



Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Amtmannsdorf“

**Begründung und Umweltbericht zum Entwurf
i.d.F. vom 08.12.2016**



Inhaltsverzeichnis

Teil A. Begründung

1	Planungsanlass und Planungserfordernis	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	3
3.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	3
3.2	Topographie / Nutzung	3
3.3	Baugrund und Bodenverhältnisse	4
4	Bodenordnende Massnahmen	4
5	Städtebauliches Konzept	4
6	Art und Mass der baulichen Nutzung	4
6.1	Art der baulichen Nutzung	4
6.2	Mass der baulichen Nutzung	5
6.2.1	Grund- und Geschossflächenzahl	5
7	Anzahl der Vollgeschosse	5
8	Begrenzung der Wandhöhen	6
9	Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen	6
9.1	Bauweise	6
10	Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen	6
10.1	Dachgestaltung	6
10.2	Fassaden und Materialien	6
11	Stellplätze	6
12	Werbeanlagen	7
13	Erschliessung	7
13.1	Verkehrerschliessung	7
13.2	Ver- und Entsorgung	7
13.2.1	Wasser- und Energieversorgung	7
13.2.2	Abwasserbeseitigung	8
13.2.3	Abfallbeseitigung	8
13.3	Fernmeldeanlagen (Telefon- und Datenleitungen)	8
14	Grünordnung	9
14.1	Gestaltungsmaßnahmen	9
14.2	Prüfung der Eingriffsvermeidung	9
14.3	Eingriffsminimierung	9
14.4	Massnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB	9
14.5	Artenschutz	12
15	Altlasten	13
16	Denkmalschutz	13



Teil B, Umweltbericht

17	Einleitung	14
17.1	Anlass und Aufgabe	14
17.2	Inhalt und Ziele des Plans	14
17.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	14
18	Vorgehen bei der Umweltprüfung	14
18.1	Untersuchungsraum	14
18.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	14
18.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	15
19	Planungsvorgaben und Fachgesetze	16
20	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands	16
20.1	Prognose der Umweltauswirkungen der Planung	18
20.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	19
20.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	20
20.4	Monitoring	20
20.5	Zusammenfassung	20

Teil C, Anhang

21	Karte zur Eingriffsermittlung / Ausgleichsmaßnahmen	21
----	---	----



1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Der im Ortsteil Amtmannsdorf ansässige KFZ- und Landmaschinen Betrieb plant eine Erweiterung des Betriebsgeländes, um die Voraussetzung für eine tragfähige Betriebsnachfolge zu schaffen.

Das Areal am südlichen Ortsrand, westlich der B 299 liegt planungsrechtlich bisher überwiegend im Außenbereich. Um das qualifizierte Baurecht für die Erweiterung des Betriebs und ein Wohnhaus für den Betriebsinhaber zu schaffen, sind die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 15.01.2015 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a Abs. 2) wird Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

Im Flächennutzungsplan der Stadt Beilngries ist der betroffene Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da sich das Vorhaben nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.3 BauGB zu ändern.

3 LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

3.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Amtmannsdorf, westlich der B-299.

Im nördlichen Teil des Areals liegt die bestehende KFZ- und Landmaschinen Werkstatt mit Tankstelle sowie das Wohnhaus der Betriebsinhaber.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 49/3 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 49.

Alle genannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Amtmannsdorf. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,5 ha.

3.2 TOPOGRAPHIE / NUTZUNG

Das Gelände wird in den nicht bereits bebauten Bereichen intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist überwiegend eben. Es ist jedoch nicht gänzlich auszuschließen, dass z.B. bei Schneeschmelze oder einem Starkniederschlagsereignis Oberflächenwasser aus dem umgebenden Einzugsgebiet eindringt. Dies sollte entsprechend bei der Erschließung und Bebauung der Grundstücke berücksichtigt werden.



