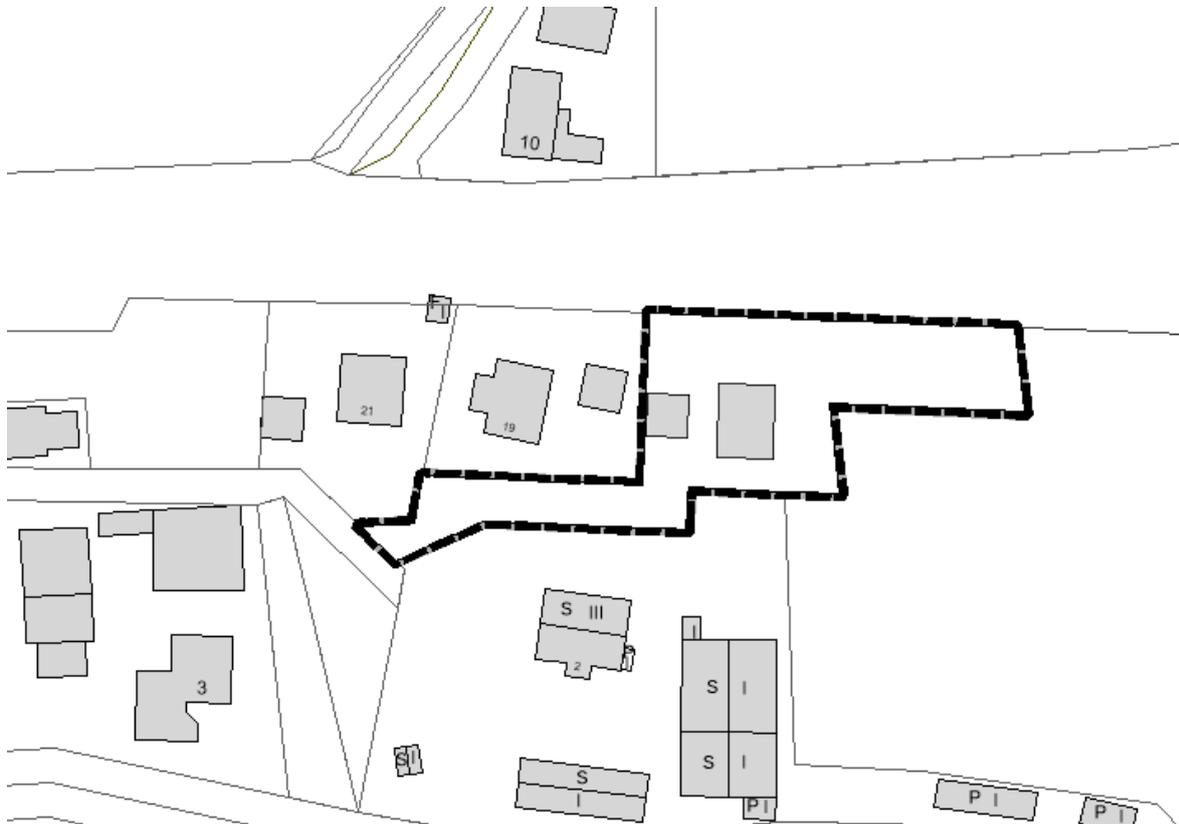


## **Einbeziehungssatzung Leising "Braun"**

**gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**



**Entwurf i. d. F. vom 30.09.2021**

**Auftraggeber:** Stadt Beilngries  
vertreten durch  
den Ersten Bürgermeister Helmut Schloderer

Hauptstraße 24  
92339 Beilngries

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

TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:  
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt  
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner  
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286  
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg

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

**Bearbeitung:** **Louisa Kammers**  
B.A. Stadtplanung  
**Nicolas Schmelter**  
B.Sc. Landschaftsplanung

**Planstand Entwurf i. d. F. vom 30.09.2021**

Nürnberg, 18.02.2022  
**TB|MARKERT**

Beilngries, 22.02.2022  
**Stadt Beilngries**

---

Adrian Merdes

---

Erster Bürgermeister Helmut Schloderer

Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>4</b>
<b>A.1</b>	<b>Anlass und Erfordernis</b>	<b>4</b>
<b>A.2</b>	<b>Ziele und Zwecke</b>	<b>4</b>
<b>A.3</b>	<b>Verfahren</b>	<b>4</b>
<b>A.4</b>	<b>Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
A.4.1	Städtebauliche und Landschaftliche Ausgangssituation	5
A.4.2	Übergeordnete Planungen	8
A.4.3	Baurecht, Rechtskräftige Bebauungspläne in der Umgebung	8
A.4.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	8
<b>A.5</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>15</b>
A.5.1	Räumlicher Geltungsbereich	16
A.5.2	Textliche Festsetzungen	17
A.5.3	Grünordnung	19
A.5.4	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	20
A.5.5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	23
A.5.6	Flächenbilanz	24
	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes</b>	<b>24</b>
<b>B</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>25</b>
<b>C</b>	<b>Anhang</b>	<b>26</b>

---

## **A      Begründung**

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

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

Das Plangebiet liegt weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans noch im bauplanungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB, sodass für die Errichtung von Wohnbebauung gegenwärtig kein Baurecht besteht. Um eine Bebauung mit einem Wohngebäude am östlichen Ortseingang des Ortsteils Leising zu ermöglichen, wird ein Einbezug des Teilgrundstücks FINr. 777/0 der Gemarkung Kottlingwörth in den Innenbereich durch Aufstellung einer Einbeziehungssatzung notwendig.

