

**Einbeziehungssatzung Nr. 122 „Meier“ Aschbuch  
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**



**Entwurf vom 11.04.2024**

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

Hauptstraße 24  
92339 Beilngries

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

TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB

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

Amtsgericht Nürnberg PR 286  
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg

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

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

**Jan Garkisch**  
M.A. Kulturgeographie

**Nicolas Schmelter**  
B.Sc. Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur

**Planstand Entwurf vom 11.04.2024**

Nürnberg, 11.04.2024  
**TB|MARKERT**

Beilngries, \_\_\_\_\_  
**Stadt Beilngries**

---

Adrian Merdes

---

1. 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>Städtebauliche und landschaftliche Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
<b>A.5</b>	<b>Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
A.5.1	Übergeordnete Planungen	6
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	7
A.5.3	Naturschutzrecht	7
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	8
A.5.5	Wasserhaushalt	16
A.5.6	Immissionsschutz	17
A.5.7	Denkmalschutz	17
A.5.8	Geogefahren	18
<b>A.6</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>19</b>
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	19
A.6.2	Textliche Festsetzungen	19
A.6.3	Grünordnung	20
A.6.4	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	22
A.6.5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	26
A.6.6	Flächenbilanz	26
<b>A.7</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes</b>	<b>26</b>
<b>B</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>28</b>
<b>C</b>	<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>	<b>28</b>
<b>D</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>29</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 Wohnraum- bzw. Wohnbaulandbedarf zu decken. Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Wohngebäudes sowie einer landwirtschaftlichen Halle im Ortsteil Aschbuch.

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 sowie einer landwirtschaftlichen Halle am östlichen Ortsrand des Ortsteils Aschbuch zu ermöglichen, wird ein Einbezug des Teilgrundstückes Fl.Nr. 64 der Gemarkung Aschbuch in den Innenbereich durch Aufstellung einer Einbeziehungssatzung notwendig.

### **A.2      Ziele und Zwecke**

Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 122 „Meier“ in Aschbuch soll vorrangig ein Angebot an Wohnbauland geschaffen werden und gleichzeitig eine gewerbliche/landwirtschaftliche Nutzung ermöglicht werden. Dabei soll die organische Siedlungsentwicklung des Ortsteils Aschbuch sowie die städtebauliche Ausgestaltung des Ortsrandes berücksichtigt werden.

Geplant ist die Errichtung eines freistehenden Wohngebäudes sowie einer landwirtschaftlichen Halle, was den Charakter der benachbarten Bebauung fortführt. Im Süden und Osten des Plangebietes ist eine Ortsrandeingrünung mit Gehölzen vorgesehen.

### **A.3      Verfahren**

Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 18.01.2024 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 122 „Meier“ Aschbuch beschlossen.

Gemäß § 34 Abs. 6 Satz 4 BauGB ist auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 § 1a Absatz 2 (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und 3 (Eingriffs-/Ausgleichregelung) und § 9 Absatz 1a (Lage der Ausgleichsflächen) anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nummer 1 (Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen) beizufügen.

Bei der Aufstellung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt, die Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Auf die Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nummer 1 und 3 BauGB ist § 10 Abs. 3 entsprechend anzuwenden.

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 Aschbuch (siehe Abbildung 1) lässt sich nachvollziehen, dass sich die geplante Bebauung zunächst im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB befindet (hinter der letzten Bestandsbebauung). Die Lage greift jedoch die gedachte Linie des Ortrandes zwischen den Wohngebäuden auf den Grundstücken Fl.Nr. 67/1 und Fl.Nr. 62/2, jeweils Gemarkung Aschbuch, auf (gestrichelte Linie). Aus dieser Konstellation ergibt sich mit einer geplanten Bebauung (dunkelrot) ein städtebaulich geordneter Ortsrand. Der Geltungsbereich ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt.