Unabhängig davon darf der Oberflächenwasserabfluss durch die geplante Bebauung nicht behindert oder zum Nachteil umliegender Grundstücke verlagert werden. Gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

3.3 BAUGRUND UND BODENVERHÄLTNISSE

Über Baugrund und Bodenverhältnisse liegen noch keine gesicherten Erkenntnisse vor, der Baugrund auf den Nachbargrundstücken hat sich bisher jedoch als unproblematisch erwiesen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Georisiken bekannt. Der Untergrund der Südlichen Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Malms, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Die Verkarstung des Untergrunds führte zur Entstehung zahlreicher Dolinen. Mit der Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume ist zu rechnen.

4 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Es ist beabsichtigt, die Grundstücksgrenzen nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens an die neue Situation anzupassen. Dabei kann es zu Grenzänderungen kommen.

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Im Plangebiet soll, südlich der bestehenden Bebauung, eine Halle mit eingeschossige Halle mit KFZ-Werkstatt mit Waschplatz und Verkaufsraum entstehen. Der Werkstatt vorgelagert sollen am Ortsrand Ausstellungsflächen entstehen. Westlich, im rückwärtigen Bereich des bestehenden Betriebs, ist mittelfristig die Errichtung eines Wohnhauses für den Betriebsnachfolger geplant.

6 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß der beabsichtigten Nutzung und der Abgrenzung im Plan gilt:

„Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO: Vergnügungsstätten aller Art sind unzulässig.



Da im Geltungsbereich keine Tierhaltung vorhanden oder geplant ist, wird mit dem Gebietstypus des Mischgebietes, dem Charakter der umgebenden Bebauung, mit dem bereits vorhandenen und geplanten Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Tankstelle Rechnung getragen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten betrifft nur ein untergeordnetes Spektrum des Nutzungskataloges. Derartige Nutzungen entsprechen nicht dem städtebaulichen Zielen für die Weiterentwicklung des Ortsteiles.

Für den südlichen Teil des Plangebietes gilt: „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO. Vergnügungsstätten aller Art sind unzulässig.

In diesem Bereich soll eine Kfz-Werkstatt mit Büro, Verkaufsräumen, Lackierkabine und Waschplatz entstehen. Des Weiteren sind Ausstellungsflächen vorgesehen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten betrifft nur ein untergeordnetes Spektrum aus dem Nutzungskatalog des § 8 BauNVO. Derartige Nutzungen entsprechen nicht dem städtebaulichen Zielen für die Weiterentwicklung des Ortsteiles.

6.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

6.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die festgesetzte GRZ von 0,4 im Dorfgebiet und 0,6 im Gewerbegebiet bleibt deutlich hinter den Obergrenzen des § 17 BauNVO zurück. Hiermit soll dem aufgelockerten Charakter der Baustruktur des Ortes Rechnung getragen werden.

Da für die Betriebe in größerem Maße Stellplatz und Wegeflächen erforderlich werden können, darf die festgesetzte GRZ mit Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer max. GRZ von 0,80 überschritten werden.

Die festgesetzte GFZ bleibt ebenfalls deutlich hinter den Obergrenzen des § 17 BauNVO zurück. Durch die Begrenzung soll das Entstehen ortsuntypischer Baumassen vermieden werden.

7 ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Im Geltungsbereich sind nur Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen zulässig. Wohnräume im darüber liegenden Dachgeschoss sind zulässig, soweit durch die Nutzung kein Vollgeschoß entsteht.



8 BEGRENZUNG DER WANDHÖHEN

Aufgrund der Größe der Wandflächen bei den gewerblichen Bauten wirken sich diese u.U. besonders nachteilig auf das Landschaftsbild aus. Im Gewerbegebiet ist die maximale zulässig Wandhöhe auf 8,00 m begrenzt. Gemessen wird von der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Mit dieser Festsetzung sollen die nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden.

9 BAUWEISE, ERSTELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

9.1 BAUWEISE

Es gilt eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m würden sich negativ auf das Ortsbild auswirken.

