

## **Außenbereichssatzung Nr. 125 „Gösselthal“ nach § 35 Abs. 6 BauGB**

### **Begründung**



**Rechtsverbindliche Fassung vom 13.02.2025**

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

Hauptstraße 24  
92339 Beilngries

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

TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB

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

Amtsgericht Nürnberg PR 286  
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg

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

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


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

**Jan Garkisch**  
M.A. Kulturgeographie

**Planstand: Rechtsverbindliche Fassung vom 13.02.2025**

Nürnberg, 13.02.2025

TB|MARKERT



Adrian Merdes

Beilngries, **24. Feb. 2025**  
Stadt Beilngries



1. Bürgermeister Helmut Schloderer

Hinweis:

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

Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>5</b>
<b>A.1</b>	<b>Anlass und Erfordernis</b>	<b>5</b>
<b>A.2</b>	<b>Ziele und Zwecke</b>	<b>5</b>
<b>A.3</b>	<b>Verfahren</b>	<b>5</b>
<b>A.4</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>6</b>
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	6
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	6
<b>A.5</b>	<b>Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
A.5.1	Übergeordnete Planungen	7
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	7
A.5.3	Naturschutzrecht	8
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	9
A.5.5	Wasserhaushalt	17
A.5.6	Immissionsschutz	18
A.5.7	Schifffahrt	18
A.5.8	Denkmalschutz	19
<b>A.6</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>20</b>
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	20
A.6.2	Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit	20
A.6.3	Grünordnung	21
A.6.4	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	22
A.6.5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	24
A.6.6	Flächenbilanz	26
<b>A.7</b>	<b>Auswirkungen 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**

Gegenstand der Planung ist der Ortsteil Gösselthal im Stadtgebiet von Beilngries. Bereits in vorangegangenen Planungsüberlegungen hat die Stadt Möglichkeiten zur Sicherung und Weiterentwicklung des Bestandes in den Blick genommen.

Aufgrund des fehlenden baulichen Zusammenhangs wurde eine Darstellung im Flächennutzungsplan verworfen. Gösselthal verfügt nicht über das notwendige bauliche Gewicht, um eine eigene Siedlungseinheit darzustellen. Zudem fehlt es an ortsüblicher Infrastruktur, weshalb Gösselthal als Außenbereich zu kategorisieren ist. Einer Baugebietsausweisung im Flächennutzungsplan steht das Anbindegebot gemäß LEP-Ziel 3.3 entgegen.

Um den baulichen Bestand zu sichern, soll für den Bereich eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt werden.

### **A.2 Ziele und Zwecke**

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung Nr. 125 „Gösselthal“ soll vorrangig der Gebäudebestand vor Ort gesichert und Wohngebäude im Rahmen der bestehenden Bebauung ermöglicht werden.

Die Entstehung, Verfestigung sowie Erweiterung einer Splittersiedlung ist aus städtebaulichen Gründen im Außenbereich zu missbilligen. Damit zukünftig eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden kann, wird die Außenbereichssatzung aufgestellt.

### **A.3 Verfahren**

Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 26.09.2024 die Aufstellung der Außenbereichssatzung Gösselthal beschlossen.

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

- (1) sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- (2) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- (3) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Tatbestandsmerkmale des § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB liegen nach Auffassung der Stadt Beilngries vor.

Bei Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. § 10 Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden. Von der Satzung bleibt die Anwendung des Absatzes

4 unberührt. 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.

## **A.4 Ausgangssituation**

### **A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile**

Das Plangebiet ist Bestandteil des Ortsteils Gösselthal und liegt nördlich des Hauptortes Beilgries im Landkreis Eichstätt. Der Geltungsbereich der Planung umfasst die Grundstücke mit den Flurstücknummern 470/7, 470/8 (Teilfläche), 470/9 (Teilfläche), 470/10 (Teilfläche), 470/15, 470/16 und 470/17 der Gemarkung Biberbach. Die Grundstücke befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,7 ha.

### **A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse**

#### **A.4.2.1 Nutzungen, Orts- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet wird vorrangig für Wohnen genutzt. Östlich grenzt an das Gebiet eine Industriebranche und darüber hinaus die Bundesstraße B299 an. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Revierzentrale Gösselthal des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Donau MDK sowie ein Museum. Westlich des Ortes liegt der Main-Donau-Kanal und im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Die Topographie des Geltungsbereiches ist leicht geneigt. Die Geländehöhe beträgt im südöstlichen Bereich 378 m ü. NHN und fällt in Richtung Norden um 3 Meter ab.

#### **A.4.2.2 Verkehrserschließung**

Gösselthal ist über eine Erschließungsstraße an die Bundesstraße B299 angebunden, über welche in südlicher Richtung der Hauptort und Mittelzentrum Beilgries innerhalb von ca. 2 Kilometern zu erreichen ist. In nördlicher Richtung besteht eine Anbindung an das Mittelzentrum Berching (ca. 6 Kilometer) und darüber hinaus an das Oberzentrum Neumarkt i.d.OPf. (ca. 28 Kilometer). Die Autobahn A9 ist unter anderem über die Anschlussstelle Greding in etwa 9 km Entfernung zu erreichen.

