

Stadt Beilngries

LKR. EICHSTÄTT

**Bebauungsplan Nr. 53
Gewerbegebiet Grampersdorf „An der Land-
straße“ - 3. Änderung und Erweiterung
mit integriertem Grünordnungsplan**

Begründung mit Umweltbericht

Rechtsgültige Fassung

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Stadt Beilngries
Vertreten durch den 1. Bürgermeister
Alexander Anetsberger
Hauptstraße 24
92339 Beilngries

Planverfasser: TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel.: (0911) 999 876 – 0
Fax: (0911) 999 876 – 54

Alte Schule Burg
86470 Thannhausen
Tel.: (08281) 999 40 – 0
Fax: (08281) 999 40 – 40

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

Bearbeitung : Dipl.-Ing. Adrian Merdes
Stadtplaner ByAK

Julia Jähnig
M. Sc. Geoökologie

Fassung: Rechtsgültige Fassung vom 22.06.2017

Datum: 06.09.2017

Inhaltsverzeichnis

<u>A.</u>	<u>Begründung</u>	5
A.1	Anlass und Erfordernis	5
A.2	Ziele und Zwecke	5
A.3	Verfahren und Änderungen	5
A.4	Ausgangssituation	6
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	6
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	6
A.4.3	Gewerbeflächenbedarf	6
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	7
A.5.1	Übergeordnete Planungen	7
A.5.2	Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan	10
A.5.3	Naturschutzrecht	10
A.5.4	Wasserhaushalt	11
A.5.5	Altlasten	12
A.5.6	Denkmalschutz	12
A.5.7	Versorgungsinfrastruktur	12
A.6	Planinhalt	14
A.6.1	Planungsziele und städtebauliche Konzeption	14
A.6.2	Räumlicher Geltungsbereich	15
A.6.3	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB	16
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung	16
A.6.5	Überbaubare Grundstücksfläche	17
A.6.6	Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB	17
A.6.7	Festsetzungen zur Grünordnung	18
A.6.8	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	21
A.6.9	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	21
A.6.10	Erschließung, Ver- und Entsorgung	21
A.6.11	Abwasserbeseitigung, Entwässerung	22
A.6.12	Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 24 BauGB	23
A.6.13	Flächenbilanz	24
<u>B.</u>	<u>Umweltbericht</u>	25
B.1	Einleitung	25
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	25
B.1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	25
B.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	25
B.2.1	Topographie	25
B.2.2	Orts- und Landschaftsbild	26
B.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	26

B.3.1	Schutzgut Mensch	26
B.3.2	Schutzgut Arten und Lebensräume	26
B.3.3	Schutzgut Boden	27
B.3.4	Schutzgut Wasser	28
B.3.5	Schutzgut Klima und Luft	29
B.3.6	Schutzgut Landschaftsbild	29
B.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	30
B.3.8	Zusammenfassung der Bewertung der Umweltauswirkungen	30
B.4	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	30
B.5	Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	32
B.5.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung Planung	32
B.5.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	32
B.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	32
B.6.1	Vermeidung und Verringerung	32
B.6.2	Festlegung des Ausgleichsbedarfs	34
B.6.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	36
B.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	42
B.8	Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten	42
B.9	Maßnahmen zur Überwachung	43
B.10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	43
C.	Rechtsgrundlagen	45
D.	Verzeichnis der Anlagen	45

A. Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

In der Stadt Beilngries besteht eine anhaltende Nachfrage nach gewerblichem Bauland. Die Stadt Beilngries beabsichtigt daher eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „An der Landstraße“ nördlich von Grampersdorf um den zweiten Bauabschnitt.

Um eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in der Ortschaft Grampersdorf zu ermöglichen, wird die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich, da die Erweiterungsflächen gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten sind und somit für die Errichtung von Gewerbebebauung kein Baurecht besteht.

Im Zuge der Erweiterung soll ein konsolidiertes Planwerk aus den vorangegangenen Änderungen erstellt werden, der zweite Bauabschnitt erfolgt daher als 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 53.

A.2 Ziele und Zwecke

Die 3. Änderung Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 Gewerbegebiet Grampersdorf „An der Landstraße“ verfolgt das Ziel, durch die Neuschaffung von geeigneten Gewerbeflächen langfristig gewerbliche Arbeitsplätze zu fördern. Insbesondere soll ortsansässigen Gewerbe- und Handwerksbetrieben die Möglichkeit zur Erweiterung bzw. Aussiedlung geboten werden.

A.3 Verfahren und Änderungen

Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat bereits in seiner Sitzung am 13.12.2012 beschlossen, den Bebauungsplan Gewerbegebiet Grampersdorf „An der Landstraße“ zu ändern und zu erweitern. In der Sitzung vom 01.09.2016 wurde der Aufstellungsbeschluss bestätigt.

In der Zeit vom 30.11.2016 bis zum 03.01.2017 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Am 02.02.2017 wurde der Auslegungs- und Billigungsbeschluss gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.02.2017 bis einschließlich 21.03.2017.

In der Sitzung vom 06.04.2017 erfolgten der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan sowie der Feststellungsbeschluss für die parallele Flächennutzungsplanänderung.

Vor Bekanntmachung des Satzungsbeschluss hat der Stadtrat in der Sitzung vom 22.06.2017 beschlossen, den Entwurf für den Bebauungsplan zu ändern und eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB sowie eine erneute Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Die geänderte Entwurfsfassung bezog sich auf den Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe und Oberkante baulicher Anlagen sowie auf die Eingrünungsmaßnahmen an der westlichen Geltungsbereichsgrenze. Darüber hinaus wird die Straßenverkehrsfläche im Bereich der südlich gelegenen Sickerfläche entsprechend der Urfassung bzw. der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes angepasst und als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die parallele 15. Flächennutzungsplanänderung blieb von diesen Änderungen unberührt.

Der geänderte Entwurf wurde in der Zeit vom 12.07.2017 bis einschließlich 16.08.2017 erneut öffentlich ausgelegt, die erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.07.2017 bis 11.08.2017.

Mit Beschluss vom 31.08.2017 hat der Stadtrat Beilngries die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 53 Gewerbegebiet Grampersdorf „An der Landstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.06.2017 als Satzung beschlossen.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortsteils Grampersdorf. Im Osten wird der Umgriff von der Staatsstraße St2229 begrenzt. Westlich grenzt ein Wirtschaftsweg sowie eine Freiflächen-Photovoltaikanlage an, im Süden und Norden schließen sich Ackerflächen an das Gewerbegebiet an. Das Zentrum des Ortes Grampersdorf befindet sich südlich vom Plangebiet in ca. 900 m Entfernung.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst.- Nr. 114, 114/11, 114/9, 114/1, 114/6, 114/5, 115, 114/3, 114/4, 114/2, 116/7, 116/1, 116/6, 116/5, 116/4 und 116/2, alle Gemarkung Grampersdorf und eine Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nrn. 128, Gemarkung Grampersdorf mit einer Gesamtfläche von ca. 8,6 ha.

Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrswege und des bestehenden Sickerbeckens, befinden sich alle Grundstücke in privatem Eigentum.

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

Das Gelände ist leicht nach Nordwesten geneigt. Das Plangebiet ist im nördlichen Teil geprägt durch intensive Landwirtschaft. Im Süden ist das Grundstück bereits durch eine gewerbliche Bebauung genutzt. Im Südwesten des Plangebietes schließt sich eine Fläche mit Solaranlagen an. Die Umgebung im Norden, Osten und Westen wird ansonsten intensiv landwirtschaftlich genutzt. Südwestlich des Plangebiets schließt sich eine weitere gewerblich genutzte Fläche an.

Nordwestlich des Plangebiets in ca. 70m Entfernung befindet sich die Waldfläche „Kitzenbichl“. Unmittelbar benachbart zum nordwestlichen Teil des Plangebiets beginnt das Landschaftsschutzgebiet Schutzzone im Naturpark "Altmühltal".

Das Plangebiet wird über die im südlichen Plangebiet gelegene Straße „Im Schott“ erschlossen. Westlich führt ein Wirtschaftsweg entlang. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Staatsstraße St 2229, die den Planungsraum im Osten begrenzt, knüpft in Richtung Süden an die ca. 5,6 km entfernte Autobahn A9 an. Im Norden führt sie in die Ortschaft Paulushofen.

A.4.3 Gewerbeflächenbedarf

Der Bedarf für die Ausweisung von Gewerbeflächen in Beilngries ergibt sich aus mehreren Faktoren. Derzeit können keine Gewerbeflächen vorgehalten werden, sodass die Ansiedlung, Aussiedlung und Erweiterung von Gewerbebetrieben derzeit nicht ermöglicht werden kann. Ein Aspekt des Bedarfes ist somit zunächst die Schaffung eines Flächenangebotes.

Auf Seite der Nachfrager ergibt sich ein Bedarf aus Anfragen, die an die Stadtverwaltung herangetragen werden. Durch die Ausweisung von Gewerbeflächen kann dem ein entsprechendes Angebot gegenüber gestellt werden. Konkret bestehen innerhalb des Bestandsgebietes die Nachfrage zur Betriebserweiterung, sodass ein Bedarf als dritter Aspekt auch auf Grundlage der kleinräumigen Nachfragesituation besteht.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesplanung - Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand 01. September 2013) zu beachten.