10 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Bandbreite der gestalterischen Festsetzungen wird im vorliegenden Fall durch die Zweckgebundenheit des Gebäudes beschränkt. Negative Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild sollen durch die getroffenen Festsetzungen jedoch vermieden werden.

10.1 DACHGESTALTUNG

Der regionalen Bautradition folgend, sind Wohngebäude mit Satteldächern mit einer Neigung von 20° bis 40° zu errichten. Für gewerblich genutzte Gebäude und Nebenanlagen sind abweichende Dachformen zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind aufgrund ihrer positiven Wirkung auf die Energiebilanz nicht nur zulässig, sondern ausdrücklich erwünscht, soweit sie in die Dachhaut integriert sind oder parallel zur Dachhaut ausgeführt werden.

10.2 FASSADEN UND MATERIALIEN

Aus Rücksicht auf die regionale Bautradition sind Blockbohlenhäuser oder Fassadenverkleidungen aus Wellblech unzulässig.

11 STELLPLÄTZE

Gewerblich genutzte Stellplätze und deren Zufahrten sind wasserundurchlässig zu erstellen. Das anfallende Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß vor der Versickerung zu reinigen (über belebten Oberboden). Sollten die Grenzen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) nicht eingehalten werden können, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.



Private Stellplätze sind, soweit keine rechtlichen oder fachlichen Gründe dagegen sprechen, in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen und vorzugsweise mit einem Belag mit Drainfugen auszuführen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.

12 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen und Beschriftungen sind besonders geeignet sich störend auf das Umfeld auszuwirken. Sie sind daher nur an der Stelle der Leistung zulässig, dürfen aber nicht störend auf die Umwelt wirken. Leuchtreklamen sind so zu gestalten, dass insbesondere zur B 299 eine Blendwirkung unterbunden ist.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

13 ERSCHLIESSUNG

13.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Areals erfolgt von der Hauptstraße aus.

13.2 VER- UND ENTSORGUNG

13.2.1 Wasser- und Energieversorgung

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Die Belange des ausreichenden Brandschutzes sind bei der Konzeption Leitungsnetzes zu beachten.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Zur Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten.

Zu beachten sind die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der For-



schungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

13.2.2 Abwasserbeseitigung

Das Abwasser / Schmutzwasser des Gewerbegebietes Amtmannsdorf ist der Kläranlage Beilngries zuzuleiten, die über ausreichend freie Kapazitäten verfügt.

Kanalnetz Amtmannsdorf wird im Trennsystem entsorgt. Das geplante Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Vorhandene Abwasseranlagen dürfen durch den zusätzlichen Abwasseranfall nicht überlastet werden. Die derzeitige Niederschlagswasserbehandlung vor der Doline entspricht bereits jetzt nicht mehr dem Stand der Technik und ist bis spätestens Ende 2017 zu überrechnen und umzubauen (Bodenfilter vor Einleitung in Doline). Diese Forderung gilt unabhängig vom hier geplanten Gewerbegebiet.

Da das geplante Gewerbegebiet bei der Entwässerungsplanung nicht berücksichtigt wurde, wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser möglichst vor Ort breitflächig über bewachsenen Oberboden zu versickern. Eine Einleitung in die derzeitige Niederschlagswasserkanalisation sollte wegen der o.g. Gründe nicht erfolgen.

13.2.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch regionale Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

13.3 FERNMELDEANLAGEN (TELEFON- UND DATENLEITUNGEN)

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikations- und Datennetz erforderlich. Die Leitungen der Fernmeldeanlagen sind unterirdisch zu verlegen. Hierzu sollen im Zuge der Erschließungsplanung ausreichende Trassen vorgesehen werden.

Im Geltungsbereich befinden sich Anlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort,

Fax: 0391-580213737,
Email: planauskunft.sued@telekom.de,

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen Telekommunikationslinien anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.



