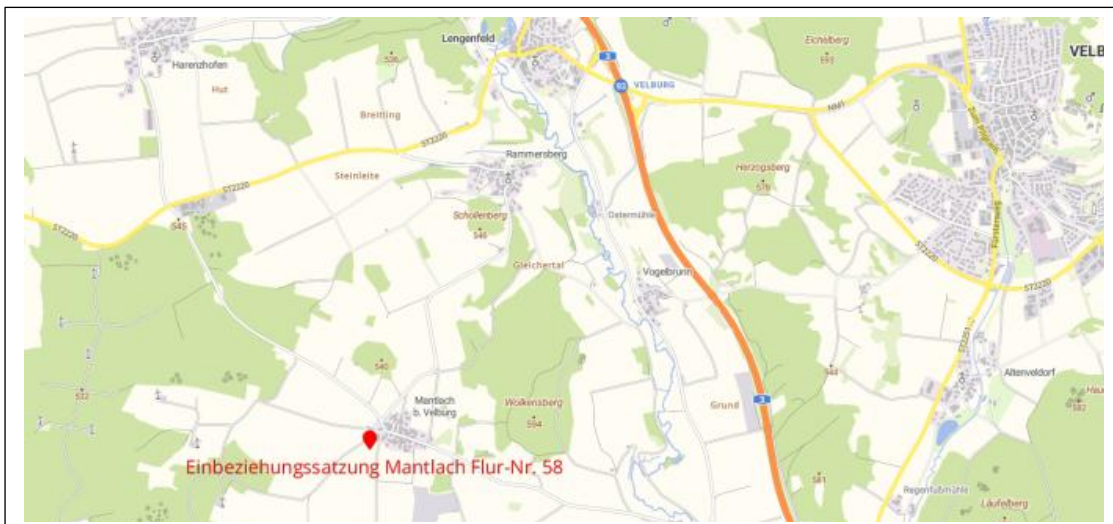


EINBEZIEHUNGSSATZUNG  
NACH § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB

ORTSTEIL MANTLACH  
FLUR-NR. 58 (TF)  
DER GEMARKUNG MANTLACH BEI VELBURG  
STADT VELBURG  
LANDKREIS NEUMARKT I.D. OPF



Stadt Velburg  
Hinterer Markt 1  
92355 Velburg

Der Planfertiger:

.....  
Unterschrift/Siegel

.....  
Blank & Partner mbB  
Landschaftsarchitekten  
Marktplatz 1 - 92536 Pfreimd  
Tel. 09606 / 915447 - Fax: 915448  
email: g.blank@blank-landschaft.de

13. November 2025

Stadt Velburg  
Hinterer Markt 1  
92355 Velburg

Einbeziehungssatzung nach  
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
„Mantlach, Flur-Nr. 58 (Teilfläche),  
Gemarkung Mantlach bei Velburg“

auf Flur-Nr. 58 (TF)  
der Gemarkung Mantlach bei Velburg  
Stadt Velburg

Bearbeitung:

---



Blank & Partner mbB  
Landschaftsarchitekten  
Marktplatz 1 - 92536 Pfreimd  
Tel: 09606 915447 - Fax: 915448

Email: [g.blank@blank-landschaft.de](mailto:g.blank@blank-landschaft.de)

## Inhaltsverzeichnis

Einbeziehungssatzung .....	4
Hinweise .....	7
Begründung.....	11
1. Anlage und planungsrechtliche Ausgangssituation.....	11
2. Planungsvorgaben, natürliche Grundlagen.....	12
2.1 Flächennutzungs- mit Landschaftsplan.....	12
2.2 Natürliche Grundlagen .....	12
2.3 Naturschutzrecht/Arten- und Biotopschutz, derzeitige Bestandsausprägung.....	12
2.4 Wasserwirtschaft, Gewässerschutz .....	14
2.5 Denkmalschutz .....	14
3. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	14
4. Behandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	14

<b>EINBEZIEHUNGSSATZUNG</b>
-----------------------------

Die Stadt Velburg erlässt nach § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB folgende Satzung:

**§ 1**

Die in der beiliegenden Planzeichnung M = 1:1.000 gekennzeichnete Fläche am südwestlichen Ortsrand von Mantlach wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen. Der Lageplan mit Festsetzungen durch Planzeichen ist Bestandteil der Satzung.