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen [Z 1.1.1]

Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten [Z 1.1.2]

Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie Stärken ausgebaut werden. [G 1.4.1]

Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt [Z 2.2.3]

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann [G 2.2.5] (in Fußnote: *Es ist Aufgabe der öffentlichen Hand, den ländlichen Raum insgesamt mit seinen beiden Subkategorien unter besonderer Wahrung seiner Eigenarten und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Hierzu sind notwendig: die Stärkung der eigenständigen Wirtschaftsstruktur des ländlichen Raums mit einem entsprechenden quantitativen und qualitativen Arbeitsplatzangebot*)

Das regionale Verkehrswegenetz und die regionale Verkehrsbedienung sollen in allen Teilräumen als Grundlage für leistungsfähige, bedarfsgerechte und barrierefreie Verbindungen und Angebote ausgestaltet werden. [G 4.1.2]

Streckenstilllegungen und Rückbau der bestehenden Schieneninfrastruktur sollen vermieden werden. Möglichkeiten von Reaktivierungen sollen genutzt werden. [G 4.3.3]

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden [G 5.1]

Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden [G 7.2.5]

Gemäß weiterer Hinweise der Höheren Landesplanungsbehörde und des Regionalen Planungsverband Ingolstadt, ist in Gewerbegebieten nach aktueller Rechtsprechung (VGH Bay. 14.12.2016/ AZ 15 N 15.1201) die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen durch geeignete Festsetzungen auszuschließen.¹

A.5.1.2 Regionalplan Region Ingolstadt (10)

Das Stadtgebiet Beilngries befindet sich nördlich des Verdichtungsraums Ingolstadt, nahe der Entwicklungsachse Ingolstadt-Nürnberg mit überregionaler Bedeutung. Das Stadtgebiet liegt entsprechend den Darstellungen des Regionalplans Region Ingolstadt (10) im allgemeinen ländlichen Raum. Beilngries selbst wird als mögliches Mittelzentrum und als bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort ausgewiesen. Im Rahmen der Aufstellung des LEP 2013 wurde Beilngries bereits als Mittelzentrum festgelegt, sodass die Darstellungen im Regionalplan zum Teil nicht mehr den aktuellen Stand wiedergeben.

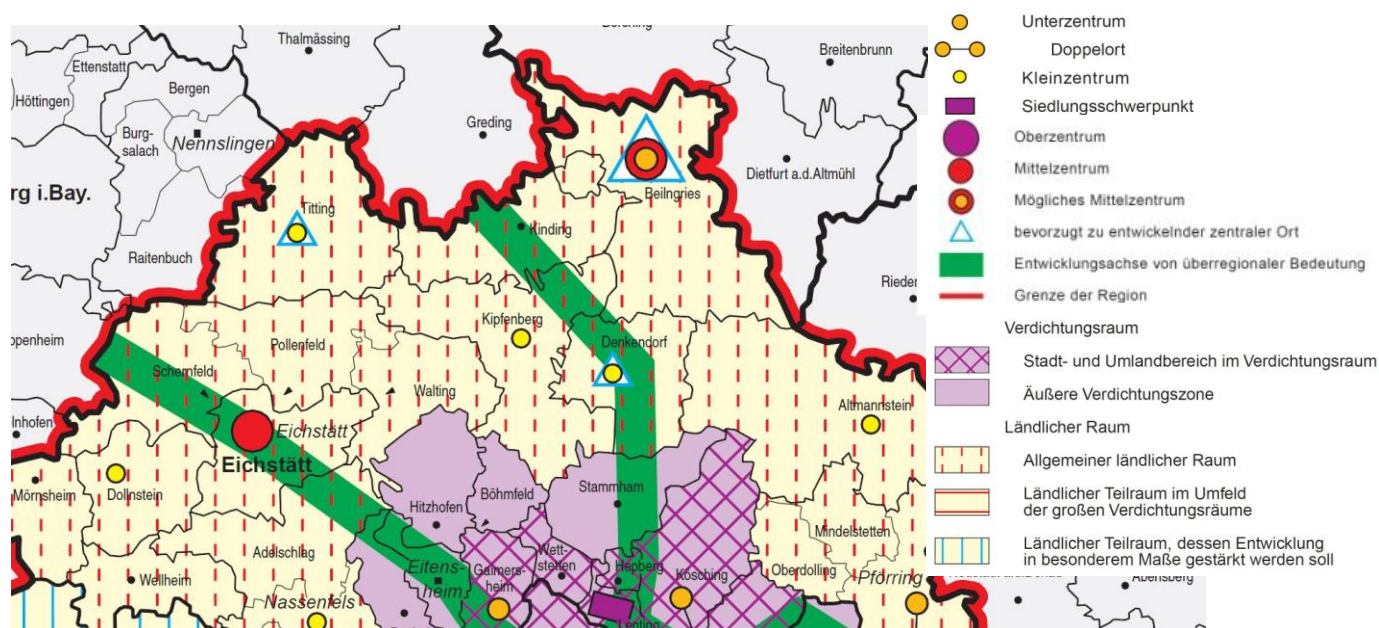


Abb. 1: Ausschnitt Regionalplan Ingolstadt (10) - Karte 1 Raumstruktur (Stand 2011)

Folgende Ziele des Regionalplans sind für die vorliegende Planung relevant:

Teil A Überfachliche Festlegungen zur nachhaltigen Raumentwicklung

A I Leitbild (Überfachliche Ziele)

- Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass
 - sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird.
 Dabei sind die dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen;
 - die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten, die natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen auch für kommende Generationen gesichert, ggf.

¹ Vgl. Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde vom 23.02.2017 sowie Stellungnahme des Regionalen Planungsverband Ingolstadt vom 06.03.2017

wiederhergestellt werden, der Landschaftsverbrauch verringert und das Kulturerbe bewahrt wird.

- Die Region ist in ihrer Eigenständigkeit gegenüber benachbarten verdichteten Räumen zu stärken, ohne die Zusammenarbeit zu vernachlässigen. (A I G)
- Entwicklung der ländlichen Teilräume im Umfeld der großen Verdichtungsräume. Die eigenständige landschaftstypische Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur ist zu erhalten und weiter zu entwickeln. (A III 1 G)
- Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden. (B I 2.1 G)
- Das Landschaftsbild soll in seiner naturgeographisch und kulturhistorisch begründeten charakteristischen Eigenart erhalten werden. (B I 6.1 G)
- Es ist anzustreben, die Flächen, die für die Landwirtschaft gut geeignet sind, nur in unbedingt notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorzusehen. (B II 1.1 G)
- Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern. (B III 3.1 G)
- Bei der Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten sind soweit möglich, auch gemeindeübergreifende Lösungen anzustreben. (B III 3.2 G)
- Die Wirtschaftskraft der Region soll wettbewerbsfähig und sozialverträglich bei Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen weiter entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. Die Erwerbsmöglichkeiten der Bevölkerung sollen erhalten und ausgebaut werden. Die Stärkung der Region soll allen Teilräumen zugutekommen. Neben dem Oberzentrum Ingolstadt sollen die zentralen Orte in den Entwicklungsachsen, die Mittelzentren und das mögliche Mittelzentrum Beilngries als Wachstumspole für die Teilräume der Region wirksam werden. (B IV 1 G)
- Die wirtschaftsnahe Infrastruktur soll erhalten und vor allem in den zentralen Orten und Entwicklungsachsen ausgebaut werden.
 Das Entwicklungspotenzial des Verdichtungsraumes Ingolstadt soll genutzt werden, um seine regionale und überregionale Bedeutung zu gewährleisten.
 Infrastrukturelle Mängel der Gewerbebestandorte sollen vor allem in den Gebieten abgebaut werden, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. [B IV 2.2 G]
- Die räumliche Zuordnung der Gewerbebestandorte und -flächen soll dazu beitragen, den Technologietransfer zu erleichtern, das Innovationspotenzial vor allem der kleinen und mittleren Betriebe zu aktivieren und dauerhaft Arbeitsplätze zu schaffen. Dabei können Existenz-Gründerzentren sowie interkommunale Gewerbegebiete die Entwicklung beschleunigen. [B IV 2.2 G]
- Auf dem Arbeitsmarkt der Region soll ein in Qualität und Quantität breites und modernes Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot angestrebt werden. Dabei soll ein Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage in einer zumutbaren Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort ermöglicht werden.
 Dem negativen Pendlersaldo gegenüber der Region München soll auch durch eine vermehrte gewerbliche Siedlungstätigkeit begegnet werden. [B IV 2.4 G]

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der seit 1996 wirksame Flächennutzungsplan mit Stand der 16. Änderung stellt das Plangebiet teilweise als Gewerbefläche und als Fläche für die Landwirtschaft dar mit einer umgebenden Eingrünung. Die 3. Änderung des Bebauungsplan Gewerbegebiet Grampersdorf „An der Landstraße“ ist dementsprechend nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgte parallel die 15. Änderung des Flächennutzungsplans. In der Sitzung vom 06.04.2017 wurde die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellt, die Genehmigung würde mit Schreiben vom 20.06.2017 (42-Az. 610-00) erteilt.

Die 15. Flächennutzungsplanänderung bleibt von den vorliegenden Änderungen unberührt, der Feststellungsbeschluss bleibt daher aufrecht erhalten.



Abbildung 1: Ausschnitt Digitalisierung des gültigen FNP Beilngries (Stand 04/2016)

A.5.2 Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für Teile des Plangebiets liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird im Zuge des Verfahrens geändert und erweitert. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bemisst sich somit derzeit auf den unbeplanten Flächen nach § 35 BauGB.