#### **A.4.2.3 Kampfmittel und Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG wird hingewiesen: Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Eichstätt zu benachrichtigen. Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

## A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

### A.5.1 Übergeordnete Planungen

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

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (Strukturkarte Stand 15.11.2022) stellt den Ortsteil Gösselthal als allgemeinen ländlichen Raum dar. Der Hauptort Beilngries ist das zugehörige Mittelzentrum. Gösselthal ist Teil der Region 10 Ingolstadt und befindet sich an der Grenze zu den Regionen 11 und 7. Die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung umfassen insbesondere eine nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung.

#### A.5.1.2 Regionalplan Ingolstadt

Gemäß dem Regionalplan Ingolstadt ist der Ortsteil Gösselthal im allgemeinen ländlichen Raum gelegen (Strukturkarte Stand 19.12.2022).

#### 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 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Beilngries, ohne Maßstab (Stand 07/2024)

### A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

### A.5.3 Naturschutzrecht

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

Bei den nächstbefindlichen FFH- und SPA-Gebieten handelt es sich um:

- FFH-Gebiet 7132-371 „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“ – 1.13 km nordwestlich des Plangebietes
- Vogelschutzgebiet 7132-471 „Felsen und Hangwälder im Altmuehltal und Wellheimer Trockental“ - 1.13 km nordwestlich des Plangebietes

Aufgrund der erheblichen Distanz des Plangebietes zu den genannten Schutzgebieten ist nicht davon auszugehen, dass die Planung nachteilige Auswirkungen auf die genannten Schutzgebiete mit sich bringt.

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Naturpark NP-00016 „Altmühltal“.

Das Plangebiet selbst befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebietsausweisungen. Jedoch ist das gesamte Plangebiet durch das LSG „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“ umschlossen.

Es befinden sich keine amtlichen kartierten Biotop und gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG) im Geltungsbereich der Planung.

Jedoch befinden angrenzend zum Plangebiet folgenden kartierte Biotop:

- Feuchtbiotop südlich von Gösselthal 6934-1010-000: westlich angrenzend zum Plangebiet
- Ehemaliger Ludwig-Donau-Main-Kanal von Biberbach bis ins Ottmaringertal 6934-0040-005: ca. 115 m östlich des Plangebietes
- Bachlauf der Sulz nördlich von Beilngries 6934-0033-005: ca. 10 m nordwestlich des Plangebietes
- Bachlauf der Sulz nördlich von Beilngries 6934-0033-006: ca. 35 m südwestlich des Plangebietes
- Gebüsch und Feuchtbiotop im Sulztal nördlich von Beilngries 6934-0034-005: ca. 65 m nordöstlich des Plangebietes

Da es sich im Zuge der Aufstellung der Außenbereichssatzung vorwiegend um eine Bestandssicherung sowie eine Klarstellung zum zulässigen baulichen Maß im Plangebiet handelt, ist nicht davon auszugehen, dass die Planung zu negativen Auswirkungen auf die genannten Schutzgebiete sowie die genannten Biotop führt. Die Planung verfolgt das Ziel die Rahmenbedingungen für eine bauliche Nutzung im Plangebiet an die aktuell vorherrschenden Gegebenheiten anzupassen.



