereich, Digitale Flurkarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2025	21
Abbildung 7: Erläuterung Vollgeschosse	22
Abbildung 8: BNT im Geltungsbereich (ohne Maßstab) Plangrundlage: Digitales Orthophoto, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2025.....	29
Abbildung 9: Darstellung der internen Ausgleichsfläche auf Flurnummer 284/1 und 285, Anlage einer Streuobstwiese (TBM, 2025)	30
Abbildung 10: Auszug Lageplan Leitungen Bayernwerk, Quelle: Bayernwerk Netz GmbH (Stand 01/2026).....	33

Abbildung 11: Auszug Lageplan Leitungen in exio, Quelle: in exio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH (Stand 01/2026).....	36
Abbildung 12: Rechtswirksamer FNP (Stand 11/2025).....	41
Abbildung 13: Ausschnitt der Übersichtsbodenkarte Bayern, o. Maßstab.....	42
Abbildung 14: Gefahrenhinweisbereich Erdfälle/Dolinen, BayernAtlas 2026.....	43
Abbildung 15: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 2021	46
Abbildung 16: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 2021	47
Abbildung 17: Gefahrenhinweisbereich Erdfälle/Dolinen, BayernAtlas 2026.....	49
Abbildung 18: Darstellung der internen Ausgleichsfläche auf Flurnummer 284/1 und 285, Anlage einer Streuobstwiese (TBM, 2025)	54

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)	28
Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich	37
Tabelle 4: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	52
Tabelle 5: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....	55
Tabelle 6: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen	56

E Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AELF	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Art.	Artikel
BayKompV	Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BE-Fläche	Baustelleneinrichtungsfläche
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
CO ₂	Kohlendioxid
dB(A)	bewerteter Schalldruckpegel
DIN	Deutsches Institut für Normung
FFH	Fauna-Flora-Habitat
Fl.-Nr.	Flurstücksnummer
GOK	Gelände-Oberkante
ha	Hektar
Hz	Hertz = Schwingung pro Sekunde
i.V.m	in Verbindung mit
kF-Werte	Durchlässigkeitsbeiwert
KSG	Bundes-Klimaschutzgesetz
LAGA	Länderarbeitsgemeinschaft Abfall
LDBV	Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

LfU	Bayerisches Landesamt für Umwelt
MKW	Mineralölkohlenwasserstoffe
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PAK	polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffe
PM	Particulate Matter = Definition des Feinstaubs gemäß National Air Quality Standard
saP	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
SM	Schwermetalle
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
UBA	Umweltbundesamt
UR	Untersuchungsraum
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VDI	Verein Deutscher Ingenieure