### **A.2      Ziele und Zwecke**

Durch die Aufstellung der Satzung „Braun“ in Leising soll ein Angebot an Wohnbauland geschaffen werden. Dabei soll die organische Siedlungsentwicklung des Ortsteils Leising sowie die städtebauliche Ausgestaltung des Ortsrandes berücksichtigt werden.

Geplant ist die Errichtung eines freistehenden Einfamilienwohnhauses, welches den Charakter der benachbarten Bebauung fortführt. Im Osten des Plangebietes ist eine Ortsrandeingrünung mit Gehölzen vorgesehen.

### **A.3      Verfahren**

Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 30.09.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Braun“ in Leising beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.02.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

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

## **A.4 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen**

### **A.4.1 Städtebauliche und Landschaftliche Ausgangssituation**

#### **A.4.1.1 Naturräumliche Lage**

Der Ortsteil Leising befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit D61 „Fränkische Alb“ (Ssybank) und in der Naturraumeinheit „Südliche Frankenalb“ (Meynen/Schmithüsen et al.).

#### **A.4.1.2 Topographie**

Der Geltungsbereich liegt in einer Höhe zwischen etwa 368 m und 374 m über Normalhöhennull. Der höchste Punkt des Geländes liegt im Nordwesten des Plangebietes. Anschließend fällt das Plangebiet Richtung Südosten. Der tiefste Punkt des Geländes liegt an der südöstlichen Ecke des Geltungsbereiches.

#### **A.4.1.3 Potentiell natürliche Vegetation**

Unter der Potenziell Natürlichen Vegetation (PNV) versteht man diejenige Vegetation, die sich heute ohne menschlichen Einfluss einstellen würde. Im Bereich von Leising würde sich ohne menschlichen Einfluss ein „Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald“ entwickeln.

#### **A.4.1.4 Reale Vegetation**

Derzeit unterliegt die einzubeziehende Fläche einer intensiven Grünlandnutzung (Rinderweide). Bei einer Geländebegehung am 27.10.2021 wurde das einzubeziehende Grünland begutachtet. Fragmentarisch bzw. sehr vereinzelt finden sich Wildkräuter in den Randbereichen. Bei den vorkommenden Gras- und Kräuterarten handelt es sich vor allem um typische Arten einer intensiven Grünlandnutzung. Ein Großteil der Fläche verfügt über keine Vegetationsdeckung. Generell kann das vorhandene Grünland als sehr artenarm beschrieben werden.



Abbildung 1: Aktuelle intensive Nutzung des Grünlands durch Beweidung, Vegetationsfreie Bestände

### A.4.1.5 Naturschutzrecht

Das gesamte Plangebiet ist Teil des Naturparks „Altmühltal“ (NP-00016)

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb von nach nationalem und internationalem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, FFH- oder SPA-Gebiete).

Südlich in einer Entfernung von ca. 55 m befindet sich das FFH-Gebiet „Mittleres Altmühltal mit Weilheimer Trockental und Schambachtal“ (ID:7132-371).

Ca. 350 nordwestlich befindet sich das Naturschutzgebiet „Arzberg bei Beilngries“ (ID: NSG-00747.01). Große Teile dieses Schutzgebietes unterliegen ebenfalls dem folgend beschriebenen Vogelschutzgebiet.

Ca. 300 m nördlich befindet sich das Vogelschutzgebiet „Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Weilheimer Trockental“ (ID:7132-471).

Die einzubeziehende Fläche selbst liegt außerhalb von als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Flächen. Aber sie grenzt im Osten sowie teilweise im Norden und Süden an das Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“ (LSG-00565.01) an.

Im Norden grenzt ein ausgewiesenes Biotop „Hecken, Gehölze und grasbestandene Ranken und Böschungen bei Leising und Kottingwörth“ (6935-0160) an die einzubeziehende Fläche an. Dabei handelt es sich um lineare und straßenbegleitende Gehölzstrukturen entlang der im Norden verlaufenden St2230.