14 GRÜNORDNUNG

14.1 GESTALTUNGSMAßNAHMEN

Zur Eingrünung der Baufläche in Ortsrandlage und Einbindung in das Landschaftsbild sind vorhandene Grünflächen außerhalb überbaubarer Flächen im Geltungsbereich mit überwiegend standortheimischen Gehölzen (mind. 50 %, siehe Pflanzliste im Bebauungsplan) zu bepflanzen bzw. gärtnerisch zu gestalten und, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, extensiv zu pflegen.

14.2 PRÜFUNG DER EINGRIFFSVERMEIDUNG

Da die Fläche der möglichen Erweiterung des angrenzenden KFZ-Betriebs dienen soll, steht kein geeigneter Standort zur Verfügung, an dem der mit der Planung verfolgte Zweck mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur und Landschaft zu erreichen wäre.

14.3 EINGRIFFSMINIMIERUNG

Neben der Eingriffsminimierung durch entsprechende Standortwahl erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Planung u.a. durch folgende Maßnahmen:

- Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind versickerungsfähige Materialien zu verwenden. Davon ausgenommen sind z.B. Flächen für Unfallwägen.
- Im Bereich von Stellplätzen sind hochstämmige Laubbäume mit mind. 10 qm großen und 2 m breiten unverdichteten Baumscheiben zu pflanzen und die Baumscheiben mit Bodendeckern zu begrünen. (Pflanzliste siehe Bebauungsplan)

14.4 MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH IM SINNE DES § 1A ABS. 3 BAUGB

Durch die vorliegende Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Die Bestandserfassung der Biotop- und Nutzungstypen im Geltungsbereich mit Ermittlung und Bewertung der Eingriffsfläche findet sich als Karte im Anhang.

Die Flächenanteile der bereits bestehenden Bebauung (Kfz-Werkstatt mit Tankstelle und angrenzendes Wohngebäude) bzw. Versiegelung sowie zukünftige Ausgleichsfläche im Randbereich des Geltungsbereiches bleiben im Sinne der Eingriffsregelung unberücksichtigt.

Die Eingriffsfläche für das Dorf- sowie Gewerbegebiet beträgt somit insgesamt 8.405 qm. Sie beinhaltet fast ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche.



Bewertung der Eingriffsfläche

SchutzgüterBerichtvorlage Arial 11 mit Formatvorlagen Leitfaden StMLU	Einstufung lt.
Arten und Lebensräume	intensiv genutzte Ackerfläche bzw. Lagerfläche (nährstoffreiche Gras-/ Krautflur), Kategorie I
Boden	überwiegend lehmige Böden, mäßig naturnah, keine seltenen Böden, kein besonderes Entwicklungspotential, Kategorie I
Wasser	keine Oberflächengewässer, mittlerer Grundwasserflurabstand, geringes Retentionsvermögen, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung im Anschluss an Wohn- und Gewerbebebauung, Kategorie I
Landschaftsbild	Ortsrandlage ohne prägende Strukturen, angrenzend an vorhandene Bebauung, weiteres Umfeld von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägt, Kategorie I
Gesamtbewertung	Kategorie I Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Ermittlung Eingriffsschwere und Ausgleichsfaktor

Bei der Wahl der Eingriffsschwere ist zu bedenken, dass die intensiv genutzte Ackerfläche unmittelbar an die bestehende Bebauung angrenzt. Der übrige Teil der Eingriffsfläche (Gras- Krautflur) dient temporär als Lagerfläche und wird ebenfalls intensiv genutzt.

Damit ergeben sich folgende Faktoren:

Eingriffsfläche Typ A (8.405 qm), hohe Eingriffsintensität, GRZ > 3,5
Kategorie I: → Spanne Faktor 0,3 - 0,6
Gewählter Ausgleichsfaktor: 0,4

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Eingriffsfläche	Bau- fläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
Eingriffsfläche Typ A	8.405 qm	0,4	3.362 qm
Summe			3.362 qm

Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. **3.362 qm**.