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



Abbildung 1: Schwarzplan für den Ortsteil Aschbuch mit Bebauungsvorschlag innerhalb der Einbeziehungssatzung

#### **A.4 Städtebauliche und landschaftliche Ausgangssituation**

Das betroffene Grundstück liegt am östlichen Ortsrand von Aschbuch und befindet sich in privatem Besitz. Gegenwärtig wird die Fläche vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das

Grundstück liegt nicht direkt an einer Straße. Eine befahrbare Fläche nach Westen über das Grundstück Fl.Nr. 64, welche die Fläche mit der Ortsstraße verbindet, ist vorhanden. Die benachbarten Grundstücke westlich und nördlich sind vor allem durch Wohnnutzung geprägt. Direkt im Westen angrenzend befindet sich eine landwirtschaftliche Halle, im Süden schließen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. In etwa 540 m Entfernung östlich sowie südwestlich des Grundstücks beginnt das Landschaftsschutzgebiet.

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

## **A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen**

### **A.5.1 Übergeordnete Planungen**

#### **A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)**

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

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

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

#### **A.5.1.2 Regionalplan Ingolstadt**

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

#### **A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan**

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

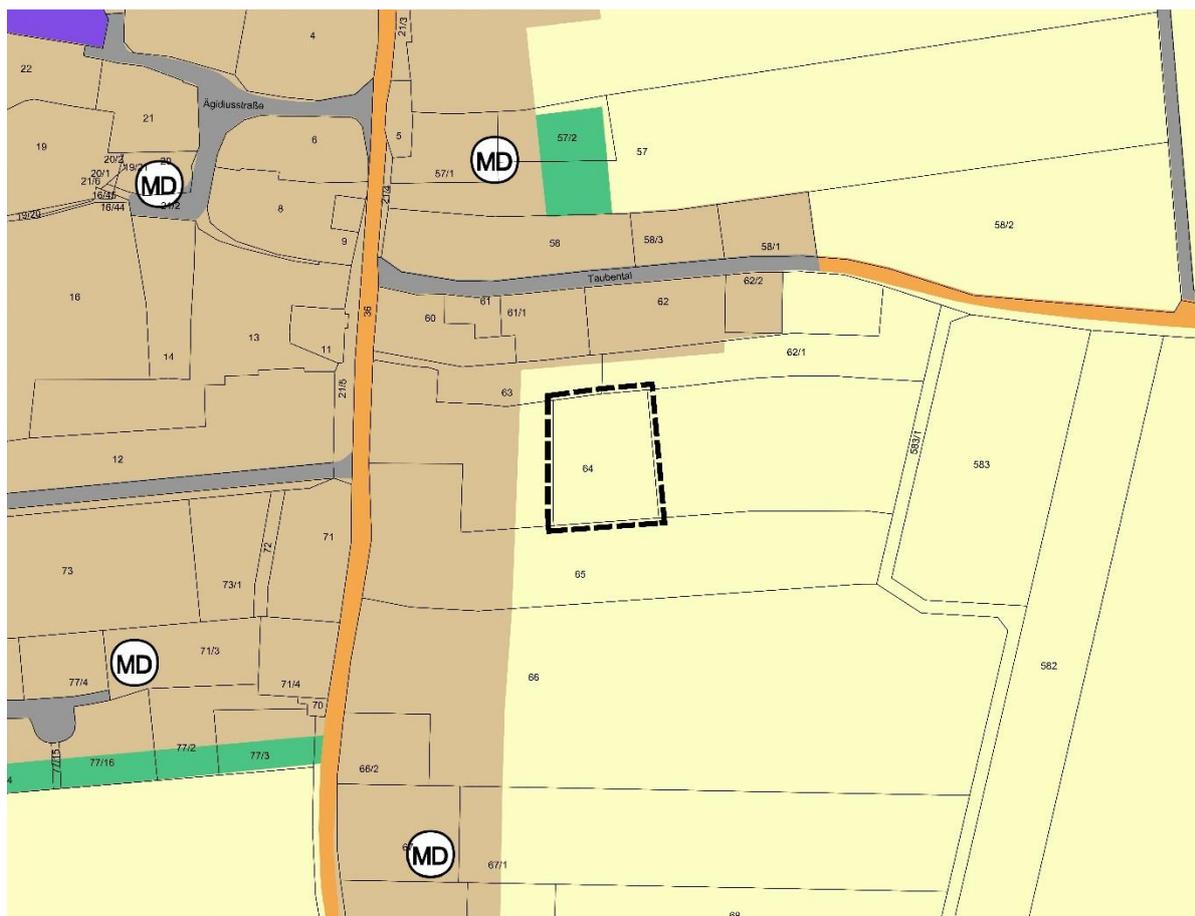


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Beilngries, ohne Maßstab

### A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

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

### A.5.3 Naturschutzrecht

Das 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). Naturschutzgebiete, FFH- oder SPA-Gebiete befinden sich keine im näheren Umfeld der Planung (1 km Radius).