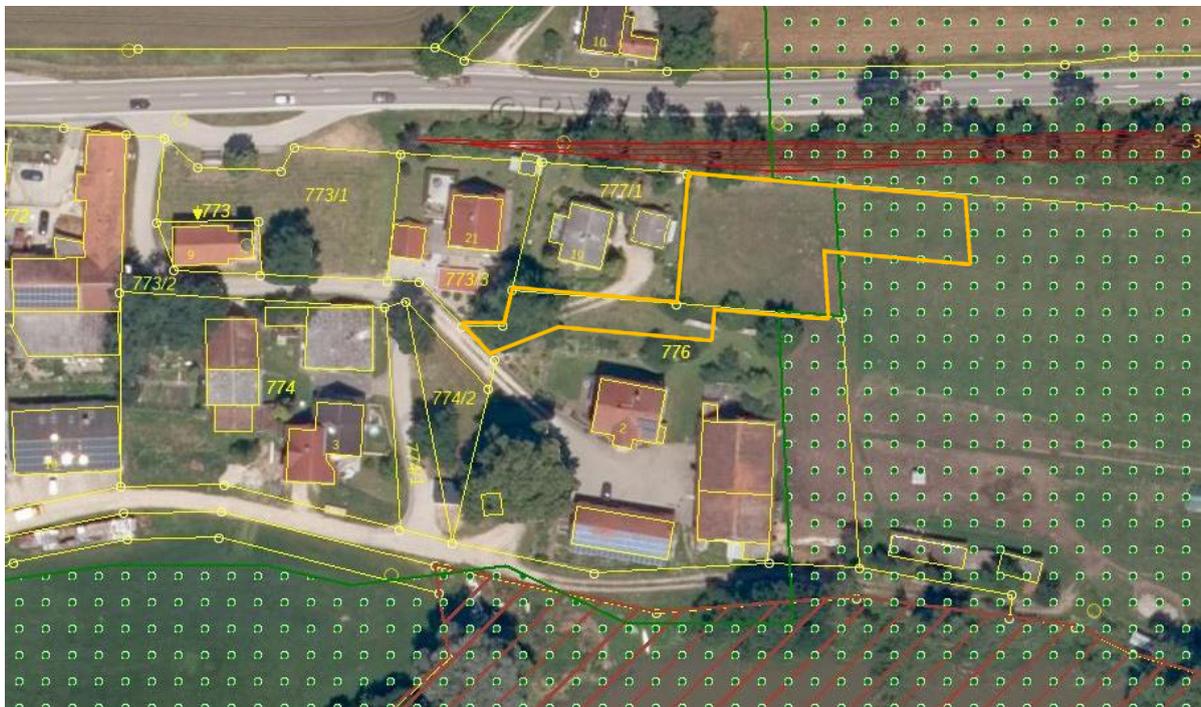


Abbildung 2: Schutzgebiete im Umfeld der Einbeziehungsfläche (Orange), Biotop in Rot, LSG in Grün und FFH-Gebiet in Rotbraun, ohne Maßstab

#### A.4.1.6 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten.

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete im weiteren Umfeld der Planung.

Die Planung befindet sich aktuell in keiner Hochwassergefahrenzone. Nichts desto trotz ist anzumerken, dass sich das Gelände in der Nähe von Hochwasser beeinflussten Bereichen befindet.



Abbildung 3: Hochwassergefahrenflächen HQ100, Einbeziehungsfläche in Rot, ohne Maßstab

## A.4.2 Übergeordnete Planungen

### A.4.2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

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

Die vorliegende Planung findet in den Darstellungen bereits Berücksichtigung.



Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Beilngries, ohne Maßstab

### A.4.3 Baurecht, Rechtskräftige Bebauungspläne in der Umgebung

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Das Plangebiet liegt gegenwärtig im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Es besteht kein Baurecht.

### A.4.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

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

Im Rahmen der 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.d. § 1 Abs. 3 BauGB.

#### **A.4.4.1 Rechtliche Grundlagen**

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

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“ (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG).

#### **A.4.4.2 Datengrundlagen**

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Eichstätt Lebensraum Agrarlebensräume
- Ortsbegehung am 27.10.2021 (nebelig)

#### **A.4.4.3 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.4.4.3.1 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.4.4.3.2 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
- Barrierewirkungen

#### **A.4.4.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

- Durch Benachbarungs- und Immissionswirkungen bedingte Störungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen durch Verkehr).

#### **A.4.4.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten**

##### **A.4.4.4.1 Verbotstatbestände**

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

##### ***Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)***

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

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

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

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

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

##### ***Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)***

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

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

#### **A.4.4.4.2 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.
- Anlage einer Ortsrandeingrünung (Heckenstruktur) Richtung Osten
- Verwendung von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung im Außenraum mit einem warm-weißen Lichtspektrum ( $\leq 3.000$  K Farbtemperatur).

#### **A.4.4.4.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)**

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

#### **A.4.4.5 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 Geltungsberreichs 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.4.4.5.1 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.

Unter Berücksichtigung der Arteninformation für den Landkreis Eichstätt (LfU Arteninformation) für die Lebensräume Grünland und andere Agrarlebensräume wurden alle potenziell vorkommenden relevanten Arten erhoben. In weiterer Folge wird ein potenzielles Vorkommen der erhobenen Arten anhand ihrer Lebensraumsprüche für das Plangebiet geprüft.

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

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste Deutschland
Säugetiere	Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	3	G
Säugetiere	Myotis myotis	Großes Mausohr		V

Legende der Rote Listen gefährdeter Arten Bayerns (Vögel 2016, Tagfalter 2016, Heuschrecken 2016, Libellen 2017, Säugetiere 2017 alle anderen bewerteten Artengruppen 2003) bzw. Deutschlands (RLD 1996 Pflanzen und 1998/2009 ff. Tiere)

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

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.

Die Wiesenfläche des Planungsvorhabens ist potenziell als Jagdraum geeignet. Es finden sich jedoch keine geeigneten Strukturen für Quartiere.