A.5.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet selbst liegt innerhalb des Naturparks Altmühltal. Benachbart befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““ (ID: LSG-00565.01). Der Vorhabenbereich befindet sich außerhalb von weiteren nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, ge-

geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar bzw. FFH – und SPA-Gebiete). Geschützte Biotope befinden sich weder im Plangebiet, noch in unmittelbarer Nähe.

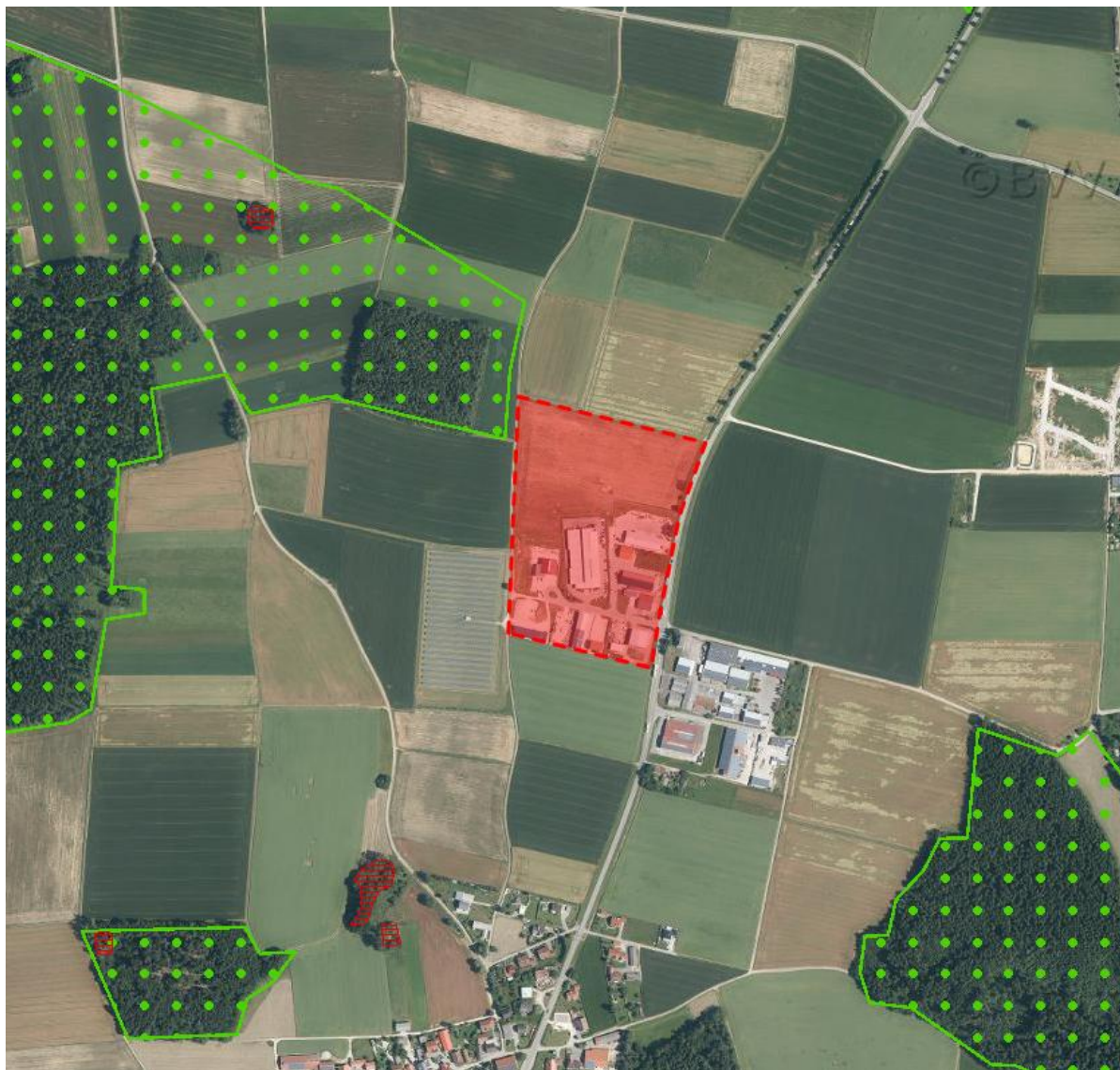


Abb. 2: Darstellung des Plangebietes (rot markierte Fläche) mit nächstliegenden Biotopen des Flachlands (legere rotschraffierte Fläche) sowie Landschaftsschutzgebiet (hellgrün gepunktete Fläche) (Quelle: Bayernatlas, 22.08.2016)

In der weiteren Umgebung des Vorhabenbereiches sind geschützte Biotope vorhanden. In etwa 450 m Entfernung befinden sich Feldgehölze an Dolinen bei Neuzell, Irfersdorf und Grampersdorf (ID: 7034-0030-002 und -003). Ein kleiner Weiher an flachem Nordhang inmitten von Wiesen nördlich von Grampersdorf (ID: 7034-0034-001) ist in etwa 520 m Entfernung zum Planungsgebiet zu finden. Zudem sind ca. 800m entfernt aufgelassene Halbtrockenrasen in einem ehemaligen Hutungsbereich südlich von Aschbuch (ID: 7034-0033-001) vorhanden.

A.5.4 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten.

A.5.5 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Sollten im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und dem Landratsamt Eichstätt zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls zu sanieren.

A.5.6 Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

In der Umgebung befinden sich mehrere Baudenkmäler. In der Kirchgasse 12 in der Ortschaft Grampersdorf befindet sich ein ehemaliges Bauernhaus, das um 1720 erbaut wurde (D-1-76-114-167). Benachbart, in der Kirchstraße 11, liegt die Ortskapelle, eine kleine Saalkirche aus dem Jahr 1784 (D-1-76-114-107). Zudem ist in Grampersdorf bei der Straße „Am Wasserturm“ ein gemauerter Bildstock zu finden (D-1-76-114-108).

In Aschbuch, einer Ortschaft östlich des Planungsgebietes, befindet sich außerdem in der Ägidiusstraße 6 die katholische Filialkirche St. Ägidius. Die Saalkirche wurde 1658 erbaut (D-1-76-114-99).

Des Weiteren sind in der Umgebung Bodendenkmäler vorhanden: Südöstlich befinden sich Siedlungen und Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung (D-1-7034-0203 und D-1-7034-0205), nordöstlich des Planungsgebietes, im Bereich der Kirche St. Ägidius, sind frühneuzeitliche Befunde vorhanden.

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

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

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

A.5.7 Versorgungsinfrastruktur

A.5.7.1 Energieversorgung

Im Plangebiet verlaufen Leitungen der Bayernwerk AG. Zur Herstellung der Erschließung bzw. zum Umgang mit bereits verlegten Leitung erfolgen von Seiten des Betreibers folgende Hinweise:

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Nieder- bzw. Mittelspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. (...)

Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. (...)

Vorsorglich weisen wir im überplanten Gebiet auf Mittel- und Niederspannungskabel hin. (...)

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen daraufhin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde 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 der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. (...)²

A.5.7.2 Telekommunikation

Im Plangebiet verlaufen Leitungen der Telekom Deutschland GmbH. Zur Herstellung der Erschließung erfolgen von Seiten des Betreibers folgende Hinweise:

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. (...)

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben, die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden, dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern. (...)³

A.5.7.3 Entwässerungsanlagen

Für die Erweiterung des Baugebietes ist ein zusätzliches Sickerbecken vorgesehen. Gemäß Angaben des Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt ist hierfür eine neue wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.⁴

² Stellungnahme Bayernwerk AG vom 14.12.2016

³ Stellungnahme Telekom Deutschland GmbH vom 06.12.2016

⁴ Vgl.: Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vom 27.12.2016

A.6 Planinhalt

A.6.1 Planungsziele und städtebauliche Konzeption

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte des Bebauungsplanes dar:

- Deckung der Nachfrage nach Gewerbefläche
- Ermöglichung der Ansiedlung unterschiedlicher Betriebsgrößen
- Städtebauliche Weiterführung des bestehenden Gewerbegebietes
- Konsolidierung der verschiedenen Planstände bis zur 3. Bebauungsplanänderung
- Erschließung durch Nutzung und Erweiterung der bestehenden Erschließungsstraße „im Schott“
- Schaffung eines ausreichend dimensionierten naturnahen Regenrückhaltebeckens
- Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft durch geeignete Eingrünungsmaßnahmen

Für die 3. Bebauungsplanänderung und Erweiterung Gewerbegebiet Grampersdorf „An der Landstraße“ wurden, mit Hilfe eines städtebaulichen Entwurfs, Alternativen für die Erschließung und eine mögliche Bebauung, unter Berücksichtigung der o.g. Planungsziele, erarbeitet.

Hinsichtlich der geplanten Grundstücksgrößen und der Gestaltung der Gebäude orientiert sich die Konzeption an der bestehenden Bebauung. Der städtebauliche Entwurf dient als Konzeptionsgrundlage für den Bebauungsplan und spiegelt sich im Bebauungsvorschlag wieder, der als Hinweis in die Planzeichnung integriert ist. Die städtebauliche Konzeption liegt zusätzlich der vorliegenden Begründung bei (852-1-K).