Das nächstbefindliche Landschaftsschutzgebiet befindet sich ca. 540 m östlich sowie 540 m südwestlich des Plangebietes. Dabei handelt es sich um Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Schutzzone im Naturpark Altmühltal LSG-BAY-15“.

Innerhalb sowie im näheren Umfeld der Planung befinden sich keine kartierten Biotope. Bei den im weiteren Umfeld befindlichen kartierten Biotopen handelt es sich um:

- 420 m südlich: Aufgelassene Halbtrockenrasen in ehemaligem Hutungsbereich südlich von Aschbuch 7034-0033-001 bis 005

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die genannten Biotope.

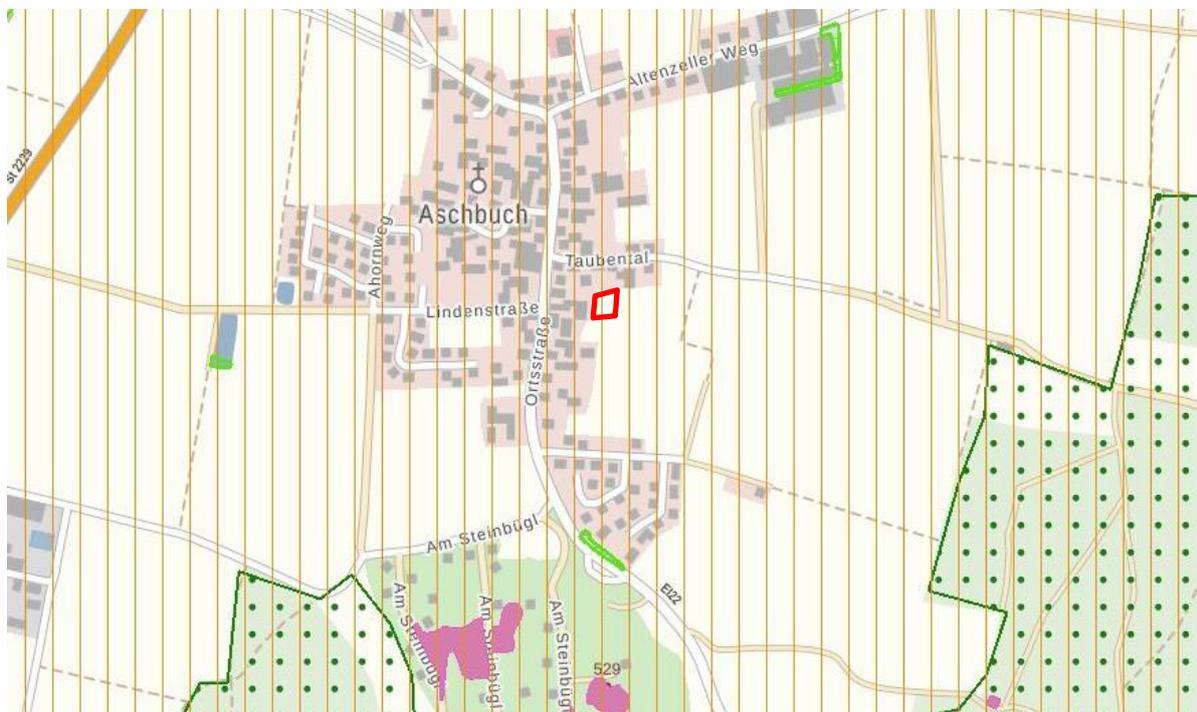


Abbildung 3: Schutzgebiete im Umfeld der Einbeziehungsfläche (Rot), Biotop in Rosa, Naturpark orange schraffiert, Landschaftsschutzgebiet grün gepunktet, ohne Maßstab (Bayernatlas, 2024)

#### **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 Verbotstatbestände 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 (Flachland)
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Lebensraum Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume

#### **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

##### **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
- Beeinträchtigungen durch Pflegemaßnahmen (Gehölzarbeiten, Freihalten der Betriebsfläche etc.)
- Störungen durch Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen durch Verkehr).