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.

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste Deutschland
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	2	3

Von den zu prüfenden Lurchen hat im Untersuchungsraum nur die Knoblauchkröte ihr Verbreitungsgebiet (LfU-Onlineabfrage). Im Vorhabengebiet sind keine geeigneten Laichgewässer vorhanden. Südlich in ca. 60 m Entfernung vom Plangebiet befinden sich die Altmühl mit ihren Auenbereichen, welche dieser Art wahrscheinlich als Laichgebiet dient. Dem Untersuchungsgebiet wird daher nur eine geringe Bedeutung, am ehesten als Landlebensraum, unterstellt. Eingriffe in Gewässer finden nicht statt. Aufgrund der starken Verdichtung des Bodens im Plangebiet durch die vorherrschende Beweidung scheint der Vorhabenraum auch als Landlebensraum ungeeignet zu sein. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Lurche kann insgesamt ausgeschlossen werden.

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste Deutschland
Vögel	<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	V	
Vögel	<i>Accipiter nisus</i>	Sperber		
Vögel	<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	3	3
Vögel	<i>Anser albifrons</i>	Blässgans		
Vögel	<i>Anser anser</i>	Graugans		
Vögel	<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	V	
Vögel	<i>Asio otus</i>	Waldohreule		
Vögel	<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	3	3
Vögel	<i>Bubo bubo</i>	Uhu		
Vögel	<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard		
Vögel	<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer	3	
Vögel	<i>Chroicocephalus ridibundus</i>	Lachmöwe		
Vögel	<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch		3
Vögel	<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe		
Vögel	<i>Circus pygargus</i>	Wiesenweihe	R	2
Vögel	<i>Coloeus monedula</i>	Dohle	V	
Vögel	<i>Columba oenas</i>	Hohltaube		
Vögel	<i>Corvus corax</i>	Kolkrabe		
Vögel	<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe		
Vögel	<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	3	V
Vögel	<i>Crex crex</i>	Wachtelkönig	2	2
Vögel	<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	V
Vögel	<i>Cygnus cygnus</i>	Singschwan		R
Vögel	<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan		
Vögel	<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	3	3
Vögel	<i>Egretta alba</i>	Silberreiher		
Vögel	<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer		V
Vögel	<i>Emberiza hortulana</i>	Ortolan	1	3
Vögel	<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke		
Vögel	<i>Fringilla montifringilla</i>	Bergfink		
Vögel	<i>Gallinago gallinago</i>	Bekassine	1	1

Stadt Beilngries

Einbeziehungssatzung Leising "Braun", Entwurf vom 30.09.2021

Begründung

Vögel	Grus grus	Kranich	1	
Vögel	Hirundo rustica	Rauchschwalbe	V	3
Vögel	Jynx torquilla	Wendehals	1	2
Vögel	Lanius collurio	Neuntöter	V	
Vögel	Lanius excubitor	Raubwürger	1	2
Vögel	Larus michahellis	Mittelmeermöwe		
Vögel	Linaria cannabina	Bluthänfling	2	3
Vögel	Locustella naevia	Feldschwirl	V	3
Vögel	Lullula arborea	Heidelerche	2	V
Vögel	Mareca penelope	Pfeifente	0	R
Vögel	Milvus migrans	Schwarzmilan		
Vögel	Milvus milvus	Rotmilan	V	V
Vögel	Motacilla flava	Schafstelze		
Vögel	Numenius arquata	Grosser Brachvogel	1	1
Vögel	Oenanthe oenanthe	Steinschmätzer	1	1
Vögel	Oriolus oriolus	Pirol	V	V
Vögel	Passer montanus	Feldsperling	V	V
Vögel	Perdix perdix	Rebhuhn	2	2
Vögel	Pernis apivorus	Wespenbussard	V	3
Vögel	Saxicola rubetra	Braunkehlchen	1	2
Vögel	Saxicola torquatus	Schwarzkehlchen	V	
Vögel	Scolopax rusticola	Waldschnepfe		V
Vögel	Streptopelia turtur	Turteltaube	2	2
Vögel	Sylvia communis	Dorngrasmücke	V	
Vögel	Sylvia curruca	Klappergrasmücke	3	
Vögel	Tringa ochropus	Waldwasserläufer	R	
Vögel	Turdus iliacus	Rotdrossel		
Vögel	Tyto alba	Schleiereule	3	
Vögel	Upupa epops	Wiedehopf	1	3
Vögel	Vanellus vanellus	Kiebitz	2	2

Das Vorkommen von Vogelarten der Gehölzbeständen kann in der Umgebung völlig ausgeschlossen werden, da für diese Arten keine geeignete Lebensstätten vorhanden sind. Eine direkte Betroffenheit von Gehölzbrütern wie Neuntöter oder Dorngrasmücke ist damit mit großer Sicherheit auszuschließen. Im Gebiet gehen nur wenige Gehölze im Zuge der Baumaßnahme dauerhaft verloren. Durch die Umsetzung der Eingrünung Richtung Osten (Streuobstwiese) entstehen darüber hinaus neue Habitate.