Zugeordnete Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs

Teilfläche Flst. 49, Gemarkung Amtmannsdorf

Dem Eingriff durch die Bebauung wird eine Fläche von 2.544 qm auf Fl.Nr. 49, Gmkg. Amtmannsdorf als Ausgleichsfläche zugeordnet. Die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich autochthone (aus bodenständigem Saatgut gezogene) Bäume und Sträucher zu verwenden. Zier- und Nadelgehölze dürfen nicht gepflanzt werden. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

Bestand: Intensiv genutzte Ackerfläche

Entwicklungsziel: Extensives Grünland mit Baum-/Strauchhecken sowie vereinzelt Obstgehölzen

Maßnahmen:

- Schaffung günstiger Bodenverhältnisse für extensives Grünland
- Grünlandentwicklung über Sukzession
- Pflanzung standortheimischer Heckensträucher (siehe Pflanzliste im Bebauungsplan, 2 bis 3-Reihig)
- Pflanzung standortheimischer Laubbäume und Obstbäume (Hochstamm)

Pflege:

- Wechselseitiger Stockhieb der Hecken alle 10-15 Jahre, 1/3 der Fläche, außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit 1. März bis 30. September). Einzelne Überhälter sind Zentral der Fläche zu belassen
- Nach Entwicklungszeit (2 - 3 Jahre) extensive Mahd (1 pro Jahr) ab 01.07. sowie Mähgutabfuhr und Verzicht auf Düngung

Zugeordnete Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs

Teilfläche Flst. 49, Gemarkung Amtmannsdorf

Dem Eingriff durch die Bebauung sowie als Artenschutzmaßnahme wird eine Fläche von 834 qm auf Fl.Nr. 49, Gmkg. Amtmannsdorf als Ausgleichsfläche zugeordnet. Die Maßnahme hat ab Mitte August und möglichst ein Jahr vor dem eigentlichen Eingriff durch die geplante Bebauung (Baufeldberäumung) zu erfolgen. Der Erhalt der Fläche ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

Bestand: Intensiv genutzte Ackerfläche



Entwicklungsziel:	Extensiv genutzter Gras-/Krautstreifen (mind. 4 m breit) als Artenschutzmaßnahme für die Feldlerche
Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> - Oberbodenabschub (ca. 10 cm tief) zur Ausmagerung des Streifens - Gras-/Krautstreifenentwicklung durch Einsaat einer extensiven Gras-/Krautmischung für mäßig trockene bis frische Standorte (z.B. Rieger-Hofmann)
Pflege:	Einschürige Mahd ab Mitte August mit Mähgutabfuhr und Verzicht auf Düngung

Bilanzierung der Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächenbedarf:	3.362 qm
Flst. 49, Gmkg Amtmannsdorf (im Geltungsbereich)	2.544 qm
Flst. 49, Gmkg Amtmannsdorf (außerhalb Geltungsbereich)	834 qm
Summe	3.378 qm

Der Ausgleichsbedarf ist durch die vorgesehenen Maßnahmenflächen mit einer geringen Überkompensation gedeckt und der Eingriff somit komplett ausgeglichen.

14.5 ARTENSCHUTZ

Für den Bebauungsplan wurden die Belange des Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung durchgeführt.

Faunistisch relevante Nachweise wurden durch eine Ortseinsicht der Unteren Naturschutzbehörde Eichstätt am 06.04.2016 erbracht. Hierbei wurden, trotz der bereits vorhandenen Bebauung, der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Großteil des Geltungsbereichs und der angrenzenden Bundesstraße B299, mehrere Feldlerche im Randbereich des zukünftigen Gewerbegebietes nachgewiesen. Eine Beeinträchtigung von Brutplätzen der Feldlerche durch die geplante Bebauung ist somit sehr wahrscheinlich. Die zuvor genannte externe Ausgleichsmaßnahme (4 m breiter, extensiv genutzter Gras-/Krautstreifen) dient daher vor allem als Artenschutzmaßnahme für den Habitat-Verlust der Feldlerche und wurde unter Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) ausgearbeitet. Unter Voraussetzung der Maßnahme wird von Seiten der UNB auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet.