#### **A.5.4.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten**

##### **A.5.4.4.1 Verbotstatbestände**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **A.5.4.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung**

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

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.

- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Eingrünung des Baugebietes (Anlage interner Ausgleichsfläche).
- Verwendung von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung mit einem warm-weißen Lichtspektrum im Außenraum ( $\leq 3.000$  K Farbtemperatur).

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

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

#### **A.5.4.6 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

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

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

##### **A.5.4.6.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten**

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

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

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

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 Lebensraumansprüche 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	Breitflügelvedermaus	3	3
Säugetiere	Myotis myotis	Großes Mausohr		

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 Ackerfläche des Planungsvorhabens ist potenziell als Jagdraum geeignet. Es finden sich jedoch keine geeigneten Strukturen für Quartiere (Baumhöhlen, Rindenabplatzungen, etc.).

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 feucht und zu strukturarm. Im Untersuchungsgebiet reichen die für Reptilien notwendigen Habitatqualitäten nicht aus, so dass durch das Vorhaben für diese Art keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste Deutschland
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	2	3

Von den zu prüfenden Lurchen hat im Untersuchungsraum die Knoblauchkröte 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, Rotkelchen, Zaunkönig oder Zilpzalp vor. Ihre Wirkungsempfindlichkeit wird als so gering eingeschätzt, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Deren Belange werden im Rahmen der Prüfung nicht weiter betrachtet.

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

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

- Gilde Feldbrüter – Feldlerche, Rebhuhn, Wiesenschafstelze
- Gilde Greifvögel und Eulen (Nahrungsgäste) – Habicht, Mäusebussard, Rohrweihe, Rotmilan, Sperber, Turmfalke, Wanderfalke, Wiesenweihe, Waldkauz, Waldohreule
- Gilde Luftinsektenjäger (Nahrungsgäste) – Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste Deutschland
Vögel	Accipiter gentilis	Habicht	V	
Vögel	Accipiter nisus	Sperber		
Vögel	Alauda arvensis	Feldlerche	3	3
Vögel	Anser albifrons	Blässgans		
Vögel	Anser anser	Graugans		
Vögel	Anthus pratensis	Wiesenpieper	1	2
Vögel	Ardea cinerea	Graureiher	V	
Vögel	Asio otus	Waldohreule		
Vögel	Athene noctua	Steinkauz	3	3
Vögel	Bubo bubo	Uhu		
Vögel	Buteo buteo	Mäusebussard		
Vögel	Carduelis carduelis	Stieglitz	V	
Vögel	Charadrius dubius	Flussregenpfeifer	3	
Vögel	Chroicocephalus ridibundus	Lachmöwe		
Vögel	Ciconia ciconia	Weißstorch		3
Vögel	Circus aeruginosus	Rohrweihe		
Vögel	Circus cyaneus	Kornweihe	0	1
Vögel	Circus pygargus	Wiesenweihe	R	2

Vögel	Coloeus monedula	Dohle	V	
Vögel	Columba oenas	Hohltaube		
Vögel	Corvus corax	Kolkrabe		
Vögel	Corvus frugilegus	Saatkrähe		
Vögel	Coturnix coturnix	Wachtel	3	V
Vögel	Crex crex	Wachtelkönig	2	2
Vögel	Cuculus canorus	Kuckuck	V	V
Vögel	Cygnus cygnus	Singschwan		R
Vögel	Cygnus olor	Höckerschwan		
Vögel	Delichon urbicum	Mehlschwalbe	3	3
Vögel	Egretta alba	Silberreiher		R
Vögel	Emberiza citrinella	Goldammer		V
Vögel	Emberiza hortulana	Ortolan	1	3
Vögel	Falco peregrinus	Wanderfalke		
Vögel	Falco subbuteo	Baumfalke		3
Vögel	Falco tinnunculus	Turmfalke		
Vögel	Fringilla montifringilla	Bergfink		
Vögel	Gallinago gallinago	Bekassine	1	1
Vögel	Geronticus eremita	Waldrapp	0	0
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	2
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	Pluvialis apricaria	Goldregenpfeifer		1
Vögel	Saxicola rubetra	Braunkehlchen	1	2
Vögel	Saxicola rubicola	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

### ***Feldbrütende Vogelarten***

Das Vorkommen von Vogelarten der offenen und halb offenen Kulturlandschaft (z. B. Feldlerche, Rebhuhn, Schafstelze,) ist innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der bestehenden Kulisseneffekte (angrenzende Bebauungen) unwahrscheinlich, aber nicht auszuschließen.