**§ 2**

Innerhalb der Satzungsgrenzen nach § 1 richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

**§ 3**

1. Eine Bebauung ist nur innerhalb der dargestellten Baugrenze zulässig. Stellplätze und Garagen, Carports, Wege, Zufahrten, sonstige befestigte Flächen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Garagen dürfen als Grenzbebauung unter Beachtung der Vorschriften der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Innerhalb der 4 m breiten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft mit der Zweckbestimmung „Ausgleich/Ersatz“ sind keine Anlagen - auch keine baurechtlich genehmigungsfreien Anlagen lt. Bayerischer Bauordnung zulässig.

2. Die Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO darf max. 0,40 betragen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

**§ 4**

1. Die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf max. zwei begrenzt.
2. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt.

Definition eines Vollgeschosses:

„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

3. Die max. zulässige Wandhöhe, bezogen auf die südwestliche Gebäudeecke (Lage des Bezugspunktes siehe Lageplan) bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand, bei Flachdächern bis OK Attika beträgt 7,00 m.
4. Die Abstandflächenregelungen der Bayer. Bauordnung sind einzuhalten.
5. Dachgauben sind zulässig.
6. Zulässige Dachformen sind Satteldächer und Pultdächer bis 35° Dachneigung.  
Wird bei Dächern eine Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Materialien ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.
7. Pro Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Stellplätze in und vor Garagen können hierbei angerechnet werden.
8. Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu einem Maß von 1,0 m zulässig und müssen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen wieder bis auf das Urgelände an- bzw. abgeböschert werden; Stützmauern sind aufgrund der Ortsrandlage max. bis 1,00 m zulässig.
9. Einfriedungen sind ausschließlich in sockelloser Bauweise durchzuführen, und müssen einen Mindestabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und Bodenoberkante aufweisen. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

## § 5

1. Je angefangener 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen.
2. Als Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme ist an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs der Satzung eine 2-reihige Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten der nachfolgenden Gehölzauswahlliste (gebietsheimisches Pflanzmaterial des Vorkommensgebiets 5.2) auf dem 4,0 m breiten Streifen zu pflanzen (Ausführung spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung nachfolgenden Pflanzperiode).

Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausfallende Gehölze sind in der nachfolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.

Gehölzauswahlliste für Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme:

Bäume, Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm oder Heister, 2x verpflanzt, 150-200 cm Höhe

Acer campestre	- Feld-Ahorn	Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Acer Platanoides	- Spitz-Ahorn	Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Quercus robur	- Stieleiche	Sorbus aria	- Mehlbeere
Quercus petraea	- Traubeneiche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Weiß-Birke		

Carpinus betulus - Hainbuche  
Tilia cordata - Winter-Linde

Sträucher, Mindestpflanzqualität 3-5 Triebe, 2x verpflanzt, 60-100 cm

Cornus sanguinea	- Hartriegel	Rosa canina	- Hundsrose
Corylus avellana	- Haselnuss	Salix caprea	- Salweide
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarz. Holunder
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Viburnum lantana	- Wollig. Schneeball
Ligustrum vulgare	- Liguster	Viburnum opulus	- Wasserschneeball
Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirsche		
Prunus spinosa	- Schlehe		

3. Bei Baumpflanzungen sind Abstandszonen von je 2,50 m beiderseits von evtl. vorh. Erdkabeln freizuhalten.
4. Die Anlage von Stein- und Schottergärten ist unzulässig. Als Schottergärten gelten Gartenflächen, die außerhalb der befestigten Zufahrts-, Wege und Stellplatzflächen als Schotter-, Stein- oder Kiesflächen angelegt werden, auch mit untergeordneter Bepflanzung.

**§ 7**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

<b>HINWEISE</b>
-----------------

a) Hinweis auf umgebende landwirtschaftliche Nutzung

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind entschädigungslos hinzunehmen.

Durch die vorliegende Planung darf die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden.