Des Weiteren sind im Eingriffsbereich keine Gehölze vorhanden, wodurch potentielle baumbrütende Vögel bzw. Fledermäuse durch fehlen von Rindenspalten etc. auszuschließen sind. Allenfalls ist durch die bestehende Vorbelastung mit störungstoleranten Vogelarten zu rechnen, für die eine ausschlaggebende Mehrbelastung durch das geplante Dorf- sowie Gewerbegebiet auszuschließen ist. Da, neben teils temporär wasserführenden Gräben, keine offenen Gewässer noch thermophil beeinflusste Magerstrukturen im Planungsraum vorhanden sind, dürften



wertgebende Amphibien oder Reptilien (z.B. Zauneidechse) vermutlich nicht vorkommen. Sonstige saP-relevante Tier- und Pflanzenarten können durch die bestehende Flächennutzung im Geltungsbereich ebenfalls ausgeschlossen werden.

Aufgrund des zu erwartenden Artenspektrums durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, die vorhandene Bebauung im Randbereich des Geltungsbereiches sowie die angrenzende Vorbelastung und unter Voraussetzung der Artenschutzmaßnahme bzgl. der Feldlerche sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie durch das geplante Projekt auszuschließen.

15 **ALTLASTEN**

Altlasten sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

16 **DENKMALSCHUTZ**

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand finden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Vorsorglich wird jedoch auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) 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. Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.

aufgestellt:
Kalchreuth, den 23.06.2016



Eckhard Bökenbrink
Stadtplaner SRL/ByAK


1. Bürgermeister
Alexander Anzberger
1. Bürgermeister



Teil B, Umweltbericht

17 EINLEITUNG

17.1 ANLASS UND AUFGABE

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung)

17.2 INHALT UND ZIELE DES PLANS

Die Gemeinde Beilngries plant die Ausweisung eines Dorf- sowie Gewerbegebietes im Ortsteil Amtmannsdorf für die Betriebserweiterung des ansässigen KFZ- und Landmaschinen Betriebs. Hierzu sind die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Details siehe Teil A, Begründung.

17.3 PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Es steht kein geeigneter Standort zur Verfügung, an dem die geplante Betriebserweiterung des ortsansässigen Betriebs mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur und Landschaft zu erreichen wäre.

18 VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

18.1 UNTERSUCHUNGSRAUM

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Emissionen, Auswirkungen auf Biotopverbund etc.).

18.2 PRÜFUNGSUMFANG UND PRÜFUNGMETHODEN

Geprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit



sowie die Bevölkerung insgesamt

- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

§ 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsberichts und des Umfelds vorgenommen (vgl. Bestandsplan im Anhang) und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung).

Als Grundlage für die Umweltprüfung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in Form einer Relevanzabschätzung vorgenommen.

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter wurden die Wirkungen des Vorhabens gegenüber gestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

Die Auswirkungen wurden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

18.3 SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.



19 PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Das Naturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

20 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS

Mensch

Im Wirkraum des Vorhabens liegt bereits Wohnbebauung inkl. Hausgarten bzw. Gewerbe (Kfz-Werkstatt inkl. Tankstelle). Die übrige Fläche beinhaltet überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche sowie private Grünflächen und Gras-/Krautflur die als Lagerfläche genutzt wird. Der Geltungsbereich liegt in südlicher Ortsrandlage. Nördlich grenzt bestehende Wohnbebauung an, östlich verläuft die Bundesstraße B299 und westlich sowie südlich grenzen Ackerflächen und ein Grünweg an. Der Wirkraum hat derzeit nur geringe bzw. keine Funktionen für die Naherholung, da er vor allem intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Das angrenzende Wohngebiet hat hohe Empfindlichkeit gegenüber Lärm und anderen Immissionen.