A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich



Abbildung 2: Geltungsbereich der Änderungen 1,2 und 3 Bebauungsplan Nr. 53

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Grampersdorf „An der Landstraße“ umfasst eine Gesamtfläche von 8,6 ha auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 114, 114/11, 114/9, 114/1, 114/6, 114/5, 115, 114/3, 114/4, 114/2, 116/7, 116/1, 116/6, 116/5, 116/4 und 116/2, alle Gemarkung Grampersdorf und eine Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nrn. 128, Gemarkung Grampersdorf.

Der zweite Bauabschnitt, also die zusätzliche Fläche zum bisherigen Bebauungsplanumgriff bis einschließlich der zweiten Änderung umfasst ca. 3,6 ha.

A.6.3 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB

Entsprechend des geplanten Charakters des erweiterten Baugebietes, wird ein Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Die in § 8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als unzulässig festgesetzt, um eine einheitliche Nutzung der Gewerbeflächen zu gewährleisten.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind ausnahmsweise zulässig.

Der Tenor des in Kapitel A 5.1.1 genannten Urteils gibt vor, die Risiken für die Entstehung einer raumbedeutsamen Einzelhandelsagglomeration auszuschließen. Das hier gegenständliche Gewerbegebiet bietet allerdings aufgrund seiner Lage und bisherigen Entwicklung nach Auffassung der Stadt Beilngries keine Anhaltspunkte für die Bildung einer Einzelhandelsagglomeration.

Die Festlegung zur Art der Nutzung orientieren sich somit an der bislang zulässigen Nutzung aus der Urfassung einschl. der ersten beiden Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 53. Auch für die Erweiterungsbereiche werden einheitliche Festsetzungen zur Nutzung getroffen. Es wird somit auch keine Einschränkung der Einzelhandelsnutzung vorgenommen, obgleich vorrangig die Stadtteilzentren gestärkt werden, sollen auch in Bezug auf den Einzelhandel.

Aufgrund der Vorprägung des Gewerbegebietes überwiegend durch produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe, kann eine Konkurrenzsituation auch bei einer Erweiterung des Gewerbegebietes nicht erkannt werden.

Daneben spielt insbesondere die Lage und Größe des Gewerbegebietes, bzw. der Erweiterung sowie die bisherige Historie eine Rolle. Die nächsten bereits bestehenden Einzelhandelsagglomerationen befinden sich im Gewerbegebiet Denkendorf sowie im Hauptort Beilngries, sodass sich nur ein äußerst geringer Einzugsbereich für die üblichen Ausformungen von Einzelhandelsagglomerationen und die aufgrund der Flächengrößen und -zuschnitte zumindest auch theoretisch möglich wären, ergeben. Lediglich die angrenzenden Ortsteile Aschbuch, Grampersdorf und Irfersdorf, sowie weitere noch kleinere Ortsteile kommen hierfür als Einzugsbereich in Frage. Eine ausreichende Kaufkraft muss hier als unrealistisch eingestuft werden. Dies kann unter anderem auch dadurch belegt werden, dass sich weder in den bereits bestehenden Teilen des gegenständlich sowie dem gegenüber der Staatsstraße angrenzenden Gewerbegebietes bislang Ansätze für die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzung zeigen.

Für das vorliegende Gewerbegebiet ist in der Summe festzustellen, dass sich die Ansiedlung einer raumbedeutsamen Einzelhandelsagglomeration als sehr unrealistisch darstellt.

A.6.4 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird mit 80 von 100 (GRZ 0,8) festgesetzt. Die Festgesetzte Grundflächenzahl entspricht somit den Obergrenzen des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete sowie den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 53 (bis einschl. 2. Änderung).

Festgesetzt wird, dass die zulässige Geschosßflächenzahl mit 160 von 100 (GFZ 1,6) nicht überschreiten darf. Dies entspricht ebenfalls den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 53 (bis einschl. 2. Änderung). Die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete (GFZ 2,4) wird damit jedoch unterschritten. Zusammen mit den Beschränkungen der Bauhöhe können hierdurch Bauvolumen und Nutzungsintensität begrenzt werden.

Um einen städtebaulich geordneten Übergang zu den bereits bestehenden Gewerbebetrieben im Plangebiet zu schaffen, wird für die baulichen Anlagen eine maximal zulässige Wandhöhe (WH) von 10,5 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh) bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, und eine maximale Oberkante (OK) baulicher Anlagen von 15 Metern festgesetzt. Untergeordnete Bauteile, wie Antennen oder Lüftungsanlagen, dürfen die maximal festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen überschreiten.

Bezugspunkt für die festgesetzte WH und OK ist jeweils der höchste Schnittpunkt der Umfassungsmauer mit der natürlichen Geländeoberfläche. In den vorangegangenen Entwurfsfassungen der vorliegenden 3. Änderung, der 1. und 2. Änderung sowie der Urfassung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Grampersdorf „An der Landstraße“ wurden die festgesetzten Bauhöhen jeweils auf die Straßenoberkante in der Mitte der Grundstückszufahrt bemessen. Da das Gelände nach Nord-Westen abfällt, können durch diesen Bezugspunkt jedoch ungewollte Härtefälle, insbesondere für diejenigen Grundstücke entstehen, die von Norden erschlossen werden (müssen). Zudem ist eine eindeutige Zuordnung des Bezugspunktes bei großen Vorhaben mit mehreren Zufahrten nicht immer zweifelsfrei möglich. Der Stadtrat hat daher beschlossen, den Bezugspunkt für die Festsetzung der Bauhöhen entsprechend der obigen Ausführungen zu ändern.

Für die Bestandsgebäude im Plangebiet liegen die bestehenden Zufahrten jeweils unterhalb dieses Bezugspunktes. Bei einer Änderung oder Erweiterung dieser Gebäude erfolgen somit keine zusätzlichen Einschränkungen.

Hinsichtlich der Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke erfolgt, auch unter Berücksichtigung der bereits vorgenommenen Anhebung der zulässigen Wandhöhe um 0,5 m auf 10,5 m, keine wesentliche Änderung.

A.6.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 durch untergeordnete Bauteile um bis zu 1,5 m überschritten werden. Die Abstandflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

A.6.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Die Gestaltungsvorschriften orientieren an sich an den Baukörpern der bereits bestehenden Nutzung im Gewerbegebiet sowie den Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 53 sowie der 1. und 2. Änderung.

A.6.6.1 Dächer und Fassaden

Um ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild zu erreichen sind Dächer und Fassaden folgendermaßen zu gestalten: Dächer sind mit einer Dachneigung von max. 28 Grad bezogen auf die Horizontale auszubilden. Dabei dürfen grelle Farben sowie glänzende oder reflektierende Materialien weder als Dacheindeckung noch für die Gestaltung der Fassaden verwendet nehmen.

A.6.6.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen grundsätzlich innerhalb des Plangebiets zugelassen werden, die Gestaltung der Anlagen soll dabei jedoch dem Gebietscharakter entsprechen.

Zum Schutz der Verkehrsteilnehmer sind Leuchtreklamen so anzuordnen, dass eine Blendung des Verkehrs ausgeschlossen wird.

Ebenfalls zum Schutz vor Blendungen und um eine unverhältnismäßig Dominanz im städtebaulichen Kontext zu vermeiden, sind grelle Farben und Wechsellicht für Leuchtreklamen unzulässig. Gebäudeunabhängige Werbeanlagen (Werbepylone) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 6 m nicht überschreiten. Kabel für Telekommunikation und Strom sind außerhalb der Gebäude unterirdisch zu führen.

A.6.7 Festsetzungen zur Grünordnung

A.6.7.1 Pflanzmaßnahmen

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen die negativen Effekte auf das Lokalklima, das Orts- und Landschaftsbild sowie Arten und Biotope verringert werden. Die bodennahen Temperaturextreme werden in der Vegetationsperiode durch das vor Einstrahlung schützende Laubdach gemildert. Des Weiteren bindet die Vegetation Luftschadstoffe. Durch die Gehölze wird eine hohe Strukturvielfalt geschaffen, die sich positiv auf Landschaftsbild auswirkt. Zudem dienen Bäume und Sträucher als Vernetzungsstrukturen und bieten Lebensräume für andere Pflanzen und heimische Tiere. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

Zur inneren Durchgrünung des Planungsgebietes ist je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Baum gemäß Artenliste (siehe Kapitel A.6.7.5) zu pflanzen. Für die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich autochtone Gehölze zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste.

Die Anpflanzung von Gehölzen muss spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ein Formschnitt der Gehölze sowie eine Anpflanzung von Zier- und Nadelgehölzen sind unzulässig.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs-, Stellplatz- und Lagerflächen sowie befestigte Betriebsflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 5 Stellplätze ist ein Baum entsprechend der Artenliste A) zu pflanzen.

Entsprechend der Planzeichnung ist entlang der westlichen und nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches innerhalb eines 3 m breiten Streifens eine Ortsrandeingrünung als eine geschlossene zweireihige naturnahe freiwachsende Baum- und Strauchhecke zu pflanzen. Je angefangener 25 m² Pflanzfläche ist ein heimischer Obst- oder Laubbaum gemäß Artenliste A) in einem Abstand von mindestens 6,0 m bis maximal 12,0 m zueinander zu pflanzen. Diese Bäume werden nicht auf die innerhalb des Gewerbegebietes zu pflanzenden Bäume angerechnet. Die Bäume sind mit Sträuchern gemäß Artenliste B) (vgl. Kap. A.6.7.2) in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1-1,5 m aufgelockert zu unterpflanzen.