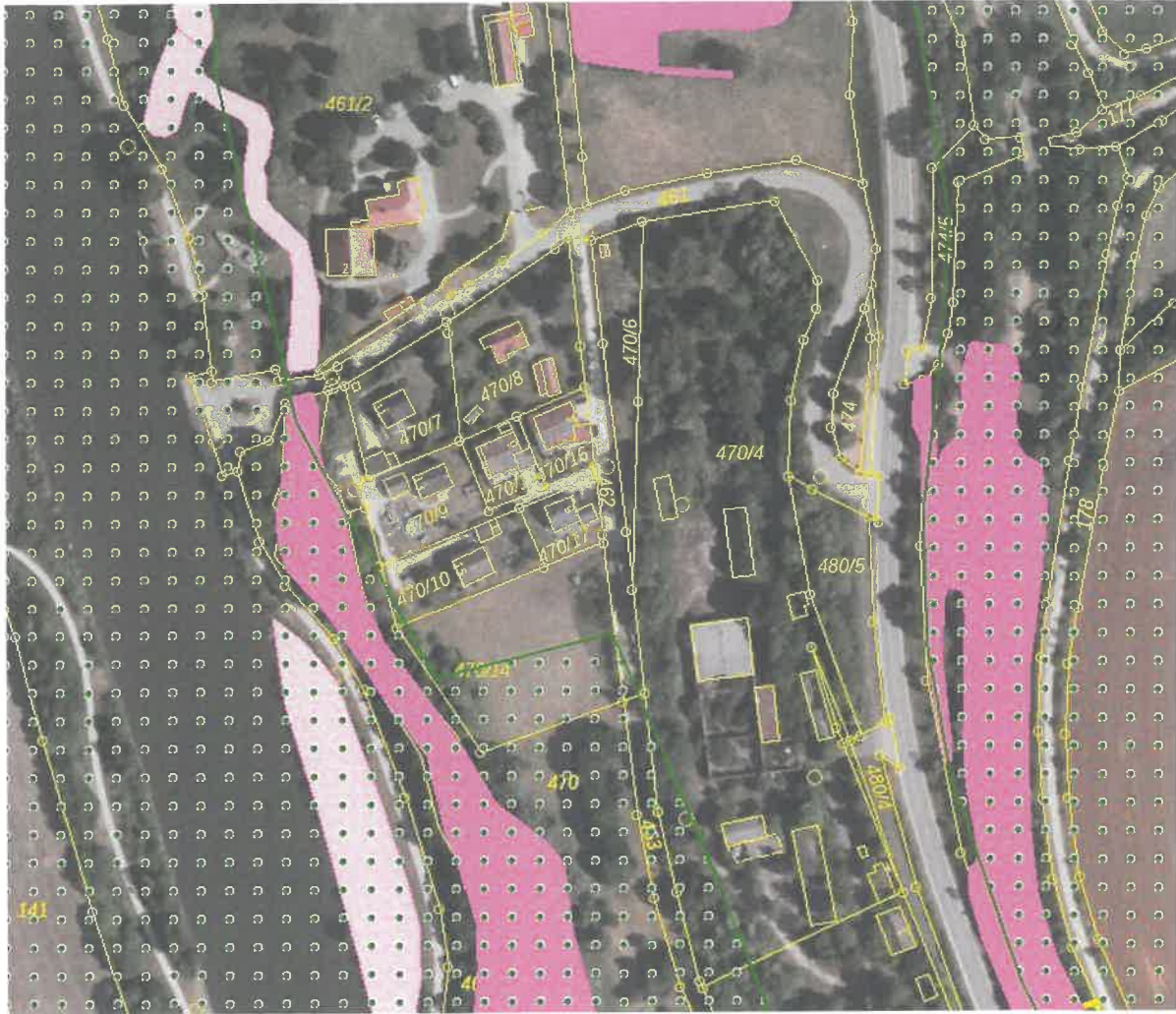


Abbildung 2: Schutzgebiete und Biotope im Umfeld von Gößelthal

#### **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 Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen

#### **A.5.4.3 Wirkungen des Vorhabens**

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

##### **A.5.4.3.1 Baubedingte Wirkprozesse**

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

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

##### **A.5.4.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren**

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

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

##### **A.5.4.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten. Sofern es zu Abrissarbeiten oder Neubauten kommt.
- 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.
- Prüfung von Gebäuden auf das Vorkommen von Fledermäusen oder fassadenbrütenden Vogelarten vor Abrissarbeiten durch eine fachkundige Person
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Verwendung von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung mit einem warm-weißen Lichtspektrum ( $\leq 3.000$  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 aktuell 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.

Im Vorfeld wird bereits darauf hingewiesen, dass die Flächen des Plangebietes alle aktuell bereits als Wohngebiete genutzt werden. Bei den vorhandenen Flächen handelt es sich somit um Wohnbebauungen, Nebenanlagen und Gartenflächen. Innerhalb der Gartenflächen befinden sich jedoch höherwertige natürliche Strukturen (z.B. Bäume und Hecken).

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

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

Die bereits bestehenden Wohnbauflächen mit Ihren typischen gärtnerisch genutzten Außenbereichsflächen sind potenziell als Jagdraum geeignet. Innerhalb des Gebietes befinden sich keine älteren Gebäude (Baukörper mit Einschlußmöglichkeiten). Das Gebiet ist gut durchgrünt. Innerhalb der Fläche befinden sich auch ältere Bäume mit erhöhtem Stammumfang. Entsprechend der Festsetzung zum Bebauungsplan (Baufenster) können, diese wertgebenden Bereiche jedoch nicht baulich überplant werden. Somit finden sich keine geeigneten Strukturen für Quartiere innerhalb der Baugrenzen.

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.