Die Grenzabstände mit Bepflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken (4 m bei Einzelbäumen und Heistern sowie 2 m bei Sträuchern) nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten (entfällt bei gleichem Eigentümer).

b) Versickerung und Ableitung von Oberflächenwasser, Schicht- und Hangwasser, Regenwassernutzung

Entsprechende Schutzmaßnahmen gegen ggf. auftretendes wild abfließendes Wasser und Hang- bzw. Schichtenwasser sind entsprechend vorzusehen. Durch Schutzmaßnahmen darf es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf Dritte durch Veränderungen des ggf. auftretenden wild abfließenden Wassers, Hang- bzw. Schichtenwasser kommen.

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereinträge und der Einbau von weißen Wannern empfohlen.

Entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässungen oder Feuchtschäden sind erforderlich. Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Keller- und Terrassenbereich sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen ist dies zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden. Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände zu legen.

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/ umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen“, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de), wird hingewiesen.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen soll nicht gesammelt, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Gemäß Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Oberflächenwas-

sers verantwortlich. Die detaillierte Entsorgung sowie Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers ist mit der Stadt Velburg zu klären.

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtlich noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, zuletzt geändert zum 22.07.2014, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Soweit nicht erlaubnisfrei versickert werden kann, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anfallende Bodenmaterial generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Neumarkt i.d. Opf. bzw. das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren.

Altlasten im Satzungsgebiet sind nicht bekannt.

Der Einbau von Regenwasserzisternen zum Rückhalt und zur Nutzung anfallenden Dachflächenwassers zur Freiflächenbewässerung und zur Toilettenspülung wird als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel ausdrücklich empfohlen.

c) Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Satzungsgebietes ist im Norden über die gewidmete Ortsstraße 2 an die Ortsstraßen und von dort an den übergeordneten Verkehr sichergestellt (siehe Anlage Auszug aus dem Straßenbestandsverzeichnis Ortsteil Mantlach).

d) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser, mit elektrischer Energie und Telekommunikation erfolgt durch die jeweiligen Versorgungsträger.

Das Schmutzwasser ist an das örtliche Abwassernetz des Ortsteils Mantlach anzuschließen (siehe Kap. 3 der Begründung). Die Abfallentsorgung erfolgt dezentral über den Landkreis. Die Andienung der Abfall- und Wertstoffbehälter ist mit dem zuständigen Sachgebiet bzw. dem Entsorgungsunternehmen abzuklären.

e) Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und der relevanten Umgebung keine bekannten Bodendenkmäler.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht. Die Bestimmungen des BayBSchG, insbesondere Art. 7 und 8, sind zu beachten. Sollten Bodendenkmäler oder archäologisch relevante Bodenfunde festgestellt werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt zu informieren.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine Baudenkmäler. Östlich sind die Dorfkapelle und ein Wohnstallhaus als Baudenkmäler ausgewiesen. Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung sind nicht zu erwarten.

f) Bodenschutz

Hinsichtlich der bodenschutzrechtlichen Vorgaben sind folgende Punkte zu beachten:

- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Bereits im Planungsprozess sollte daher ein Bodenmanagementkonzept entwickelt werden. Im Zuge der Baugrunderkundung für die Erschließung wird angeraten, dazu orientierende Bodenuntersuchungen durchzuführen. Aus dem Konzept soll die Strategie zur Bodenverwertung für das gesamte Planungsgebiet ersichtlich sein. Überschüssiges Bodenmaterial soll möglichst vor Ort wiederverwendet werden.
- Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
- Für Auffüllungen im Bereich von Grünflächen ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die bodenschutzrechtlichen Anforderungen einhält.
- Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.
- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten sollen nicht befahren werden.

g) Altlasten

Im Bereich des Satzungsgebiets selbst liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor. Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und gegebenenfalls bereits angefallener Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind.

Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material ist in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen zu verwenden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, das Abfall i.S.d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Es ist grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden.

Im Regelfall ist der jeweilige Bauherr für die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich; auf Verlangen des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden können.

h) Sonstige Hinweise

Die Nutzung der Erneuerbaren Energien zur Stromerzeugung und Warmwasserbereitung wird empfohlen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Im Hinblick auf die Minimierung der Auswirkungen auf die Insektenfauna ist bei den Beleuchtungsanlagen und beleuchteten Werbeanlagen im Freien folgendes zu berücksichtigen:

Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung wie Himmelsstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind zu vermeiden. Grundsätzlich sind keine Leuchten über das notwendige Maß hinaus zu verwenden. Außenbeleuchtungen baulicher Anlage und Grundstücke sind mitsamt ihrer Leuchtmittel technisch und konstruktiv so anzubringen und zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind (Art. 11 a BayNatSchG i.V.m. § 41a BNatSchG). Für notwendige Beleuchtungen sind warmweiße LED mit 1800-3000 Kelvin, geringem Blaulichtanteil, Zielrichtung (vollständige Abschirmung des Lichts Richtung Himmel, Upward Light Ratio ULR 0%) und vollständig abgeschlossenem Lampengehäuse wegen Wärmeentwicklung und Schutz der Insektenfauna zu verwenden. Nachtbeleuchtung ist auf das unbedingt notwendige Minimum (Voll- oder Teilabschaltung) zu reduzieren. Siehe hierzu auch Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung - Handlungsempfehlungen für Kommunen (StMUV, 2020), siehe hierzu auch saP V2 Insektenfreundliche Straßenbeleuchtung.

DIN-Normblätter, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, sind bei der Stadt Velburg einsehbar und beim Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen.

## BEGRÜNDUNG

### 1. Anlage und planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Stadt Velburg beabsichtigt den Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung von einer derzeitigen Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mantlach.



Blick von Westen nach Osten zum Satzungsgebiet, im Hintergrund östlich angrenzendes Wirtschaftsgebäude

Der Geltungsbereich umfasst einen Teil der Flur-Nr. 58 der Gemarkung Mantlach bei Velburg (siehe Deckblatt) mit einer Größe von 1.123 m<sup>2</sup>, wobei die Bauparzelle selbst 950 m<sup>2</sup> umfasst. Hier soll Baurecht für ein Wohnhaus mit Doppelgarage geschaffen werden. Die Einbeziehung ist mit einer organischen Entwicklung dieses Ortsteils vereinbar und dient der Schaffung von neuem Baurecht zur Deckung eines geringen örtlichen Bedarfs.

Die Einbeziehungssatzung befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Mantlach. An der Ostseite liegt ein Wirtschaftsgebäude, im Norden und Osten der Flurweg 33/1 der Gemarkung Mantlach. Im Süden grenzen weiterhin landwirtschaftliche Flächen an.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB für die Aufstellung der Satzung sind erfüllt (Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, keine erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB - Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 - Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Das Satzungsgebiet ist durch die bestehende Bebauung von Mantlach bereits deutlich geprägt. Sie ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

## 2. Planungsvorgaben, natürliche Grundlagen

### 2.1 Flächennutzungs- mit Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan (FNP/LP) der Stadt Velburg ist die vorgesehene Einbeziehungsfläche als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt. Besondere Ausweisungen im Regionalplan wie Vorrang- oder Vorhabensgebiete sind nicht einschlägig. Das Satzungsgebiet ist auch nicht Bestandteil eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

### 2.2 Natürliche Grundlagen

Das Planungsgebiet gehört naturräumlich zur Realfläche der Mittleren Frankenalb (Naturraum 082-A).

Das Planungsgebiet ist leicht nach Norden geneigt, und liegt auf ca. 530 m NN.

Geologisch liegt das Gebiet im Bereich der Alblehmüberdeckung des Weißjuras. Es sind Braunerden aus schuttführendem Schluff bis Ton ausgeprägt, die als Lehme mit Boden-/Grünlandzahlen von 45/45 ausgeprägt sind.

Wie erwähnt, gibt es keine Oberflächengewässer im Gebiet. Das Grundwasser weist keine besonderen Empfindlichkeiten auf.

Besondere wasserwirtschaftliche oder hydrogeologische bzw. -gewässerökologische Belange sind nicht betroffen.

### 2.3 Naturschutzrecht/Arten- und Biotopschutz, derzeitige Bestandsausprägung

Innerhalb des Geltungsbereiches und auch in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Im Geltungsbereich sind keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 Bay-NatSchG bzw. § 30 BNatSchG geschützte Strukturen vorhanden.

Das Satzungsgebiet wird derzeit als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt (ohne wertgebende Arten).

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und allen europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der derzeitigen Nutzung (Grünland) und der direkt angrenzenden Wohnbebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten, siehe nachfolgende artenschutzrechtliche Bewertung:

Pflanzenarten des Anhangs IV kommen nicht vor.