Brutvögel der niedrigen Vegetationsstrukturen (Brombeergebüsch, Staudenbereiche, Grasbulte) wie z.B. die Goldammer, finden auf den Grundstücken möglicherweise vereinzelt geeigneten Brutplätze. Aufgrund der Lage nahe dem Siedlungsgebiet sind die Tiere dauerhaften Störungen ausgesetzt (Prädation durch Haustiere, akustische Störung, Bewegungsunruhe, etc.). Ein Vorkommen dieser Arten scheint somit unwahrscheinlich.

Das Vorkommen von Vogelarten der offenen und halboffenen Kulturlandschaft (z.B. Feldlerche, Feldschwirl, Goldammer, Wiesenschafstelze, Rebhuhn, Wachtel, Baumpieper) ist innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der Lage im näheren Umfeld des Siedlungsgebietes (Kulissenwirkung) und aufgrund der vorhandenen Vegetation auszuschließen. Aufgrund der aktuellen intensiven Bewirtschaftung der Fläche durch Beweidung kann der Vorhabenraum zwar als Nahrungshabitat dienen aber als dauerhaftes Habitat ist er auszuschließen.

Das Untersuchungsgebiet bietet grundsätzlich Lebensraum für verschiedene sog „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink, Grünfink, Kohlmeise, Zilpzalp, Rabenkrähen u.a. Diese

Arten weisen eine geringe projektspezifische Wirkungsempfindlichkeit auf, so dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Sie wurden als eingriffsunempfindlich abgeschichtet, weil die Arten weit verbreitet sind und auf Grund ihrer Lebensraumsprüche eine große ökologische Plastizität aufweisen und ferner diese Arten zwar möglicherweise im Wirkraum als Nahrungsgäste oder Brutvögel vorkommen könnten, die Fläche allerdings durch die Bauleitplanung ihre Funktion nicht gänzlich verliert, bzw. die Arten in ihren Lebensraumsprüchen so unspezifisch sind, dass sie im Umfeld des Wirkraumes sowie in den entstehenden Hausgärten noch genügend Ersatzlebensraum finden.

#### **A.4.4.6 Zusammenfassung**

Die Prüfung hat ergeben, dass durch die Planung bei Beachtung der beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden. Es müssen keine Maßnahmen zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion vorgesehen werden. Außerdem sei angemerkt, dass es im Zuge einer Gartengestaltung in Folge der Wohnnutzung sowie der verpflichtenden Anlage einer Eingrünung zu einer Verbesserung der Strukturvielfalt im Einbeziehungsbereich kommen wird und somit folglich zu einer Verbesserung der Habitatsituation für diverse Arten.

### **A.5 Planinhalt**



Abbildung 5: Luftbild Umgebung mit Höhenlinien und Geltungsbereich, ohne Maßstab

### A.5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Leising umfasst das Teilgrundstück Flst.-Nrn. 777/0 der Gemarkung Kottingwörth.