Es konnten bei den Geländebegehungen keine Reptilien nachgewiesen werden. Für die Kreuzotter und die Schlingnatter ist der Untersuchungsraum zu feucht und zu strukturarm. Im Vorhabengebiet sind zwar Sonnplätze und Versteckmöglichkeiten vorhanden, jedoch fehlen geeignete grabbare Substrate, offene oder schütter bewachsene Bodenbereiche zur Eiablage. Im Untersuchungsgebiet reichen die für Zauneidechsen notwendigen Habitatqualitäten nicht aus, so dass durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung für diese Art keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Von den zu prüfenden Lurchen haben im Untersuchungsraum Gelbbauchunke, Laubfrosch und Moorfrosch ihr Verbreitungsgebiet (LfU-Onlineabfrage). Im Vorhabengebiet befinden sich keine geeigneten Laichgewässer für diese Arten vorhanden. Im weiteren Umfeld des

Vorhabensgebietes befinden sich jedoch Gewässer, die auch als Laichgewässer genutzt werden können. Dem Untersuchungsgebiet wird daher nur eine äußerst geringe Bedeutung, am ehesten als Landlebensraum, unterstellt. Wobei hier klar darauf hinzuweisen ist, dass die Flächen aktuell bereits durch Wohnnutzungen und Gartennutzungen geprägt sind und daher eine Barriere bzw. Fallenwirkung für wandernde Tiere darstellt. Eingriffe in Gewässer finden nicht statt. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Lurche kann insgesamt ausgeschlossen werden.

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

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

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

Die "Spatzenarten" Feld- und Haussperling sind prinzipiell artenschutzrechtlich relevante Arten. Beide sind als Höhlen- und Nischenbrüter von Eingriffen und Baumaßnahmen im bestehenden Siedlungsgebiet möglicherweise betroffen. Ihre örtlichen Brutplätze sind Nistkästen und Gebäudestrukturen in der Ortschaft und am Siedlungsrand. Um sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände für Fledermäuse oder Fassadenbrüter ausgelöst werden, ergibt sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer Vermeidungsmaßnahme bei Abrissarbeiten von Bestandsgebäuden.

- Vermeidungsmaßnahme: Bestandsgebäuden sind vor Abrissarbeiten auf das Vorkommen von Fledermäusen oder fassadenbrütenden Vogelarten durch eine fachkundige Person zu prüfen.

Im Wirkraum des Vorhabens sind im Weiteren folgende Gilden zu prüfen:

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

#### ***Feldbrütende Vogelarten***

Das Vorkommen von Vogelarten der offenen und halb offenen Kulturlandschaft (z. B. Feldlerche, Rebhuhn, Schafstelze,) ist innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der bestehenden Bebauung sowie des aufgrund des Fehlens an passenden Strukturen (Offenlandbereiche)

generell auszuschließen. Darüber hinaus wird sich die Nutzung im Plangebiet nicht verändern.

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

Der **Bluthänfling** besitzt sein Jagd- bzw. Nahrungshabitat auf Ackerflächen, benutzt diese jedoch nicht als Bruthabitat. Durch die Sicherung von Bestands-Wohnbauflächen werden keine möglichen Habitatstrukturen sowie das Nahrungshabitat nicht gravierenden beeinträchtigt, weshalb die Betroffenheit dieser Art nach § 44 BNatschG auszuschließen ist.

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

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

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

Der Geltungsbereich selbst besitzt eine eingeschränkte Eignung als Lebensstätte für die genannten Gehölzbrüter. Geeignete Brutplätze sind die Heckenstrukturen innerhalb der bestehenden Gartenflächen. Diese Strukturen werden durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht beeinträchtigt und bleiben erhalten. Es erfolgt durch das Vorhaben keine Inanspruchnahme von Lebensstätten der Gehölzbrüter und an Gehölze gebundenen Arten.

Die für Gehölzbrüter (und an Gehölze gebundenen Arten) infrage kommenden Bruthabitate liegen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen der Außenbereichssatzung.

### ***Greifvögel und Eulen***

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

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zusammenhang mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung kann ausgeschlossen werden. Selbst bei Meidung ist der Geltungsbereich angesichts der als Jagdhabitats 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 grundsätzlich unter Berücksichtigung der folgenden Vermeidungsmaßnahme generell ausgeschlossen werden.

- Vermeidungsmaßnahme: Bestandsgebäuden sind vor Abrissarbeiten auf das Vorkommen von Fledermäusen oder fassadenbrütenden Vogelarten durch eine fachkundige Person zu prüfen.

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 geplante Außenbereichssatzung gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG, unter Berücksichtigung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen, keine Verbotstatbestände ausgelöst werden. Die folgende Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen:

- 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. Sofern es zu Abrissarbeiten oder Neubauten kommt.
- 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.
- Prüfung von Gebäuden auf das Vorkommen von Fledermäusen oder fassadenbrütenden Vogelarten vor Abrissarbeiten durch eine fachkundige Person
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.



- Verwendung von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung mit einem warm-weißen Lichtspektrum ( $\leq 3.000$  K Farbtemperatur).

### A.5.5 Wasserhaushalt

Im Geltungsbereich der Planung befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer.