#### Fledermäuse:

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Gehölze, welche mögliche Quartiere darstellen könnten (Höhlen, Spalten u.ä.).

Eine Nutzung des Vorhabensbereiches als Jagdhabitat ist nicht auszuschließen. Die Fläche ist jedoch für die lokalen Populationen nicht essentiell.

Verbotstatbestände werden nicht ausgelöst.

Säugetiere ohne Fledermäuse:

Aufgrund der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sind sonstige Säugetiere wie die Haselmaus, Biber, Fischotter u.ä. nicht betroffen.

Brutvögel:

Aufgrund der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche könnten potenziell bodenbrütende Vogelarten betroffen sein. Aufgrund des unmittelbar angrenzenden Wirtschaftsgebäudes, der Kulissenwirkung des Siedlungsbereichs allgemein und dort befindlicher Gehölzstrukturen, sowie der kleinen beanspruchten Fläche kann davon ausgegangen werden, dass bodenbrütende Vogelarten auf der Fläche sowie im nahen Umfeld nicht vorkommen, und deshalb nicht betroffen sind.

Gehölbewohnende Arten sind nicht betroffen.

Reptilien/Zauneidechse:

Die Zauneidechse besiedelt strukturreiche, wärmebegünstigte Flächen mit offenen Rohbodenstandorten, Sonnenplätze und Versteckstrukturen. Diese Strukturen sind im Planungsgebiet nicht ausgeprägt.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachtfalter:

Das Vorkommen des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*), dessen Blüten potentielle Eiablageplätze der beiden Tagfalterarten Dunkler (*Maculinea nausithous*) und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea teleius*) darstellen, kann - insbesondere aufgrund der intensiven Bewirtschaftung des Grünlands - ausgeschlossen werden. Auch für den Nachtkerzenschwärmer fehlen im Vorhabensbereich geeignete Habitate.

Amphibien, Schnecken und Muscheln, sonstige Tiergruppen:

(Laich-) Gewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore sind nicht vorhanden bzw. werden nicht berührt. Ein Vorkommen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (Amphibien) kann im Wirkraum der Maßnahme ausgeschlossen werden.

Arten der Schnecken, Muscheln, Käfer sind ebenfalls sicher nicht betroffen.

Ergebnis:

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten. CEF-Maßnahmen oder artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 2.4 Wasserwirtschaft, Gewässerschutz

Ausgewiesene oder faktische Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete oder wassersensible Bereiche sind nicht betroffen.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Besondere Betroffenheiten des Grundwassers bestehen nicht.

Die Gefahr pluvialer Überflutungen abseits von Oberflächengewässern wird aufgrund der Topographie als sehr gering bis nicht vorhanden eingeschätzt.

#### 2.5 Denkmalschutz

Wie bereits in den Hinweisen ausgeführt, sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt.

Als Baudenkmäler sind im Umfeld im Osten die Dorfkapelle (D-3-73-167-86) und ein Wohnstallhaus (D-3-73-167-87) ausgewiesen. Beeinträchtigungen der Baudenkmäler durch die Ausweisung sind auszuschließen. Auf die denkmalrechtlichen Bestimmungen wird verwiesen.

#### 3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Satzungsgebietes ist im Norden über die gewidmete Ortsstraße 2 an die Ortsstraßen und von dort an den übergeordneten Verkehr sichergestellt (siehe Anlage Auszug aus dem Straßenbestandsverzeichnis Ortsteil Mantlach).

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung ist nicht gesichert und muss über einen Gestattungsvertrag aufgrund der Überlänge, mehr als 7 m zu vorhandenen Anlagen und Einrichtungen, welche im Ortsbereich Mantlach liegen (Stadt Velburg), zu Lasten der Bauherrenschaft geregelt werden.

Niederschlagswasser soll auf dem Privatgrundstück versickert oder wieder verwendet werden. Es ist eigenverantwortlich in Abstimmung mit der Stadt Velburg zu prüfen, inwieweit eine Versickerung möglich ist (siehe auch Hinweise unter b). Ansonsten besteht ein separater Oberflächenwasserkanal.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG mit entsprechenden Erweiterungen möglich. Telekommunikationsleitungen sind ebenfalls bereits angrenzend vorhanden, und werden bis zum Ausweisungsgebiet verlängert.