Die angepflanzten Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Ausfalls gleichartig zu ersetzen.

A.6.7.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Da die überplante Ackerfläche als Lebensraum für feldbrütende Arten wie Feldlerche und Schafstelze geeignet ist, wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme geprüft, ob im Planungsgebiet artenschutzrechtlich relevante Arten potenziell betroffen sind oder real vorkommen. Die „Worst-Case-Betrachtung“ hatte zum Ergebnis, dass von einer potenziellen Brutnutzung des Eingriffsraumes und der benachbarten Landwirtschaftsflächen auszugehen ist.

Entsprechend der artenschutzrechtlichen Stellungnahme sind folgende Maßnahmen zur Kompensation für die Beeinträchtigung oder den Verlust von zwei Brutrevieren der Feldlerche und / oder der Schafstelze umzusetzen:

- Anlage eines Feldrains oder Brachestreifens mit einer Gesamtfläche von mind. 1.000 m² und einer Breite von 5-10 m am Rand einer Ackerfläche innerhalb einer großräumigen Ackerlandschaft (≥ 1 ha Ackerflur im angrenzenden Umfeld) mit einem Abstand von mind. 50 m zu bereits bestehenden Randstrukturen (Feldwege, Straßen, Nutzungsgrenzen Acker-Grünland, Gehölze, Bebauung)
- Jährliches Mähen oder Grubbern im Herbst

Die artenschutzrechtliche Maßnahme wird auf dem Flurstück Nummer 103/1, Gemarkung Grampersdorf, umgesetzt (bezüglich der detaillierten Ausführung siehe Umweltbericht, Kapitel B.6.3).

Zudem sind im Planungsgebiet folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs zu realisieren:

- Die Baufeldräumung ist ausschließlich im Zeitraum von Oktober bis Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit (März- September) durchzuführen.⁵
- Ist eine Baufeldräumung und der Baubeginn aus verfahrensterminlichen Gründen nur innerhalb der Vogelbrutzeit möglich, muss kurz vor dem Beginn von einem vogelkundlichen Experten geprüft werden, ob konkrete Bruten von feldbrütenden Vogelarten im Eingriffsbereich vorliegen. Ist dies der Fall, muss der Baubeginn auf einen Zeitpunkt nach Flüggewerden der Jungtiere verschoben werden. Für diese Vorgehensweise (Punkt 2 anstelle von 1) ist die Einholung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde erforderlich.⁵

A.6.7.3 Maßnahmen zum Baumschutz

Die außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Bäume, die sich unmittelbar an der östlichen Plangebietsgrenze befinden, sind zu dauerhaft erhalten.

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen, um die Gehölze während der Baumaßnahmen zu schützen:

- Kappungen der Baumkronen sind unzulässig.
- Während der Baumaßnahmen ist um den Baum innerhalb des Gewerbegebietes, an der südlichen Grenze des Planungsgebietes, ein fester, mindestens 2,0 m hoher Baumschutzzaun mit einem Abstand von mindestens 1,5 m von der Kronentraufe aufzustellen. Der Kronentraufbereich ist der Bodenbereich, der durch die Krone des Baumes überschattet wird.

⁵ G. Waeber, Ökologisch- Faunistische Arbeitsgemeinschaft Schwabach (2017): Artenschutzrechtliche Stellungnahme, Stadt Beilngries, B-Plan Nr. 53 Gewerbegebiet Grampersdorf „An der Landstraße“.

- Der Schutzbereich innerhalb des Zaunes ist von jeglichem Lagern von Baumaterialien, Befahren und Abgrabungen etc. freizuhalten. Es dürfen keine Abgrabungen im Kronentraufbereich der Bäume vorgenommen werden.
- Bei Grabungen im Umfeld des Baumes ist auf den Wurzelerschutz zu achten. Gegebenenfalls müssen vor Beginn der Grabungsarbeiten Wurzeln von einer Fachfirma sauber durchtrennt und fachgerecht versorgt werden.
- Zum Schutz der Wurzeln ist ein Wurzelvorhang zu errichten. Dieser ist so auszubilden, dass sämtliche eingebrachte Materialien nach Abschluss der Baumaßnahmen im Boden verbleiben können. Fundamente im Wurzelbereich sind unzulässig.

Abgängige Gehölze sind spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

A.6.7.4 Maßnahmen zum Boden- und Wasserschutz

Auf geringstmögliche Befestigung des Bodens ist zu achten, Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine zweckentsprechende Benutzung der Verkehrsflächen erfordert (Art. 5 BayBO). Bodenverdichtungen, Bodenverunreinigungen und sonstige Beeinträchtigungen des Bodens sind zu vermeiden.

Stellplätze, Grundstückszufahren, Lagerplätze und sonstige befestigte Betriebsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Je nach Nutzungsart sind z.B. wasserdurchlässige Betonpflastersteine, Pflaster mit Rasenfugen oder Schotterrasen geeignet. Betriebsbedingte Versiegelungen zum Schutz von Boden und Grundwasser sind zulässig.

A.6.7.5 Artenliste

Folgende Gehölze sind auf den jeweiligen Grundstücken mögliche Anpflanzungsoptionen:

A) Bäume

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Mispel (*Mespilus germanica*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

B) Sträucher

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)

- Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*)
- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Mindestpflanzqualitäten:

- baumförmige Gehölze Hei 2 x v. o.B. 100-150
- Sträucher: Str. 2 x v. 60-100

A.6.8 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Grundlage für die naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe stellt die anzuwendende Eingriffsregel gem. §§ 13, 14 und 15 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB dar.

Der Ausgleich für das geplante Vorhaben wurde anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage Januar 2003, München) errechnet.

Für den Ausgleichbedarf wurde eine Fläche von 19.622 m² ermittelt. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt extern, auf den Flurstücken Nr. 103/1 und Nr. 49/2 der Gemarkung Grampersdorf sowie dem Flurstück Nr. 64 der Gemarkung Amtmannsdorf. Als Entwicklungsziel für die Ausgleichsflächen, die derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, ist die Neuanlage, Entwicklung und Pflege eines artenreichen Extensivgrünlandes vorgesehen. Die zu ergreifenden Maßnahmen sind im Kapitel B.6.3 des Umweltberichts zu entnehmen.

A.6.9 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Innerhalb des Gewerbegebietes besteht bereits ein Regenrückhaltebecken, das jedoch nicht ausreichend für den Gesamtumfang dimensioniert ist. Ein weiteres Sickerbecken soll daher topographisch bedingt im nordwestlichen Bereich des Plangebietes untergebracht werden.

A.6.10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.10.1 Verkehrliche Erschließung

Es ist vorgesehen das Plangebiet über einen Zufahrtspunkt zu erschließen.

Von der Staatsstraße St 2229 zweigt sich die Straße „Im Schott“ ab, die das bereits vorhandene Gewerbegebiet durchquert. Für die vorliegende Planung soll diese im Norden erweitert werden. Die Straße wird in zwei Stichstraßen Richtung Osten und Westen geteilt, die jeweils mit einer Wendepfanne versehen werden.

Für die Bemessung der Straßenverkehrsfläche wird ein Regelquerschnitt von 11,0 m vorgesehen, der sich in eine 6,5 m breite Fahrbahn, einen 2,5 m breiten Parkstreifen sowie einen einseitigen Gehweg von 2 m Breite teilt. Entlang des vorgesehenen Parkstreifens ist eine Gliederung durch Baumpflanzungen vorgesehen.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für freizuhaltenen Sichtdreiecke entlang der Staatsstraße gelten gemäß Angaben des staatlichen Bauamts Ingolstadt folgende Maßgaben

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine Hochbauten errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenfalls dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder

⁶ Quelle: https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/doc/leitf_oe.pdf, Zugriff am 07. 02. 2017

Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind nicht zulässig.

Entlang der Staatsstraße gilt eine Bauverbotszone von 15 m. Gemäß Angaben des staatlichen Bauamt Ingolstadt gelten hier folgende Maßgaben:

- Eine Ausnahme von der Anbauverbotszone von 15,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination) und deren Bepflanzung zugelassen werden.
- Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.
- Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 10 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL).⁷

A.6.10.2 Wasserversorgung

Der Wasserzweckverband Wolfsbuch-Paulshofen ist der verantwortliche Trinkwasserversorger. Der Anschluss des Plangebiets an die bestehende Trinkwasserversorgung ist möglich. Der Unterhalt und die Betreuung der Anlagen obliegen dem Wasserzweckverband Wolfsbuch-Paulshofen.