Jedoch grenzt westlich des Plangebietes ein Seitenarm der Sulz an das Plangebiet an. Das nahe befindliche Gewässer (Sulz) liegt jedoch topografisch gesehen tiefer im Gelände und verläuft von Süden nach Norden. Im westlichen Anschluss befindet sich der Main-Donau-Kanal. Nachdem es sich bei der vorliegenden Außenbereichssatzung vorwiegend um eine Bestandssicherung handelt, ist nicht davon auszugehen, dass die Planung negative Auswirkungen auf die nahe befindlichen Gewässer im Vergleich zur aktuellen Bestandssituation mit sich bringt.

Ein Teil des Plangebietes liegt innerhalb von Flächen, die als wassersensibler Bereiche festgesetzt sind. Die Ausweisung der wassersensiblen Bereiche reicht teilweise im Westen leicht bis in das Plangebiet.



Abbildung 3: Wassersensible Bereiche (Braun) im sowie im direkten Umfeld des Plangebietes (Rot) [BayernAtlas, 2024]

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 Bayern, 2023)*

### **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.

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Kosten für die Errichtung der Lärmschutzanlage werden vom Staatlichen Bauamt gemäß Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV - nicht übernommen.

### **A.5.7 Schifffahrt**

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Main-Donau-Kanals.

An den Gebäuden dürfen keine Zeichen oder Lichter angebracht werden, die mit Schifffahrtszeichen verwechselt oder durch die die Schiffsführer auf dem MDK geblendet bzw. behindert werden können.

Die Oberflächengestaltung von Fassaden ist so auszuführen, dass bei direkter Sonneneinstrahlung keine Reflexionen auftreten, die Schiffsführer auf der Bundeswasserstraße und die Verkehrsteilnehmer auf den Betriebswegen der WSV blenden könnten. Der Schutz vor Blendung ist auch bei der ggf. geplanten Errichtung von Photovoltaikanlagen zu beachten.

Eine Ableitung von gesammeltem Niederschlagswasser auf das Grundstück der WSV wird nicht gestattet. Sollte eine Wasserhaltung erforderlich werden, so ist das weitere Vorgehen für eine temporäre bzw. dauerhafte Wasserhaltung oder eine Einleitung in den MDK vor Beginn der Baumaßnahme mit dem WSA Donau MDK abzustimmen.

Die allgemeine verkehrsmäßige Erschließung darf nicht über den Betriebsweg der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes erfolgen.

Der zulässige Dauerlärmpegel für den Betrieb eines Binnenschiffes beträgt 75 dB (A), gemessen in einem seitlichen Abstand von 25 m von der Bordwand. Hier gilt nunmehr als Rechtsgrundlage die BinSchUO, Anlage, Anhang II, Teil II, Kapitel 8, § 8.10; diese ersetzt die früher geltende Regelung nach § 8.08 Abs. 2 der Rheinschiffs-Untersuchungsordnung vom 01.01.1995.

Nach den bisherigen Betriebsbeobachtungen ist mit einer weiter steigenden Schiffsfrequenz zu rechnen, wobei eine zeitliche Verlagerung auf Nachtschifffahrt erkennbar ist.

Für den MDK liegt ein rechtsbeständiger Planfeststellungsbeschluss vor. Die auftretenden Geräuschimmissionen im Planungsgebiet sind damit als "ortsüblich" zu qualifizieren.

### A.5.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt.

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

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

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das Baudenkmal D-1-76-114-105 (Wegkapelle, syn. Straßenkapelle). Nördlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich die Baudenkmäler D-1-76-114-104 (Hofmauer, Hoftor) sowie D-1-76-114-104 (Gösselthalmühle).



Abbildung 4: Bau- und Bodendenkmäler Gösselthal

## A.6 Planinhalt

### A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Nr. 125 „Gösselthal“ umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 470/7, 470/8 (Teilfläche), 470/9 (Teilfläche), 470/10 (Teilfläche), 470/15, 470/16 und 470/17 der Gemarkung Biberbach. Die Fläche beträgt ca. 0,7 ha.