#### 4. Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

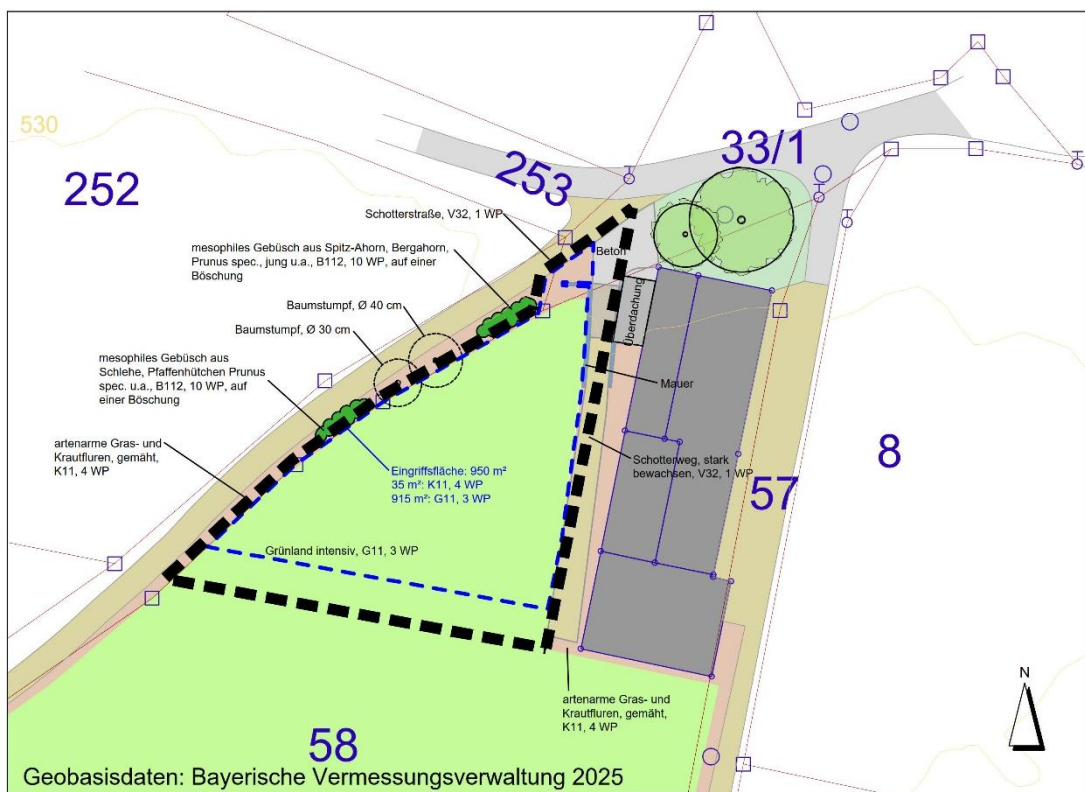
Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Neufassung vom Dezember 2021).

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auch bei der Aufstellung von städtebaulichen Satzungen anzuwenden.

Gemäß der Checkliste des Leitfadens (Abb. 5 des Leitfadens) kann die vereinfachte Vorgehensweise, die dazu führt, dass kein weiterer Ausgleich erfolgt, nicht zur Anwendung kommen, da die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ mit 0,4 höher ist als 0,3 (Schwellenwert für die Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise).

Dementsprechend ist das Regelverfahren anzuwenden.

### Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung



#### Lageplan Bestand, Eingriff (ohne Maßstab)

Als Eingriffsfläche werden gemäß den Regelungen des Leitfadens alle dauerhaften überprägten Flächen der privaten Bauparzellen, Straßen und sonstigen befestigten Bereichen angesetzt.

Es ist größtenteils Intensivgrünland (G 11, 3 WP, 915 m<sup>2</sup>), und kleinflächig artenarme Säume (K 11, 4 WP, 35 m<sup>2</sup>) betroffen.

Die Eingriffsfläche beträgt 950 m<sup>2</sup>. Wenige Quadratmeter sind bereits versiegelt (siehe obiger Lageplanausschnitt Bestand).