Wertigkeit: gering; Empfindlichkeit angrenzendes Wohngebiet: hoch.

Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Die Flächen im Geltungsbereich werden größtenteils ackerbaulich intensiv genutzt. Ein Teilbereich wird als Lagerfläche (Gras-/Krautflur) genutzt. Die übrige Fläche ist bereits bebaut (Kfz-Werkstatt inkl. Tankstelle sowie Wohngebäude). Eine zusätzliche Vorbelastung erfolgt durch die östlich angrenzende Bundesstraße B299. Schutzgebiete sowie Biotop nach der bayerischen Biotopkartierung sind im Geltungsbereich und im direkten Umfeld nicht vorhanden (mind. 380 m Abstand zum nächsten Biotop). Hecken bzw. Gehölze sind im Geltungsbereich nur im Umfeld des Wohngebäudes (privater Hausgarten) sowie der Kfz-Werkstatt (Begrünung) vorhanden und sind vom Eingriff nicht betroffen.

Wertigkeit/Empfindlichkeit: gering

Boden

Im Geltungsbereich liegen überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen auf lehmigen Böden (Bodenschätzungskarte – GeoFachdatenAtlas; Bay. Landesamt für Umwelt). Diese Böden sind von geringer Naturnähe, haben keine Seltenheit, ein geringes Biotopentwicklungspotential und eine geringe bis mittlere Retentionsfunktion. Vom Eingriff durch die Planung ist ca. 0,7 ha landwirtschaftliche Fläche betroffen.

Wertigkeit/Empfindlichkeit: mittel.



Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich, bis auf temporär wasserführende flache Gräben im Randbereich der Ackerflächen, nicht vorhanden. In circa 1,5 km Entfernung verläuft nördlich des Planungsgebiets die Altmühl. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und aufgrund der Höhenlage sowie der Entfernung zu größeren Fließgewässern ist von einem mittleren bis hohen Grundwasserflurabstand zu rechnen. Durch die Planung wird eine Fläche von ca. 0,8 ha überplant (Eingriffsbereich).

Wertigkeit/Empfindlichkeit: mittel.

Luft/Klima

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen und privaten Grünflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete aber keine überörtlichen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Wertigkeit/Empfindlichkeit: gering.

Landschaft

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner Lage in bebauter Ortsrandlage von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild und stellt durch Lage, Größe und Form auch keine bandartige Siedlungsentwicklung dar. Landschaftsbildprägende Elemente sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Eine Vorbelastung besteht durch die westlich verlaufende Freileitung.

Wertigkeit/Empfindlichkeit: gering.

Kultur- und Sachgüter

Nach momentanen Stand sind im Geltungsbereich keine Denkmäler vorhanden. In der Ortsmitte von Amtmannsdorf (circa 150 – 200 m entfernt) befinden sich mehrere Denkmäler. Darunter 2 Baudenkmäler, unter anderem die katholische Filialkirche St. Nikolaus (D-1-76-114-94) und ein Bauernhaus (D-1-76-114-95) sowie ein Bodendenkmal unmittelbar bei der Kirche (D-1-7035-0092). Die Baudenkmäler sind bereits allseits von Bebauung umgeben und nicht weithin einsehbar oder landschaftsprägend. Durch die geplante Baugebietsausweisung sind daher keine verunstaltenden oder bedrängenden Wirkungen auf die Denkmäler zu erwarten.

Wechselwirkungen

Bereiche mit besonderem ökologischem Wirkungsgefüge sind nicht vorhanden.