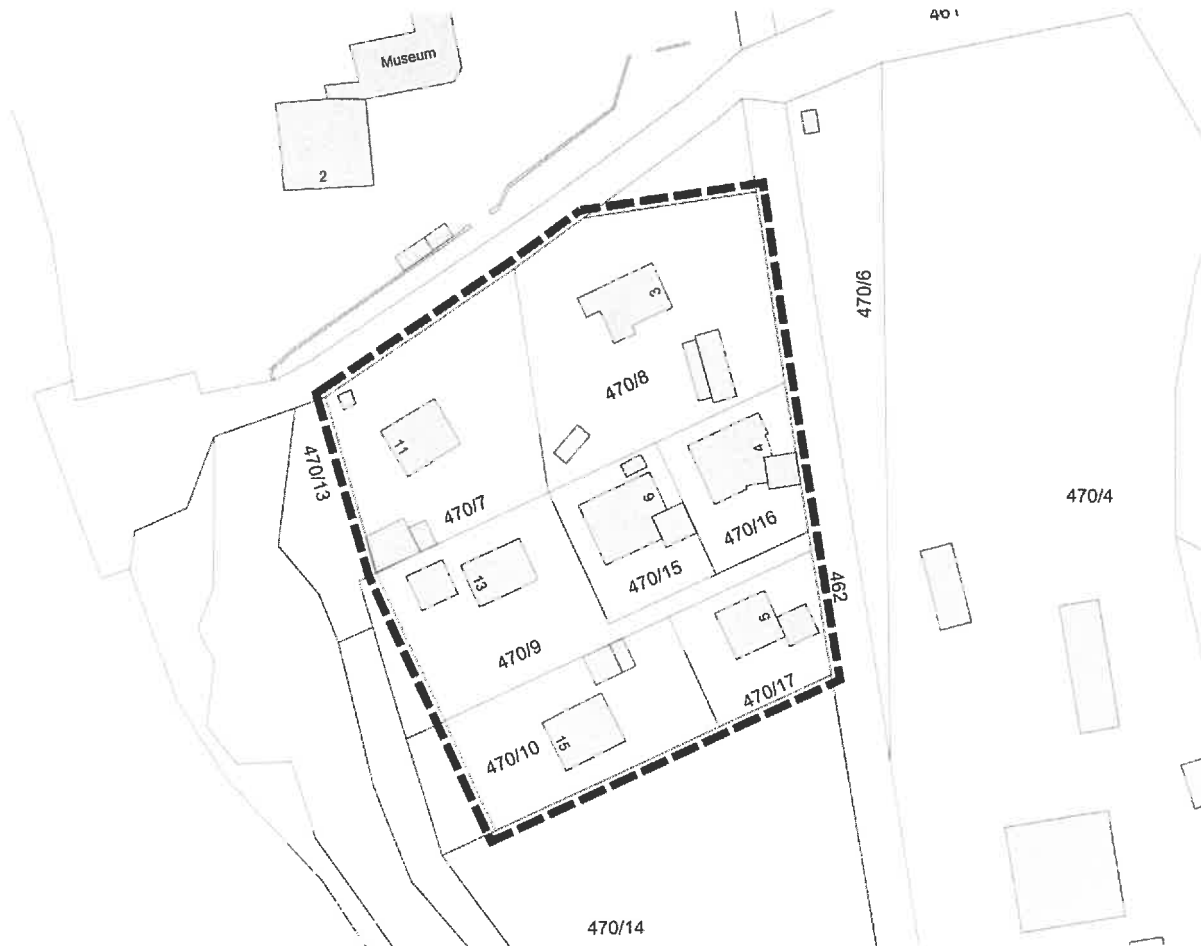


Abbildung 5: Lageplan Geltungsbereich der Außenbereichssatzung, ohne Maßstab

### A.6.2 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB können in Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Von diesem Recht wird in der vorliegenden Satzung Gebrauch gemacht.

Bei Ersatzbauten, Erweiterungen, Umbauten im Bestand sowie Neubauten gilt Folgendes:

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO bestandsorientiert festgesetzt. 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 60 m<sup>2</sup> und insgesamt eine Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

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

### Maximale Anzahl Wohneinheiten

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

## **A.6.3 Grünordnung**

### **A.6.3.1 Grünordnerische Konzeption**

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

### Versickerungsfähige Beläge:

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

### Außenbeleuchtung:

Alle Lichtquellen im Außenraum sind insektenfreundlich zu gestalten.

### Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einem Abstand von mind. 10 cm zur Geländeoberfläche anzulegen, um die Wanderung von Kleintieren zu ermöglichen. Die max. Höhe der Zäune darf 2,0 m betragen. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sowie Sockel sind nicht zulässig.

### **A.6.3.2 Grünordnerische Hinweise**

#### Allgemein

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

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

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

### 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.

Das vorliegende Verfahren stellt eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB dar. Entsprechend des BauGB lautet es:

*„Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass*

- 1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,*
- 2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und*
- 3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. [...]*“

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

Entsprechend § 35 Abs. 6 Nr. 3 BauGB ist darzustellen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht.

Der Geltungsbereich der Planung wurde so gewählt, dass ausschließlich bereits wohnbaulich genutzte Grundstücke sowie Straßenverkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs der Planung liegen. Folglich befinden sich ausschließlich bereits anthropogen genutzte und überformte Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs der Planung.

Darüber hinaus wurden die Baugrenzen so gewählt, dass sie ausschließlich bereits bestehende Gebäude sowie geringe Erweiterungsbereiche (im Sinne einer Nachverdichtung) und wenig wertgebende Gartenflächen als potenzielle Bauflächen ausweisen.