Die Einstufung der beanspruchten Flächen in die Biotop- und Nutzungstypen der Biotopwertliste der BayKompV stellt sich wie folgt dar (zur Abgrenzung siehe Darstellung der Eingriffsgrenze im Bestandsplan):

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume (flächenbezogen)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wert- punkt e (WP)	Beeinträch- tigungs- faktor (GRZ)	Ausgleichs- bedarf (WP)
Gering (3 WP), Grünland intensiv, G 11	915	3	0,4	1.098 WP
Gering (4 WP), artenarme Säume und Stauden- fluren, K 11	35	4	0,4	56 WP
<b>Kompensationsbedarf gesamt (vorläufig)</b>				<b>1.154 WP</b>

Entsprechend den Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird der Beeinträchtigungsfaktor angesetzt.

Hinweis: von der Pauschalierung bzw. empfohlenen Vereinfachung wird nicht Gebrauch gemacht, die beanspruchten BNT werden entsprechend der Einstufung der einzelnen BNT in der Biotopwertliste der BayKompV mit den entsprechenden Wertpunkten angesetzt.

Nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft: Diese werden im vorliegenden Fall im Sinne des Leitfadens über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt. Ein ergänzender Kompensationsbedarf ist nicht ableitbar, da zusätzliche kompensationspflichtige Eingriffstatbestände nicht einschlägig sind. Bezüglich Boden, Flächen, Wasser, Klima und Luft gibt es keine besonderen Eingriffstatbestände, die eine zusätzliche Kompensation erfordern würden.

Im Hinblick auf die nicht flächenbezogenen bzw. wertbaren Merkmale des Schutzgutes Arten und Lebensräume besteht ebenfalls kein weiterer Kompensationsbedarf. Es bestehen keine besonderen Betroffenheiten (Rote Liste Arten, besondere Funktionsbeziehungen usw.).

Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild:

Entsprechend der Ausprägung vor Ort bestehen im Planungsgebiet und dessen Umfeld mittlere Empfindlichkeiten, es werden landwirtschaftliche Flächen überprägt. Besondere Landschaftsmerkmale (Höhenrücken, markante Strukturen) sind nicht ausgeprägt; besondere Fernwirksamkeiten sind nicht zu erwarten. Insofern ergibt sich keine Notwendigkeit eines zusätzlichen Kompensationsbedarfes für das Landschaftsbild; die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden in vollem Umfang durch den oben (flächenhafte Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen, Tiere) ermittelten Kompensationsbedarf abgedeckt. Eine Minderung erfolgt durch die geplante Heckenpflanzung im Süden, die das Bauvorhaben gegenüber der weiteren Umgebung abschirmt.

#### Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Als Beeinträchtigungsfaktor wird, wie oben erläutert, die Grundflächenzahl GRZ herangezogen. Diese beträgt im vorliegenden Fall 0,4. Entsprechend wurde der Beeinträchtigungsfaktor in der obigen Tabelle (unter Schritt 1) angesetzt.

Auswirkungen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches sind, wie erläutert, nicht in derart relevantem Maße zu erwarten, dass sich die Erfordernis eines zusätzlichen Kompensationsbedarfs ergäbe.

#### Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Es ist zu prüfen, inwieweit aufgrund entsprechender umfassender Vermeidungsmaßnahmen über einen Planungsfaktor Abschlüsse beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden können.

Im vorliegenden Fall werden gewisse Maßnahmen zur Eingriffsminderung ergriffen.

Ein Planungsfaktor lässt sich aber darauf nicht ableiten.

**Damit beträgt der tatsächliche Kompensationsbedarf 1.154 WP.**

#### Schritt 4: Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung im Süden durchgeführt.

Wie in der Satzung enthalten, ist eine 2-reihige Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen (Vorkommensgebiet 5.2) zu pflanzen (173 m<sup>2</sup>).

Die Kompensationsleistung stellt sich wie folgt dar:

Ausgangszustand:	Grünland intensiv, G 11, 3 WP
Zielzustand:	mesophile Hecke, B 112, 2 WP
Aufwertung:	10 WP, damit 7 WP/m <sup>2</sup> Aufwertung
Kompensationsleistung:	173 m <sup>2</sup> x 7 WP = 1.211 WP

Da die Kompensationsleistung (1.211 WP) dem Kompensationsbedarf (1.154 WP) entspricht, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe ausreichend kompensiert werden.

Aufgestellt: 13.11.2025

.....  
Blank & Partner mbB  
Landschaftsarchitekten