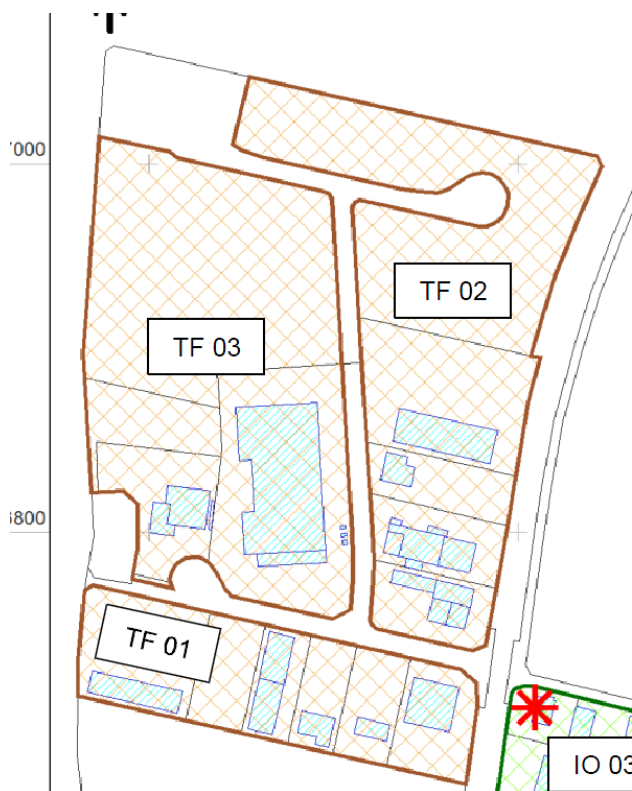
A.6.11 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser soll im Plangebiet versickert werden. Es wird daher festgesetzt, dass die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken ist und Zufahrten zu den Garagen und Abstellflächen wasserdurchlässig zu gestalten sind. Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser, die nicht auf dem eigenen Grundstück vorgenommen werden kann, erfolgt durch Einleitung in das Sickerbecken innerhalb der öffentlichen Grünfläche.

Vorbelastetes Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und Oberflächenwasser aus Betriebsflächen, bei denen mit Verlusten aus den Betriebsmitteln zu rechnen ist, muss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Flächen, bei denen mit Verlusten an Betriebsmitteln etc. zu rechnen ist, sind mittels Niederbordsteinen, Dränrinnen oder entsprechenden Geländeneigungen von den Flächen, bei denen nur nicht verunreinigtes Niederschlagswasser anfällt, zu trennen und über Abscheideanlagen zu entwässern.

⁷ Stellungnahme Staatliches Bauamt Ingolstadt vom 27.12.2016

A.6.12 Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 24 BauGB



Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes kommt es potentiell zu höheren Lärmemissionen durch die Ansiedlung emittierender Betriebe bzw. durch die Erweiterung der bestehenden.

Um weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung zu gewährleisten wurden Schalltechnische Untersuchungen durch das Büro Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH vorgenommen, mit dem Ziel geeignete Festsetzungen zu Emissionskontingenten zu treffen.

In der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 53 bzw. der ersten beiden Änderungen, waren bereits Festsetzungen zu Lärmkontingenten enthalten. In der gutachterlichen Ermittlung der Kontingente wurde nun sowohl vorgesehen, dass die bestehenden Betriebe nicht über das bislang festgesetzte Maß hinaus beschränkt werden, als auch Potentiale für eine weitere Entwicklung der Betriebe und des Gebietes verbleiben.

Abbildung 3: Zuordnung der Emissionskontingente für die Baugebietsteilflächen⁸

Die vorgeschlagenen Emissionskontingente von jeweils tags L(EK): 63 dB(A) und nachts L(EK): 48 db(A) für die Teilflächen des Gewerbegebietes wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Somit kann sichergestellt werden, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ unterschritten werden und zusätzlich ein Spielraum zur Erweiterung besteht.

Die Schalltechnischen Untersuchungen sind der vorliegenden Begründung beigefügt.

Vom staatlichen Bauamt wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass von der angrenzenden Staatsstraße Emissionen ausgehen können. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).⁹

⁸ S. 24 Schalltechnische Untersuchungen 30.01.2017, Bekon Lärmschutz und Akustik GmbH

⁹ Stellungnahme Staatliches Bauamt Ingolstadt vom 27.12.2016

A.6.13 Flächenbilanz
Gesamtumgriff

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Gewerbegebiet	71.023 m ²	83%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche.	9.897 m ²	12%
Öffentliche Grünfläche (Sickerbecken)	4.707 m ²	5%
Gesamtfläche (räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan- änderung)	85.627 m²	100 %

Änderungsflächen 3. Änderung

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Gewerbegebiet	28.820 m ²	81%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche.	3.884 m ²	11%
Öffentliche Grünfläche (Sickerbecken)	3.064 m ²	8%
Geänderte Fläche gesamt	35.768 m²	100 %

B. Umweltbericht

B.1 Einleitung

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Das zur Überplanung anstehende Gebiet wird gegenwärtig zum Teil, im nördlichen Bereich, intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der südliche Teil dient bereits als Gewerbefläche.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich nördlich der Gemarkung Grampersdorf auf dem Gemeindegebiet der Stadt Beilngries. Im Süden wird der Vorhabenbereich von minimal durchgrünter und stark versiegelter Gewerbebebauung ohne Ortsrandeingrünung, im Norden und im Westen von strukturarmen landwirtschaftlichen Nutzflächen umschlossen. Im Osten begrenzt die Staatsstraße St 2229 das Plangebiet, an die sich wiederum Ackerflächen anschließen.

Im Westen liegt das Landschaftsschutzgebiet Schutzzone im Naturpark "Altmühltal", das über strukturgebende Waldgebiete verfügt.

Anlass der Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Gewerbebauflächen.

Der amtliche Flächennutzungsplan der Stadt Beilngries weist derzeit landwirtschaftliche Nutzflächen für den zur gewerblichen Überbauung anstehenden Bereich wie auch für die geplante Fläche zur Regelung des Wasserabflusses aus.

B.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

B.1.2.1 Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen darauf eingegangen.

Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen sowie aus dem Plangebiet heraus entwickelten Emissionen ist das Bundesimmissionsgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Aus stadtplanerischer Sicht gelten die Vorgaben des Denkmalschutzes (Bau- und Bodendenkmale), sowie aus naturschutzfachlicher Sicht das Wasserrecht (Wasserschutzgebiet, Gewässerrandstreifen, Altlasten etc.) und das Bayerische Naturschutzgesetz (Eingriffs-/Ausgleichsregelung; Artenschutz etc.).

B.1.2.2 Fachplanungen

Siehe Kapitel A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) sowie Kapitel A.5.1.2 Regionalplan Region Ingolstadt (10).

B.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

B.2.1 Topographie

Das Gelände weist einen Höhenunterschied von etwa 6 m auf. Das Plangebiet befindet sich auf ca. 529 m ü. NHN, und steigt in Richtung Südosten an.

B.2.2 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet selbst ist landschaftlich ausgeräumt und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich und als Standort für Gewerbegebäude genutzt. Entlang der östlich angrenzenden Staatsstraße St 2229 sind Straßenbegleitgehölze vorhanden.

Die Umgebung des Vorhabenbereiches ist hauptsächlich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets, etwa 70 m westlich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“, ist eine strukturgebende Waldfläche vorhanden. Südlich schließen sich weitere Gewerbeflächen, eine Fläche mit Solaranlagen und der Siedlungsbereich von Grampersdorf an.

B.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

B.3.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung haben kaum Bedeutung für die freiraumbezogene Erholung der Anwohner des Ortes Grampersdorf, sowie der benachbarten Ortschaften Aschbuch, Irfersdorf und Neuzell. Der nächstgelegene Rad- und Wanderweg befindet sich in einer Entfernung von etwa 870m und ist durch die Planung nicht betroffen.

Das große Waldgebiet im Westen des Planungsgebietes kann von den Anwohnern der umgebenden Ortschaften als Naherholungsbereich genutzt werden. Die Erholungseignung des Waldes wird aufgrund der relativ großen Distanz zu dem geplanten Gewerbegebiet voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

Die Nutzung als Fläche für Gewerbe bringt erhöhte Lärmemissionen mit sich. Infolge der relativ großen Entfernung zu den nächsten Wohngebieten ist mit keinen negativen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Der geplante Eingriff hat auf das Schutzgut Mensch voraussichtlich geringe Auswirkungen.

➔ **Erheblichkeit: gering**

B.3.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu sichern, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturpark Altmühltal (NP-00016) und liegt benachbart zum Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““ (LSG-00565.01).

Es befindet sich außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar bzw. FFH- und SPA-Gebiete). Des Weiteren sind keine geschützten Biotop auf dem Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe vorhanden. In einiger Entfernung liegen folgende geschützte Biotop:

- Feldgehölze an Dolinen bei Neuzell, Irfersdorf und Grampersdorf (ID: 7034-0030-002 und -003) (etwa 450 m Entfernung)
- Kleiner Weiher an flachem Nordhang inmitten von Wiesen nördlich von Grampersdorf (ID: 7034-0034-001) (etwa 520 m Entfernung)
- aufgelassene Halbtrockenrasen in einem ehemaligen Hutungsbereich südlich von Aschbuch (ID: 7034-0033-001) (etwa 800m Entfernung)

Diese werden durch die Planung vermutlich nicht beeinträchtigt.

An der Staatsstraße St 2229 gelegenen Gehölze stellen erhaltenswerte Strukturen dar und sind entsprechend der Grünordnung (vgl. Kap. A.6.7.3) zu sichern. Der Vorhabenbereich wird landwirtschaftlich und gewerblich genutzt. Aufgrund dessen ist der Eingriffsraum bereits stark anthropogen überprägt. Durch die Planrealisierung gehen Agrarbiotope verloren und es kommt möglicherweise zu einer Einschränkung der Durchgängigkeit im Geltungsbereich. Während der Bauphase kann es zur Vertreibung oder Störung von Tieren durch den Baulärm kommen.