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 ein strukturreiches Offenland. Der UR befindet sich in direkter Siedlungsnähe und das Umland besteht eher aus einer ausgeräumten Kulturlandschaft mit wenig Strukturreichtum.

Eine Betroffenheit von Offenlandbrütern durch das Planvorhaben wird als sehr gering eingeschätzt, da sich die Planflächen im direkten Umfeld mehrerer Bebauungen befinden (Kulisseneffekt) und dauerhaften anthropogenen Störungen aufgrund der Lage angrenzend zu Siedlungsgebieten ausgesetzt sind.

### ***Gebüschbrüter und an Gebüsche gebundene Arten***

Eine Betroffenheit von gehölz- bzw. gebüschbrütenden Arten kann aufgrund des Mangels an Gehölzstrukturen innerhalb sowie im näheren Umfeld des Plangebietes generell ausgeschlossen werden

### ***Greifvögel und Eulen***

Die oben genannten Greifvögel und Eulen 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 die 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 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.

#### **A.5.5 Wasserhaushalt**

Das Plangebiet liegt außerhalb von vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten.

Es befinden sich keine Trinkwasser- sowie Heilquellenschutzgebiete im weiteren Umfeld der Planung.

Die Planung befindet sich aktuell in keiner Hochwassergefahrenzone. Jedoch befindet sich der Bereich der Planung innerhalb von Flächen, die als wassersensible Bereiche ausgewiesen sind.

Wassersensible Bereiche sind weder festgelegte noch vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete. Es sind laut dem **Bayerischen Landesamt für Umwelt** (LfU) jedoch Bereiche, die auf Grund der Topografie im natürlichen Einflussbereich von Gewässern liegen.

*„Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie*

wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben.“ (LfU, 2023).



Abbildung 4: Wassersensible Bereiche (Beige) im Umfeld der Einbeziehungsfläche in (Rot), ohne Maßstab (Bayernatlas, 2024)

### A.5.6 Immissionsschutz

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.

### A.5.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

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

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

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

#### **A.5.8 Geogefahren**

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die geplante Bebauung. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

## A.6 Planinhalt

### A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Einbeziehungssatzung Nr. 122 „Meier“ für den Ortsteil Aschbuch umfasst das Teilgrundstück Flst.-Nr. 64 der Gemarkung Aschbuch. Ihre Fläche beträgt ca. 1,9 ha.