Abbildung 6: Darstellung der ausgewiesenen Baugrenzen im Plangebiet, Gegenüberstellung Orthofoto mit Flurstücksgrenzen (TB|M, 2024/BayernAtlas, 2024)

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung kommt es nur zu geringfügigen möglichen zusätzlichen Bebauungen im Plangebiet. Die überplanbaren Flächen sind aus naturschutzfachlicher Sicht als geringwertig einzuschätzen (Gartenflächen bzw. teilversiegelte Flächen). Darüber hinaus wird sich die Nutzung im Plangebiet durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht verändern.

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung wird vordringlich versucht das Plangebiet städtebaulich zu ordnen und mögliche kleinflächige zusätzliche Bebauungen vor allem auf wenig wertgebende Flächen zu begrenzen. Darüber hinaus wird durch die Aufstellung vor allem klare Verhältnisse geschaffen damit ungewollte Entwicklungen im Plangebiet ausgeschlossen werden können.

Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Argumentation wird dargestellt, dass es durch die Aufstellung der vorliegenden Außenbereichssatzung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter kommt. Folglich ergibt sich durch das Verfahren keine Verpflichtung zum naturschutzfachlichen Ausgleich bzw. zur naturschutzfachlichen Kompensation.

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

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

Über eine Erschließungsstraße ist das Plangebiet nach Osten an die Bundesstraße B299 angebunden, über welche in südlicher Richtung der Hauptort und Mittelzentrum Beilgries innerhalb von ca. 2 Kilometern zu erreichen ist.

### **A.6.5.2 Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen**

In Straßen und Gehwegen ist ein Versorgungstreifen in ausreichender Breite für die Unterbringung von unterirdischen Versorgungsleitungen und Telekommunikationsleitungen vorzusehen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich von der Bayernwerk Netz GmbH betriebene Versorgungseinrichtungen (gemäß Auskunft vom 09.12.2024). Folgende Punkte sind zu beachten:

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.



Auskünfte zur Lage der von Bayernwerk betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden. Das Portal erreichen Sie unter: [www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)

Östlich des Geltungsbereiches befinden sich Anlagen der N-ERGIE. Folgende Hinweise sind zu berücksichtigen.

Der Schutzstreifen der Gashochdruckleitung beträgt gemäß vorliegender Vereinbarung 3 m beiderseits der Rohrachse.

Der Schutzstreifen ist von jeglicher Be- und Überbauung, Überschüttung und Bepflanzung mit Bäumen, Büschen o.ä. freizuhalten.

Erdarbeiten im Bereich des Schutzstreifens über eine Tiefe von 0,30 m bzw. Geländeveränderungen dürfen ohne unsere vorherige Zustimmung nicht ausgeführt werden.

Der Bestand, Betrieb, die Entstörung und der Unterhalt der Ferngasleitung müssen jederzeit sichergestellt bleiben.

Im Bereich des Schutzstreifens dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen vorgenommen werden.

Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Dies ist bei Planungsvorhaben zu berücksichtigen.

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

Östlich des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung verläuft zudem eine Kabelschutzrohranlage mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln (KSR-Anlage). Folgende Hinweise sind zu beachten:

Der Schutzstreifen beträgt 2 m (1 m beiderseits der Leitungssachse).

Von der GasLINE sind bei Eingriffen bzw. Maßnahmen im Bereich der KSR-Anlage die erforderlichen Genehmigungen einzuholen.

Weitere Anregungen sind dem Merkblatt der GasLINE „Berücksichtigung von unterirdischen Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ vom Februar 2021 zu entnehmen.

### A.6.5.2.1 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, vor Ort auf dem Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern. Niederschlagswasser, das nicht vor Ort versickert werden kann, kann in den Kanal eingeleitet werden.

Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen.

Für die Entwässerung der Baugrundstücke wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Beilngries (Entwässerungssatzung – EWS) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

### A.6.5.3 Stellplätze

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

## A.6.6 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Baufläche	7383 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Fläche gesamt</b>	<b>7383 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## A.7 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Durch das Aufstellen der Außenbereichssatzung ergeben sich nur geringfügige, nicht erhebliche Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Bei den betroffenen Bereichen handelt es sich um wohnbaulich genutzte Flächen mit Bestandsgebäuden sowie typischen Gartennutzungen. In den Randbereichen befinden sich teilweise höherwertige Vegetationsstrukturen. In diese Bereiche wird jedoch nicht baulich eingegriffen.

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

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von etwa 7.383 m<sup>2</sup>, die bereits baulich durch Wohnbebauung genutzt wird. Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung sollen, für da Plangebiet einheitliche Regelung getroffen werden um zukünftige bauliche Tätigkeiten oder Nutzungen geregelt zu steuern.

Innerhalb der Außenbereichssatzung wurden die festgesetzten Baugrenzen so gewählt, dass innerhalb der Baufenster ausschließlich geringwertige Vegetationsstrukturen überplant werden können (Zuwege, Gartenflächen, Lagerflächen, etc.). Darüber hinaus orientieren sich die

festgesetzten Baufenster an den Bestandsgebäude. Die Baufenster wurden darüber hinaus etwas über die Bestandsgebäude hinaus erweitert um den NutzerInnen einen gewissen Spielraum im Zuge der Realisierung von Anbauten, Umbauten oder Neubauten zu geben.