Da der geplante Eingriff auf einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche vorgenommen werden soll, sind keine ökologisch wertvollen Biotope von der Planung betroffen.

Allerdings ist die Ackerfläche für feldbrütende Vogelarten wie Feldlerche und Schafstelze potenziell als Lebensraum geeignet. Daher ist eine Nutzung des Planungsraums als Brut habitat möglich. Aufgrund der Strukturarmut der Agrarflur im Eingriffsraum selbst sowie auch in der Umgebung des Plangebietes ist laut der artenschutzrechtlichen Stellungnahme eine eher geringe Bestandsichte der Feldlerche (und ggf. Schafstelze) vorhanden. Von der Planung ist nach der „Worst-Case- Betrachtung“ ein Brutpaar im Untersuchungsraum betroffen.¹⁰

Die zukünftige Gewerbenutzung des Planungsgebiets hat außerdem grenzübergreifende Auswirkungen. Die auf benachbarten Flächen brütenden Brutpaare werden zum Ausweichen nach Norden und Westen gezwungen. Dies kann Abstandskonflikte mit weiteren Brutpaaren führen.¹⁰

Laut artenschutzrechtlicher Stellungnahme geht durch den Eingriff ein Feldlerchen- und Schafstelzenrevier im Eingriffsraum verloren. Zwei weitere Brutreviere werden durch die Erweiterung des Gewerbegebietes zum Ausweichen gezwungen und somit potenziell beeinträchtigt. Insgesamt ist eine Kompensation von zwei Feldlerchenrevieren erforderlich. Die Maßnahmen zur Kompensation sind im Kapitel A.6.7.2 der Begründung aufgeführt. Zudem sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (siehe Kap. B.6.1 und B.6.3) umzusetzen, um die Beeinträchtigungen zu minimieren.¹⁰

➔ **Erheblichkeit: mittel**

B.3.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist so weit wie möglich zu vermeiden.

Zurzeit liegen keine Baugrunduntersuchungen vor. Beim Bodentyp herrschen Braunerden und selten Braunerde- Pseudogleye, z.T. podsolig aus Feuersteinlehm, vor (siehe Abbildung 4).¹¹

Im Planungsgebiet sind laut dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen und schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Sollten im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und dem Landratsamt Eichstätt zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls zu sanieren.

¹⁰ G. Waeber, Ökologisch- Faunistische Arbeitsgemeinschaft Schwabach (2017): Artenschutzrechtliche Stellungnahme, Stadt Beilngries, B-Plan Nr. 53 Gewerbegebiet Grampersdorf „An der Landstraße“

¹¹ Bayerisches Landesamt für Umwelt: GeoFachdatenAtlas, Bodenkarte 1:100.000 Planungsregion Ingolstadt Stadt Beilngries

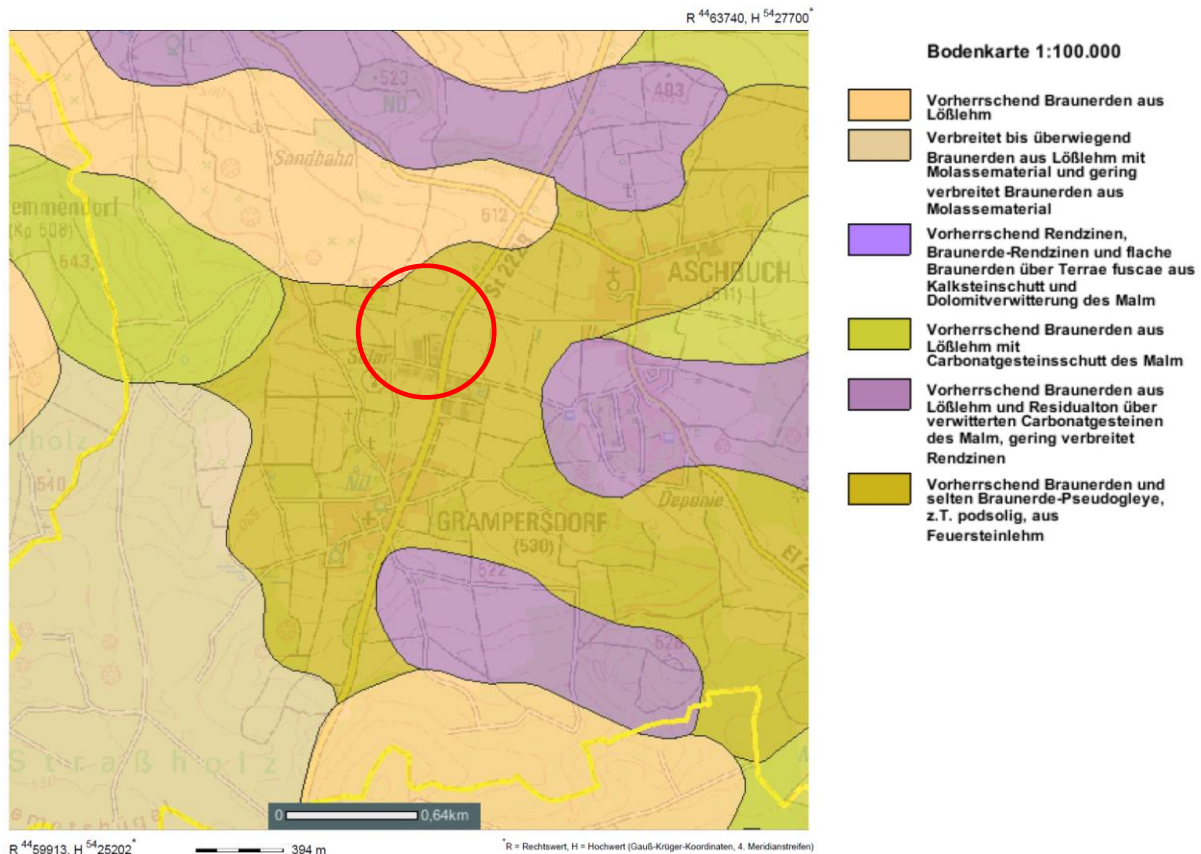


Abbildung 4: Bodentypen im Planungsgebiet¹²

Die Versiegelung von Böden durch Überbauung und Befestigung von Flächen hat den Verlust aller Bodenfunktionen zur Folge. Des Weiteren gehen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren.

Zudem werden durch die Versiegelung von Flächen die Niederschlagsversickerung und die natürliche Verdunstung reduziert. Dadurch kommt es zusätzlich zu einem Eingriff in den Wasserhaushalt, der durch eine Versickerungsfläche kompensiert wird.

➔ **Erheblichkeit: gering-mittel**

B.3.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, das auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Der Vorhabenbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen. Auf dem Planungsgebiet und in dessen unmittelbarer Nähe befinden sich zudem keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet befindet sich in einem Karstgebiet. Zum Grundwasserflurabstand liegen keine Informationen vor. Eine Bewertung der Eingriffe in das Grundwasser kann erst nach Durchführung einer Baugrunduntersuchung vorgenommen werden.

¹² LfU Online: GeoFachdatenAtlas, Bodenkarte 1:100.000, Stand 22.08.2016

Die Stadt Beilngries wird im Trennsystem entwässert. Anfallendes Abwasser wird in der Kläranlage Beilngries aufbereitet.

Die Versiegelung von Boden durch Überbauung und Befestigung von Flächen reduziert grundsätzlich die Versickerung von Regenwasser. Infolge dessen wird der oberflächliche Niederschlagsabfluss erhöht und beschleunigt. Außerdem wird die Grundwasserneubildungsrate vermindert. Dieser mit der Bebauung des Planungsgebietes einhergehende Eingriff in den Wasserhaushalt wird durch eine Rückhalteeinrichtung für Regenwasser kompensiert (vgl. Planzeichnung). Das Niederschlagswasser kann dort über die belebte Oberfläche versickern.

Aufgrund der Lage im Karstgebiet ist bei der Versickerung von verschmutztem Niederschlagswasser eine Verunreinigung des Grundwassers nicht auszuschließen. Zur Vermeidung einer Gefährdung des Grundwassers sind entsprechenden Maßnahmen umzusetzen (siehe Kap. B.6.1).

➔ **Erheblichkeit: gering - mittel**

B.3.5 Schutzgut Klima und Luft

Die bestehenden Ackerbereiche unter Dauerbewuchs, die überbaut werden sollen, sind in geringem Maße nächtliche Kaltluftproduzenten. Bei Strahlungswetterlagen wird auf diesen Flächen aufgrund ihrer nächtlichen Auskühlung Kaltluft (BAUMÜLLER 1994, S. 77) produziert. Ab 2° Hangneigung wird die Kaltluft abgeführt und kann in benachbarte, evtl. lufthygienisch belastete Räume fließen und dort zum Ausgleich der Belastungen beitragen. Von besonderer Bedeutung sind daher siedlungsnah gelegene, windgeschützte, geneigte Freiflächen.

Das Plangebiet ist zwar geneigt, befindet sich jedoch außerhalb des Einflussbereiches, in dem für Siedlungsbereiche ein positiver Effekt für das Lokalklima erwartet werden kann.