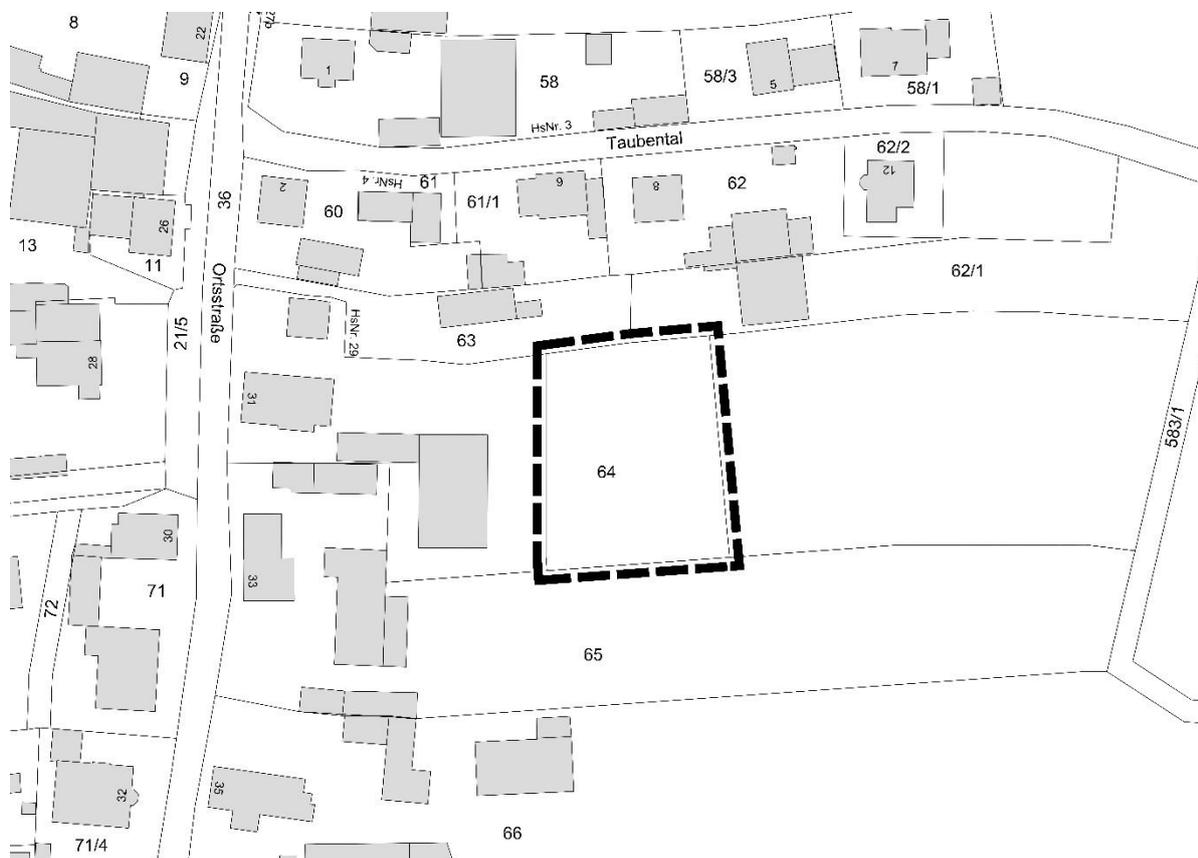


Abbildung 5: Lageplan Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung, ohne Maßstab

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

### A.6.2 Textliche Festsetzungen

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.

#### Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung richtet sich nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB. Damit gilt das Einfügegebot 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

Die Besiedlungsdichte wird durch die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Diese wird auf 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Damit soll der dörfliche Charakter des Ortsteils erhalten bleiben und dennoch ausreichend Raum für die Nutzung der Gebäude im Plangebiet geschaffen werden.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese sind großzügig gehalten. Außerhalb der als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, wenn sie jeweils eine Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

### Örtliche Bauvorschriften

Um den bestehenden Gebietscharakter zu erhalten und neue Gebäude in das örtliche Erscheinungsbild zu integrieren sind Dächer von Hauptbaukörpern als Satteldach mit einer Dachneigung von 10° bis 38° bezogen auf die Horizontale oder als Pultdach mit einer Dachneigung von 5° bis 25° bezogen auf die Horizontale auszubilden.

### Regelungen des Wasserabflusses

Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den Grundstücken sind versickerungsfähig (z.B. als Rasengittersteine, Drainpflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfugen) auszubilden.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und über die belebte Oberbodenschicht zu versickern oder über Retentionszisternen gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

## **A.6.3 Grünordnung**

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.

### Eingrünung:

Der zu leistende Ausgleichsbedarf entsprechend der Eingriffsregelung wird innerhalb des Geltungsbereiches der Planung erbracht. Die anzulegenden Ausgleichsfläche kann aufgrund

ihrer Lage (Übergang zur freien Landschaft) und Gestaltung als Eingrünung des Gebietes angesehen werden.

#### 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 mit einem Abstand von mind. 10 cm zur Geländeoberfläche anzulegen, um die Wanderung von Kleintieren zu ermöglichen. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sowie Sockel sind nicht zulässig.

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

Der zu leistenden Ausgleichsbedarf entsprechend der Eingriffsregelung wird innerhalb des Geltungsbereichs der Planung erbracht. Hierzu wurden östlich sowie südlich innerhalb des Geltungsbereichs Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die genauen Angaben sind dem Kapitel A.6.4 zu entnehmen.

#### Allgemein

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 Einsatz 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.

#### Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen

Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

### A.6.4 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021, München)<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.6.4.1 Bewertung des Bestandes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 1.869 m<sup>2</sup>. Die bebauten Flächen einschließlich der Verkehrserschließung überplant 1.517 m<sup>2</sup> der gesamten Fläche.