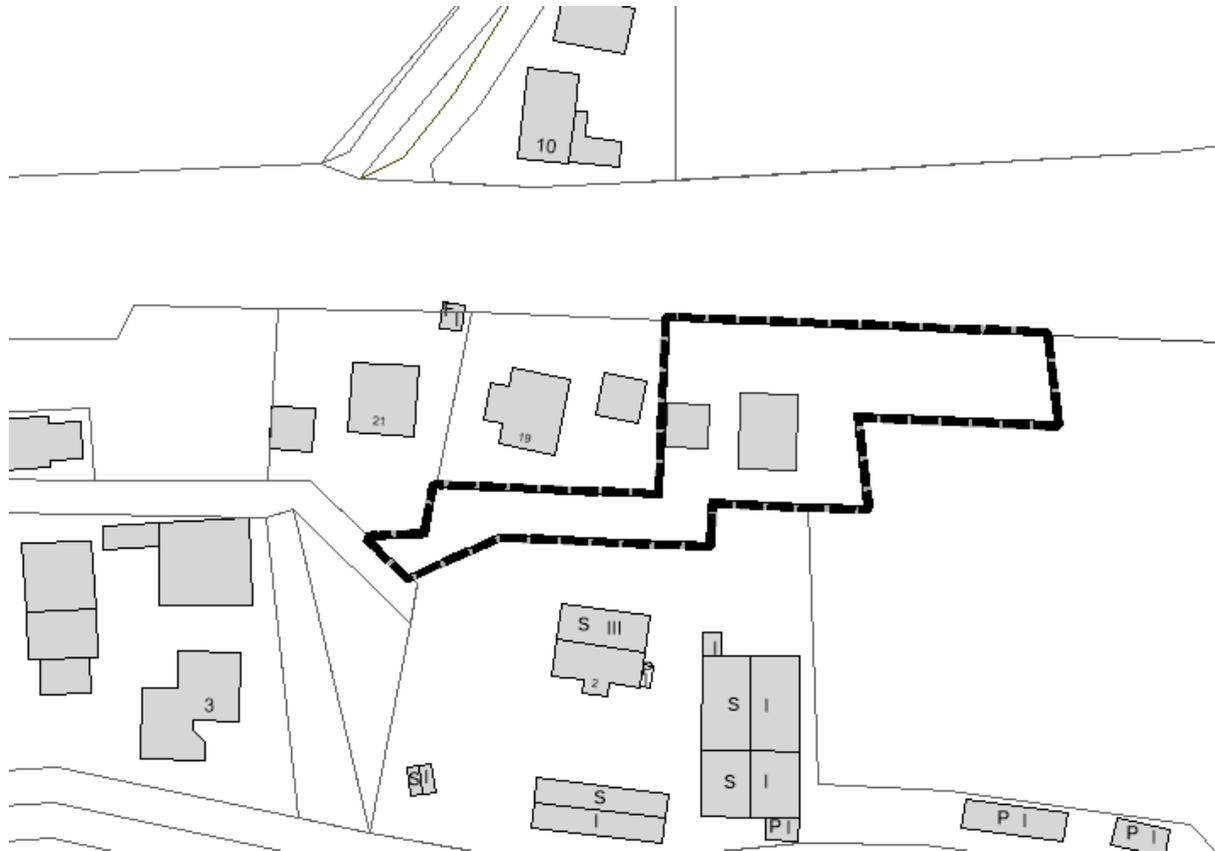


Abbildung 6: Lageplan Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung, ohne Maßstab

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet. Mit dem räumlichen Geltungsbereich wird einer organischen Siedlungsentwicklung sowie der Nutzung einer bestehenden Erschließung Rechnung getragen.

Aus der folgenden Darstellung des Schwarzplanes für den Ortsteil Leising lässt sich nachvollziehen, dass die geplante Bebauung zunächst im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zum Liegen kommt (hinter der letzten Bestandsbebauung). Die Lage greift jedoch die gedachte Linie des Ortsrandes parallel zur Staatsstraße sowie senkrecht zur Staatsstraße entlang der südlichen Bestandsbebauung auf (gestrichelte Linien). Aus dieser Konstellation ergibt sich mit der geplanten Bebauung ein städtebaulich geordneter Ortsrand.



Abbildung 7: Schwarzplan für den Ortsteil Leising mit geplanter Bebauung innerhalb der Einbeziehungssatzung

## **A.5.2 Textliche Festsetzungen**

### **A.5.2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften**

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Von diesem Recht wird in der vorliegenden Satzung Gebrauch gemacht.

Für das Plangebiet wird keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung richtet sich nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB. Damit gilt das Einfüegebot nach § 34 Abs. 1 BauGB, wonach sich die Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen hat. Eine Betrachtung der umgebenden Bebauung innerhalb des Ortsteils zeigt auf, dass es sich dem Gebietscharakter nach um ein dörfliches Mischgebiet mit Wohnnutzung, landwirtschaftlichen Betrieben und vereinzelter gewerblicher Nutzung handelt.

---

### Maß der baulichen Nutzung

Für Wohngebäude darf der fertige Fußboden im Erdgeschoss eine Höhe von 371,5 m ü. NHN nicht überschreiten. Als Bezugspunkt dient ein eingemessener Schachtdeckel westlich des Plangebietes. Die Wandhöhe darf bezogen auf den fertigen Fußboden im Erdgeschoss 6,5 m und die Firsthöhe 9 m nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine, die diese Höhe überschreiten, sind allerdings zulässig. Die zulässigen Höhenfestsetzungen der Hauptgebäude sind so gewählt, dass eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen ermöglicht wird.

Für das Baugrundstück, beginnend nach der Fläche für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, die zulässige Grundfläche beträgt somit 40 vom Hundert. Das Baugrundstück im Geltungsbereich auf dem Teilgrundstück 777/0 umfasst eine Fläche von 603 m<sup>2</sup>, das entspricht einer zulässigen Grundfläche von maximal 241 m<sup>2</sup> (für Hauptgebäude und Terrasse). Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ II).

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für das Hauptgebäude mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Insbesondere zur flexiblen Unterbringung einer Garage, ist die Errichtung von Garagen, Stellplätzen sowie ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ist auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 80 m<sup>2</sup> zulässig.

### Örtliche Bauvorschriften

Um eine Integration in das lokale Erscheinungsbild zu erreichen, sind Dächer von Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung zwischen 10 und 38 Grad oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 bis 25 Grad, bezogen auf die Horizontale, auszubilden.

### Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um die Erschließung des Teilgrundstücks Fl.-Nrn. 777/0 in ausreichendem Maße zu sichern, wird innerhalb der als „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ festgesetzten Fläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von mindestens 3 m zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Grundstücke Fl.-Nrn. 777/0 und 777/1, Gemarkung Kottlingwörth, festgesetzt, um die Befahrbarkeit und die Versorgung der Grundstücke gewährleisten zu können.

### A.5.3 Grünordnung

#### A.5.3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Innerhalb der Umgrenzung von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist ein Obstgehölzbestand in Kombination mit artenreichem Extensivgrünland als Unterwuchs zu etablieren (Saatgutverhältnis mind. 50% Kräutern).