Derzeit sind die betroffenen Flächen bereits durch die aktuelle Wohnnutzung stark anthropogen vorgeprägt und entsprechend vorbelastet. In den Randbereichen des Geltungsbereichs befinden sich vereinzelt wertgebendere Vegetationsstrukturen. Diese befinden sich jedoch außerhalb von Baufenstern und werden somit durch die Planung nicht direkt beeinflusst. Aufgrund der in Siedlungsgebiete eingebetteten Lage ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Für den Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen liegen derzeit keine detaillierten faunistischen Hinweise vor. Jedoch sei hier darauf hingewiesen, dass sich die Nutzung sowie bauliche Nutzung im Plangebiet im Gegensatz zur aktuellen Situation nicht erheblich ändern wird. Unter Berücksichtigung der unter Kapitel A.5.4.5.1 formulierten Vermeidungsmaßnahmen sollten sich keine negativen Auswirkungen auf geschützte Arten ergeben.

Der Vorhabenbereich wird aktuell bereits baulich genutzt und es finden sich zahlreiche Teil- und Vollversiegelungen im Gebiet. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die anthropogene bzw. bauliche Nutzung vorbelastet. Beim Bodentyp handelt es sich vorwiegend um „115a: Fast ausschließlich Pararendzina aus Schuttlehm bis -ton (Sand-, Ton- und Carbonatgestein des Jura in wechselnden Anteilen)“. Östlich geht der Bodentyp in „64b: Vorherrschend kalkhaltiger Gley, gering verbreitet kalkhaltiger Humusgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment“ über.

Entsprechend der digitalen Ingenieurgeologischen Karte Bayerns wird für die betroffenen Flächen der folgende Baugrundhinweis gegeben: „sehr variable Ausbildung, oft besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar“

Innerhalb des Vorhabenraumes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Jedoch befinden sich geringe Flächenanteile (westlich) des Geltungsbereichs innerhalb von wassersensiblen Bereichen.

Durch die Realisierung der Planung wird nur in sehr geringem Maße zusätzlichen Baurecht geschaffen.

Es handelt sich jedoch um eine kleinflächige zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf einer durch die anthropogene Nutzung vorbelasteten Fläche. Daher kann von Auswirkungen mit sehr geringen Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt ausgegangen werden.

Für das Landschaftsbild ergeben sich kaum negative Auswirkungen, da der Geltungsbereich der Planung bereits baulich genutzt wird und die Einsehbarkeit von der freien Landschaft nur eingeschränkt möglich ist.

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Baudenkmal (Kapelle), das entsprechend zu berücksichtigen ist.

Da es sich im vorliegenden Fall um eine Außenbereichssatzung zur Bestandssicherung handelt, sind die Auswirkungen auf die den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einschließlich derer Wechselwirkungen als nicht erheblich zu bewerten.

## **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), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.

## **C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis**

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Beilngries, ohne Maßstab (Stand 07/2024).....	7
Abbildung 2: Schutzgebiete und Biotope im Umfeld von Gösselthal .....	9
Abbildung 3: Wassersensible Bereiche (Braun) im sowie im direkten Umfeld des Plangebietes (Rot) [BayernAtlas, 2024] .....	17
Abbildung 4: Bau- und Bodendenkmäler Gösselthal.....	19
Abbildung 5: Lageplan Geltungsbereich der Außenbereichssatzung, ohne Maßstab .....	20
Abbildung 6: Darstellung der ausgewiesenen Baugrenzen im Plangebiet, Gegenüberstellung Orthofoto mit Flurstücksgrenzen (TB M, 2024/BayernAtlas, 2024) .....	23

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: 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
CO2	Kohlendioxid
dB(A)	bewerteter Schalldruckpegel
DIN	Deutsches Institut für Normung
FFH	Fauna-Flora-Habitat
Fl.-Nr.	Flurstücksnummer
GOK	Gelände-Oberkante
ha	Hektar
Hz	Hertz = Schwingung pro Sekunde
i.V.m	in Verbindung mit
kF-Werte	Durchlässigkeitsbeiwert
KSG	Bundes-Klimaschutzgesetz
LAGA	Länderarbeitsgemeinschaft Abfall
LDBV	Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
LfU	Bayerisches Landesamt für Umwelt
MKW	Mineralölkohlenwasserstoffe
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PAK	polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffe
PM	Particulate Matter = Definition des Feinstaubs gemäß National Air Quality Standard
saP	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
SM	Schwermetalle
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
UBA	Umweltbundesamt
UR	Untersuchungsraum
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VDI	Verein Deutscher Ingenieure