Mit Hilfe von Luftbildern wurden die betroffenen Flächen anhand ihrer Vegetationsausstattung in verschiedene BNT (Biotop- und Nutzungstypen) eingeteilt. Im Weiteren Verfahren wurden die BNT in einer georeferenzierten Karte verortet. In der nachfolgenden Tabelle wurden alle kartierten BNT erfasst. Im Weiteren wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021)“ der zu leistende Ausgleichsbedarf ermittelt. Entsprechend des Leitfadens entspricht der zu verwendende Eingriffsfaktor der vor Ort festgesetzten GRZ. Im vorliegenden Fall wird der Planung eine GRZ von 0,6 entsprechend der angrenzenden Mischgebiete zugeteilt.

Tabelle 1: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2021“ (vgl. S. 55ff)

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
A11 – Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	1.869	2	0,6	2.243
<b>Summe</b>				
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
Verwendung von versickerungsfähigen Belägen im Außenraum und für Stellplätze	Erhalt des Retentionsvermögens des belebten Bodens			<b>Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB</b>

<sup>1</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.

Nutzung insektenfreundlicher Beleuchtungen im Außenraum	Reduzierung von negativen Auswirkungen auf die nachtaktive Fauna	
Angenommener Planungsfaktor		5 %
<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>		<b>2.131</b>

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

#### **A.6.4.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **2.131 Wertpunkten** erforderlich.

#### **A.6.4.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen**

Der zu leistende Ausgleichsbedarfs wird innerhalb des Plangebietes erbracht (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft). Die Ausgleichsmaßnahme wird auf der Flurnummer 64 Gmkg. Aschbuch erbracht.

Die Lage der jeweiligen Ausgleichsmaßnahmen kann dem Planblatt entnommen werden. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden jeweils mit A1 und A2 gekennzeichnet. Der zu leistende Ausgleichsbedarf kann durch die aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen vollumfänglich gedeckt werden. Es verbleibt ein Ausgleichsüberschuss von 128 Wertpunkten.

**Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume**

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche	Aufwertung*	Timelag	Ausgleichsumfang (WP)
1	A11	Intensiv genutzte Ackerflächen	2	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv genutztem Grünland - mittlere bis alte Ausprägung	10	247	7	1	1.729
2	A11	Intensiv genutzte Ackerflächen	2	B116	Gebüsche/Hecken ruderaler Standorte	7	106	5	0	530
<b>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</b>							<b>353</b>			<b>2.259</b>

**Bilanzierung**

Summe Ausgleichsumfang	<b>2.259</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf</b>	<b>2.131</b>
<b>Überschuss</b>	<b>128</b>

Ausgleichsmaßnahme 1

Zur Einbindung in die Landschaft ist innerhalb der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ eine Reihe Obstgehölze an den Grundstücksgrenzen im Osten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind insgesamt mindestens 6 Obstgehölze zu pflanzen. Im Falle eines Ausfalls sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen. Der Abstand zwischen den Gehölzen soll min. 8 m betragen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind mit einer Gras-/Kräutermischung anzusäen und zu bewirtschaften.

Zur Etablierung eines Grünlands 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. gereicht werden. Es ist autochthones Saatgut der Region UG 14 „Fränkische Alb“ zu verwenden.

Es sind Obstgehölze nach der Sortenliste des LRA Eichstätt bzw. regionaltypische Sorten 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 Drahtrose als Verbissschutz zu versehen. Ein Pflanzschnitt zum Kronenaufbau ist vorzusehen. Die neu

Stadt Beilngries

Einbeziehungssatzung Nr. 122 „Meier“ Aschbuch, Entwurf vom 11.04.2024

Begründung

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

Die Abstände zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen von 2 m, vom Stamm gemessen, sind einzuhalten. Die gesetzlichen Grenzabständen gem. AGBGB sind einzuhalten. Die Obstgehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach Bezugsfertigstellung der Gebäude anzulegen.

Mindestqualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm

Regionaltypische Obstbäume - Regionaltypische alte Streuobstsorten (Anfrage bei der Kreisgartenfachberatung des Landkreises Eichstätt bzw. bei der zuständigen UNB)

### Ausgleichsmaßnahme 2

Anlage einer einreihigen Hecken- bzw. Gebüschstruktur auf einer Länge von ca. 36 m. Da die Maßnahme nur auf 3 m Breite umgesetzt wird, wurde sich hier für den BNT B116 entschieden um zu berücksichtigen, dass eine mesophile Hecke B112 dreireihig und auf einer Breite von 5 m zu etablieren wäre (Berücksichtigung der geringeren ökologischen Wirkung).