Zur Etablierung eines Extensivgrünlands sollte der Boden vor der Aussaat zuerst einmal gepflügt oder gefräst werden. Daraufhin ist ein feinkrümeliges Saatbeet mit Hilfe einer Kreiselegge oder einem Rechen herzustellen. Die Aussaat sollte in den Zeiträumen von Februar bis Mai oder von August bis Oktober erfolgen. Im Weiteren ist das ausgebrachte Saatgut anzuwalzen oder anzuklopfen. Um eine Keimung der im Saatgut befindlichen Lichtkeimer zu gewährleisten dürfen die Einsaatflächen nicht überdeckt bzw. gerechert werden. Es ist autochthones Saatgut der Region UG 14 „Fränkische Alb“ zu verwenden.

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

Es sind Obstgehölze der nachstehenden Liste in einem Abstand von mind. 8 m zueinander zu pflanzen. Die Obstgehölze sind mit einem Dreibock mit Querlattung und einer Befestigung mit Kokosstrick sowie einer Drahtose als Verbisschutz zu versehen. Ein Pflanzschnitt zum Kronenaufbau ist vorzusehen. Die neu gepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und ggf. bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

#### Unterhaltungspflege

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

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

Mindestqualität 2 x verpflanzt, mit Ballen, 6 Stück

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

---

### Ausgleichsfläche

Der zu leistenden Ausgleichsbedarf beträgt 361 m<sup>2</sup> (S. A.5.4.4).

Diese Ausgleichserfordernis wird bereits über die intern angelegte Streuobstwiese erbracht.

### Allgemein

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baustrukturen 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.

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

Die Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen ist ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 29. Februar vorzunehmen, d.h. außerhalb der Brutzeit von Vögeln.

Die Baustellen- und Lagerflächen sind ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen einzurichten.

Im Außenraum ist "insektenfreundliche LED-Beleuchtung" mit einem warmweißen Lichtspektrum 3.000 K Farbtemperatur) zu verwenden.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

### Bodenschutz

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

## **A.5.4 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe**

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2. erweiterte Auflage Januar 2003,

München)<sup>1</sup> herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

#### **A.5.4.1 Bewertung des Bestandes**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 1.263 m<sup>2</sup>.

Kein Ausgleichsbedarf besteht für die anzulegende Streuobstwiese, da für diese Flächen keine Verschlechterung des Zustandes durch die Planung erfolgt. Die Fläche wird als interne Ausgleichsfläche herangezogen.

Für die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten besteht aktuell bereits Baurecht nach §34 BauGB (279 m<sup>2</sup>). Diese Flächen werden ebenfalls aus der Kalkulation herausgezogen.

#### Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung; unterer Wert

In diese Wertstufe fallen gemäß Liste 1a des Leitfadens die vorhandenen intensiv beweideten Grünflächen. (603m<sup>2</sup>)

#### **A.5.4.2 Ermittlung der Eingriffsschwere**

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

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

#### **A.5.4.3 Ermittlung des Kompensationsfaktors**

Entsprechend der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren gibt der Leitfaden folgende Spannen vor:

- Gebiete der Kategorie I, Typ A: 0,3 – 0,6

Die Zuordnung des jeweils zutreffenden Kompensationsfaktors erfolgt unter Berücksichtigung der in der Planung vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen. Im Baugebiet „östlich der Straße Kastenfeldweg“ sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

- Versickerung von Regenwasser über den belebten Boden
- Baustelleneinrichtungen innerhalb des Geltungsbereichs
- Verwendung von insektenfreundlichen Außenbeleuchtungen

---

<sup>1</sup> Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. [https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/doc/leitf\\_oe.pdf](https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/doc/leitf_oe.pdf)

- Stellplätze und Zuwege sind versickerungsfähig zu gestalten

Es wird folgender Kompensationsfaktor festgesetzt:

Kategorie I: 0,6

#### A.5.4.4 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	betroffene Fläche [m <sup>2</sup> ]	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf [m <sup>2</sup> ]
<b>Kategorie I</b> intensiv genutztes Grünland	603	0.6	361
<b>Gesamtausgleichsbedarf</b>			<b>361 m<sup>2</sup></b>

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleichsfläche von 361 m<sup>2</sup> erforderlich.

#### A.5.4.5 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Der Ausgleichsbedarf wird auf dem Flr.-Nr. 777/0 Gmkg Kottlingwörth ausgeglichen. Auf dem derzeit kaum bewachsenen Rinderauslauf wird eine Wiese durch Ansaat mit einer autochtonen Ansaatmischung des Typs „Frischwiese“ aus der Herkunftsregion 14 „Fränkische Alb“ angelegt. Die Fläche wird mit sechs Obst-Hochstämmen bepflanzt und extensiv gepflegt.

Es sind regionaltypische Obstsorten von Kirsche, Zwetschge, Birne, Quitte, Apfel oder Walnuss zu verwenden. Die Pflanzqualität hat mindestens zu betragen: „Hochstamm mit Ballen, 2x verpflanzt“. Die Pflanzen sind vor Wildverbiß zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen;

Die Fläche ist als extensive Wiese durch eine zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Herbiziden ist nicht gestattet.

#### A.5.4.6 Immissionsschutz

Aufgrund der nördlich an das Plangebiet angrenzend verlaufenden Staatsstraße St2230 entstehen Emissionen in Form von Lärm, Abgasen, Salz etc. Grundsätzlich sind erforderliche Schutzeinrichtungen außerhalb der Straßengrundstücke zu errichten. Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Bauvorhabens zur Hauptstraße müssen schallimmissionsschutztechnische Maßnahmen getroffen werden.