20.1 PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Prüfung der Betroffenheit einzelner Belange gem. BauGB:

Schutzgut	Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freifläche (überwiegend Acker)	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von landwirtschaftlicher Fläche und kleinflächiger Gras-/Krautflur, keine Gehölze vorhanden	gering Erheblichkeit
Boden	Versiegelung von überwiegend landwirtschaftlicher Fläche, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	mittlere Erheblichkeit
Wasser	Versiegelung von überwiegend landwirtschaftlicher Fläche, verringerte Versickerung	mittlere Erheblichkeit
Klima	keine wesentlichen Auswirkungen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Keine landschaftsprägenden Strukturen vorhanden, keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	Keine Flächen mit besonderem komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen.	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine wesentlichen Auswirkungen	gering Erheblichkeit

Durch die Bebauung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Wasser sowie geringe Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter zu erwarten.



Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB:

Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Im weiteren Umfeld (mind. 1 km Abstand) verläuft nordöstlich das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Trockenhänge im unteren Altmühltal mit Laaberleiten und Galgental“ sowie das Vogelschutzgebiet „Felsen und Hangwälder im Altmühl-, Naab-, Laber- und Donautal“.

Auswirkungen auf die genannten Schutzgebiete durch den Bebauungsplan sind aufgrund der großen Abstände auszuschließen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000- und Vogelschutzgebieten zur Folge haben könnten.

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist möglich.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung werden überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen in einer Größenordnung von ca. 0,8 ha beansprucht.

20.2 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Teil A der Begründung.

Der Eingriff ist grundsätzlich ausgleichbar. Es sind ca. 2.544 qm Ausgleichsflächen im Geltungsbereich enthalten. Diese sind aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen geeignet, den Eingriff wirksam auszugleichen.

Als Ausgleichsmaßnahme ist Pflanzung von standortheimischen Heckensträucher (2 bis 3-Reihig) sowie standortheimische Laubbäume bzw. Obstgehölze (Hochstamm) und die Entwicklung von extensivem Grünland mit Mahd ab 01.07. sowie Mähgutabfuhr und Verzicht auf Düngung festgesetzt. Für die Pflege ist ein wechselseitiger Stockhieb der Hecken alle 10-15 Jahre auf 1/3 der Fläche, außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit 1. März bis 30. September) vorgesehen.



20.3 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Erhaltung der derzeitigen Nutzung bzw. Brache zu rechnen.

20.4 MONITORING

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der Entwicklung der Ausgleichsfläche durch Begehung vorgesehen.

Das Monitoring hat ein Jahr nach Umsetzung der Maßnahme zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

20.5 ZUSAMMENFASSUNG

1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

2. Auswirkungen des Vorhabens

Durch die Planung sind Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf die Umwelt zu erwarten.

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB

W. Flachhuber

Wolfgang Flachhuber
B.Eng. Landschaftsarchitektur (FH), Landschaftsplaner



Teil C. Anhang

21 KARTE ZUR EINGRIFFSERMITTLUNG / AUSGLEICHSMAßNAHMEN



Bestand

-  Bebaute Fläche
-  Versiegelte Hoffläche (Pflaster bzw. Beton)
-  Private Grünfläche
-  Acker
-  Lagerplatz (Gras-/Krautflur)
-  Freileitungsmast

Legende Eingriffsbewertung

-  Eingriffsfläche Kategorie I

Ausgleichsmaßnahmen

-  Ausgleichsfläche
-  Extensives Grünland, Mahd ab 01.07. mit Mähgutabfuhr, ohne Düngung
-  Extensiver Gras-/Krautstreifen als Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahme für die Feldlerche, Mindestbreite 4 m, Mahd ab 15.08. mit Mähgutabfuhr, ohne Düngung
-  Heckenpflanzung, standortheimische Gehölze
-  Pflanzgebot Laub-/Obstbaum (Hochstamm)



Stadt Beilngries
Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Amtmannsdorf"

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung und Ausgleichsplanung

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: wf
 datum: 09.09.2016 ergänzt:

TEAM 4 Bauerschmitt • Enders
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
 90481 Nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de