Auf einer Länge von ca. 36 m sind mindestens 18 Sträucher zu pflanzen. Zwischen den Pflanzungen ist ein Abstand von mind. 1 einzuhalten. Die Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Für die 18 verpflichtend zu pflanzende Sträucher sind ausschließlich Arten sowie Pflanzqualitäten der folgenden Artenliste zu verwenden. Darüber hinaus kann die Pflanzung entsprechend frei durch weitere beliebige Pflanzungen ergänzt werden.

### Artenliste: Mindestqualität 60-100 cm Höhe optional Heister mit 3-5 Leittrieben

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Cornus sanguinea</i>	Bluthartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus padus</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemose</i>	Traubenholunder

## **A.6.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **A.6.5.1 Verkehrliche Erschließung**

Erschlossen wird das Plangebiet über die sich im Westen befindliche Ortsstraße von Aschbuch. Diese führt nach Nordwesten auf die Staatsstraße St229, welche eine Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz darstellt und im Nordwesten in etwa 5 km in den Hauptort Beilngries führt.

### **A.6.5.2 Stellplätze**

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

## **A.6.6 Flächenbilanz**

Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich

<b>Flächennutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Baugrundstück	1516 m <sup>2</sup>	81 %
Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	353 m <sup>2</sup>	19 %
<b>Fläche gesamt</b>	<b>1869 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## **A.7 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 landwirtschaftlich genutzte Flächen.

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 1.869 m<sup>2</sup>.

Derzeit unterliegen die betroffenen Flächen einer intensiven ackerbaulichen Nutzung. Aufgrund der Ortsrandlage sowie aufgrund der Art der aktuellen Nutzung 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 das Anpflanzen von Obstgehölzen und Heckenpflanzungen im Osten und Süden 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 ebenfalls mitkompensiert.

Der Vorhabenbereich ist derzeit unversiegelt. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die landwirtschaftliche Nutzung 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 anthropogenen, vorbelasteten und 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 Aschbuch 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 vollumfänglich kompensiert werden.

Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf beträgt 2.131 Wertpunkte nach der BayKompV. Durch die Anlage einer Streuobstwiese (1-reihige Obstgehölzpflanzungen im Osten) und einer Heckenstruktur innerhalb des Geltungsbereichs kann der notwendige Ausgleichsbedarf bereits vollumfänglich intern erbracht werden. Es verbleibt ein Ausgleichsüberschuss von 128 WP.

Generell handelt es sich um eine relative kleine Flächeninanspruchnahme von aktuell landwirtschaftlichen genutzten Flächen im direkten Umfeld von Siedlungsbebauung. Aufgrund der Lage zwischen bestehenden Siedlungskörpern kann die Fläche als Arrondierungsfläche der Ortschaft Aschbuch angesehen werden. Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind als gering anzusehen.

## **B      Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06. 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385).
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251).

## **C      Abbildungs- und Tabellenverzeichnis**

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Schwarzplan für den Ortsteil Aschbuch mit Bebauungsvorschlag innerhalb der Einbeziehungssatzung .....	5
Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Beilngries, ohne Maßstab .....	7
Abbildung 3: Schutzgebiete im Umfeld der Einbeziehungsfläche (Rot), Biotop in Rosa, Naturpark orange schraffiert, Landschaftsschutzgebiet grün gepunktet, ohne Maßstab (Bayernatlas, 2024) .....	8
Abbildung 4: Wassersensible Bereiche (Beige) im Umfeld der Einbeziehungsfläche in (Rot), ohne Maßstab (Bayernatlas, 2024) .....	17
Abbildung 5: Lageplan Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung, ohne Maßstab .....	19

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2021“ (vgl. S. 55ff).....	22
--	----

Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich .....26

## D Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AELF	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Art.	Artikel
BayKompV	Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BE-Fläche	Baustelleneinrichtungsfläche
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
CO <sub>2</sub>	Kohlendioxid
dB(A)	bewerteter Schalldruckpegel
DIN	Deutsche 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