Zur Prüfung der erforderlichen Maßnahmen wurde eine schallimmissionsschutztechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt.

Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine Schallschutzwand mit einer Länge von 20 m und einer Höhe von 3,0 m

mindestens 8,5 m entfernt vom Bauvorhaben zu errichten. Ergänzend muss in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen eine fensterunabhängige schalldämmende Lüftungseinrichtung angebracht werden. Die Vorgaben sind in die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung eingearbeitet, die Schalltechnische Untersuchung liegt der vorliegenden Begründung als Anlage bei.

## **A.5.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **A.5.5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Zufahrt von der Ortsdurchfahrtsstraße mit der FINr. 773/2 Leising südwestlich des Plangebietes.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück nicht durch Entsorgungsfahrzeuge befahren wird. Wegen der fehlenden Anfahrtsmöglichkeit der Grundstücke durch das zuständige Abfallunternehmen sind Abfallsammelbehälter am Abfuhrtag an der Ortsdurchfahrtsstraße bereitzustellen.

In Straßen und Gehwegen ist ein Versorgungstreifen in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung von unterirdischen Versorgungsleitungen und Telekommunikationsleitungen vorzusehen.

### **A.5.5.2 Strom-, Gas- und Wasserversorgung**

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an die Ortsdurchfahrtsstraße an. Ein Anschluss an die örtliche Strom-, Gas- und Wasserversorgung ist somit möglich.

### **A.5.5.3 Abwasserbeseitigung, Entwässerung**

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Ein Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal ist möglich.

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächlich und möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern, zurückzuhalten oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

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.

Sollten sogenannte "Grauwasseranlagen" geplant und gebaut werden, ist der Bauherr über die Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt gemäß Trinkwasserverordnung in Kenntnis zu setzen.

Stellplätze, Zufahrten und Wege / Zuwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit

mindestens 30% Fugenanteil, Drinaspphalt etc.) und müssen zum Zweck der Niederschlagsversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden. Somit wird die Menge des anfallenden Niederschlagswassers verringert.

### A.5.6 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Baugrundstück	603 m <sup>2</sup>	49 %
Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	279 m <sup>2</sup>	22 %
Eingrünung (Streuobstwiese)	361 m <sup>2</sup>	29 %
<b>Fläche gesamt</b>	<b>1.242 m<sup>2</sup></b>	<b>100</b>

### Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes

Durch die Einbeziehung ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter. Bei den betroffenen Bereichen handelt es sich ausschließlich um intensiv genutzte Grünlandbereiche (Viehbeweidung). Durch die Anlage von Nebenanlage (z.B. Zufahrt) kann es zum Verlust einzelner Sträucher im Randbereich kommen.

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

Das Plangebiet der Einbeziehungssatzung umfasst eine Fläche von etwa 1.242 m<sup>2</sup>.

Derzeit werden die betroffenen Flächen als intensives Grünland bzw. Rinderauslauf genutzt und sind entsprechend vorbelastet (Teilweise nicht mal eine geschlossene Grasnarbe). Fragmentarisch können Wildkräuter vorkommen. Aufgrund der Ortsrandlage, der Nähe zur St2230 sowie aufgrund der Art der aktuellen Bewirtschaftung der Fläche ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Besonders schützenswerte Arten sind mit großer Wahrscheinlichkeit nicht von der Planung betroffen.

Durch die Anpflanzung von Obstgehölzen und die Etablierung von extensivem Grünland im Osten der Einbeziehungsfläche werden die Auswirkungen des Eingriffs auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt reduziert. Die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird durch diese Maßnahme mitkompensiert.

Der Vorhabenbereich ist derzeit unversiegelt. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die intensive Grünlandnutzung bereits vorbelastet. Durch die Realisierung der Planung und der damit einhergehenden Errichtung von Gebäuden und Verkehrsinfrastruktur kommt es zu einer Flächenversiegelung.

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

Es handelt sich jedoch um eine kleinflächige Flächeninanspruchnahme auf einer durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelasteten siedlungsnahen Fläche. Daher kann von Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf den Boden- und Wasserhaushalt ausgegangen

werden. Durch die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellflächen und Zufahrten können diese negativen Auswirkungen minimiert werden.

Aufgrund der versiegelten Flächen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und infolgedessen zu geringfügigen Einflüssen auf das Mikroklima. Angesichts der Größe und der Lage der Ortschaft Liesing sind diese Effekte als vernachlässigbar zu erachten.

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Da es sich um eine Bebauung im Anschluss an bestehende Strukturen handelt, sind die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einschließlich derer Wechselwirkungen als gering zu bewerten. Die entstehenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter können durch die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf beträgt 361 m<sup>2</sup>, der auf dem Teilgrundstück Flr.-Nr. 777/0 der Gmkg. Kottingwörth geleistet wird.

## **B        Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)

## **C     Anhang**

Bericht 5403.a1

Untersuchung zum Schallimmissionsschutz

IBN, Bauphysik GmbH & Co. KG