Über den versiegelten Flächen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur. Abgesehen davon sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

➔ **Erheblichkeit: gering**

B.3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Baugebiet stellt eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Grampersdorf in Richtung Norden dar und ist durch die Lage innerhalb ausgedehnter Ackerflächen von der freien Landschaft aus einsehbar. Aus diesem Grund ist auf eine umfassende Eingrünung zu achten. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung verfügt die Fläche über eine sehr geringe Reliefvielfalt. Randstrukturen sind in Form von Straßenbegleitgehölzen entlang der Staatsstraße St 2229 vorhanden.

Der Bebauungsplan sieht an der westlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereichs private Grünflächen zur Anpflanzung einer Ortsrandeingrünung vor, die entsprechend der Grünordnung (siehe Kapitel A.6.7 der Begründung) zu begrünen ist. Die naturnahe Baum- und Strauchhecke sorgt für eine gute Einbindung in die Landschaft. Infolgedessen hat die Erweiterung des Gewerbegebiets Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf das Landschaftsbild. Auf die Realisierung der grünordnerischen Festlegungen zur Eingrünung des Plangebiets ist zu achten.

➔ **Erheblichkeit: gering**

B.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Kapitel A.5.6 der Begründung wird auf die in der Umgebung befindlichen Bau- und Baudendenkmäler eingegangen. Die dort genannten nächstgelegenen Denkmäler werden voraussichtlich aufgrund der relativ großen Distanz zum Vorhabenraum von der Planung nicht beeinträchtigt.

Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, werden diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege angezeigt (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

➔ **Erheblichkeit: gering**

B.3.8 Zusammenfassung der Bewertung der Umweltauswirkungen

Tabelle 1: Zusammenfassung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

Schutzgut	Beschreibung
Schutzgut Mensch	geringe Erheblichkeit
Schutzgut Arten und Lebensräume	mittlere Erheblichkeit
Schutzgut Boden	geringe-mittlere Erheblichkeit
Schutzgut Wasser	geringe-mittlere Erheblichkeit
Schutzgut Klima und Luft	geringe Erheblichkeit
Schutzgut Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
Schutzgut Sach- und Kulturgüter	geringe Erheblichkeit/ nicht betroffen

B.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilssegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Tabelle 2: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wirkfaktor	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Mensch	Land-schaftsbild	Kul-tur- und Sach-güter
Arten und Lebensräume		Standort für (Kultur-) Pflanzen, Lebensraum	Einfluss auf die Vegetation	Einfluss auf Lebensgemeinschaften	Gewerbe-nutzung vs. Lebensraum	Biotop-verbund, ökologische Durch-gängigkeit	Nicht betroffen
Boden	Dauernde Bodenbe-deckung als Schutz vor Erosion		Einflüsse auf die Bodenfunkti-onen und Bodenbil-dungs-prozesse	Erosion und Boden-bildungs-prozesse	Überbauung, Versie-gelung	Topologie und Relief prägen das Land-schaftsbild	
Wasser	Dauernde Bodenbe-deckung fördert die Filter- und Regenerati-onsfähigkeit des Bodens	Filter- und Pufferfun-ktion		Nieder-schlag, Ober-flächen-gewässer, Grund-wasser-bildung	Gewässer-nutzung	Wasser beeinflusst das Land-schaftsbild	
Klima/ Luft	Gehölze besitzen Filterfun-ktion und bieten Windschutz	Wärme-effekt, Mikroklima	Nebel-bildung, Ver-dunstung		Belastung durch Immis-sionen		
Mensch	Vielfalt an Strukturen verbessert die Erho-lungs-eignung	Standort für (Kultur-) Pflanzen	Erholungs-funktion der Ober-flächen-gewässer	Frischluf-tzufuhr, Kaltluftent-stehung		Erholungs-qualität	
Land-schafts-bild	Strukturviel-falt als Parameter für den Land-schafts-genuss	Bereits gestört					
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen						

B.5 Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

B.5.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung Planung

Durch die Realisierung der Planung ergeben sich unvermeidbare Umweltauswirkungen. Es ist von einer zusätzlichen Versiegelung, einer erhöhten Nutzungsintensität und somit von einer Verminderung der ökologischen Wertigkeit auszugehen.

Naturschutzfachlich wertvolle Elemente fehlen im Vorhabenbereich, sodass durch die Realisierung der Planung keine bedeutsamen Lebensräume verloren gehen. Zusätzlich kann aufgrund der Strukturarmut sowie der starken anthropogenen Überprägung davon ausgegangen werden, dass sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Lebensräume ergeben. Der Verlust von Habitatfunktion (Agrotope) ist ausgleichbar, da sich vergleichbare Elemente in der Nachbarschaft wiederfinden. Weiterhin sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/ Luft, sowie Sach- und Kulturgüter, das Landschaftsbild oder den Menschen zu erwarten. Für die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben sich durch die Versiegelung und Überbauung Auswirkungen mit geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

Durch die Umsetzung festgesetzten Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und durch die Kompensation (vgl. Kap.B.6.1) werden zudem die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft reduziert.

B.5.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Entwicklung des Planungsgebietes würde das Gelände weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden.

B.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

B.6.1 Vermeidung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet im Süden. Das Gebiet kann gut erschlossen werden.

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen
Arten und Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> • Durchführung der Baufeldräumung ausschließlich im Zeitraum von Oktober bis Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit (März- September) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Prüfung des Vorkommens von Brutfeldbrütender Vogelarten im Eingriffsraum durch einen vogelkundlichen Experten, sofern eine Baufeldräumung nicht im Zeitraum von Oktober bis Februar realisierbar ist ▪ Bei Brutvorkommen: Verschiebung des Baubeginns auf einen Zeitpunkt nach Flüggewerden der Jungtiere • Eingrünung der Bauflächen durch Gehölzpflanzungen (Grünordnung), Durchgrünung im Bereich der Bauflächen • Realisierung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Eingriff bzw. planintern • Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen • Sicherung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsbestandteilen außerhalb des Baubereichs • Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen • Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Möglichst geringer Versiegelungsgrad des Bodens ▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechten Bodenveränderungen ▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung ▪ Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen zur Verbesserung des Bodenschutzes und zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktionen ▪ Entwicklung eines hohen Anteils von qualitativ hochwertigen Grünflächen (Durchgrünung der Bauflächen) ▪ Ausführung von Lager- und Betriebsflächen, sowie stark frequentierte Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen ist im Planungsgebiet aufgrund der sensiblen Lage in einem Karstgebiet nicht sinnvoll

Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Trenn-System ▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung ▪ Die Vorgaben zum allgemeinen Grundwasserschutz nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz sind einzuhalten ▪ Ausführung von Lager- und Betriebsflächen, sowie stark frequentierte Stellplatzflächen mit nicht wasserdurchlässigen Belägen aufgrund der sensiblen Lage in einem Karstgebiet ▪ Gewährleistung einer ausreichenden Reinigung des verschmutzten Niederschlagswassers
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reduzierung der Versiegelung von Flächen auf das notwendige Maß ▪ Schaffung möglichst großer und zusammenhängender Gehölzstrukturen (Luftfilterfunktion, Immissionsschutz) vor allem im Bereich von Emissionsquellen (Straßen) ▪ Verwendung klimaangepasster Bäume im Rahmen der GOP ▪ Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- und Dachbegrünung
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingrünung zur nachhaltigen Gestaltung des Ortsrandes ▪ Grünordnerische Festsetzungen zur Durchgrünung im Bereich der Bauflächen (Grünordnung) ▪ Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen etc. ▪ Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen

B.6.2 Festlegung des Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleichsbedarf für das geplante Vorhaben wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft¹³“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage Januar 2003, München) errechnet. Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen folgendermaßen eingestuft:

- **Kategorie I:** Gebiete mit **geringer** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, z.B. Ackerflächen, landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen unter Dauerbewuchs etc.

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

Für das geplante Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese wird laut Leitfaden in die Eingriffsschwere Typ A (Schwellenwert GRZ > 0,35 / hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zugeordnet.

¹³ Online unter „https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/doc/leitf_oe.pdf“, Stand 16.11.2016

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren im Leitfaden wurde der Ausgleichsbedarf für die auszugleichende Fläche entsprechend der o.g. Kategorien und dem geplanten Versiegelungs- und Nutzungsgrad ermittelt (siehe Tabelle 3).

Das Planungsgebiet umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 8,6 ha. Die dritte Änderung des Bebauungsplans betrifft eine Fläche von etwa 3,6 ha. Ein Ausgleichsbedarf besteht für die Straßenverkehrsflächen (3.884 m²) und die gewerblich genutzten Flächen (28.820 m²). Diese umfassen eine Fläche von ca. 32.704 m². Für den Kompensationsfaktor wurde ein Wert von 0,6 festgesetzt, da von der Planung Lebensräume feldbrütender Arten wie Feldlerche und Schafstelze betroffen sind. In der Tabelle 3 wird die Ermittlung des entstehenden Bedarfs an Ausgleichsflächen veranschaulicht.

Tabelle 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Naturschutzfachliche Bewertung nach Leitfaden	Realnutzung – aktueller Bestand	Bewertung der Eingriffsschwere	Berechnung des Ausgleichsbedarfes	
		Typ A Hoher Versiegelungsgrad (GRZ > 0,35)		
	Beschreibung	Kompensationsfaktoren	Betroffene Fläche in m ²	Ausgleichsbedarf in m ²
Kategorie I - Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Intensiv genutztes Ackerland	0,6	32.704	19.622
Gesamt				19.622

Für den Ausgleich des Eingriffs ist eine Fläche von 19.622 m² erforderlich.

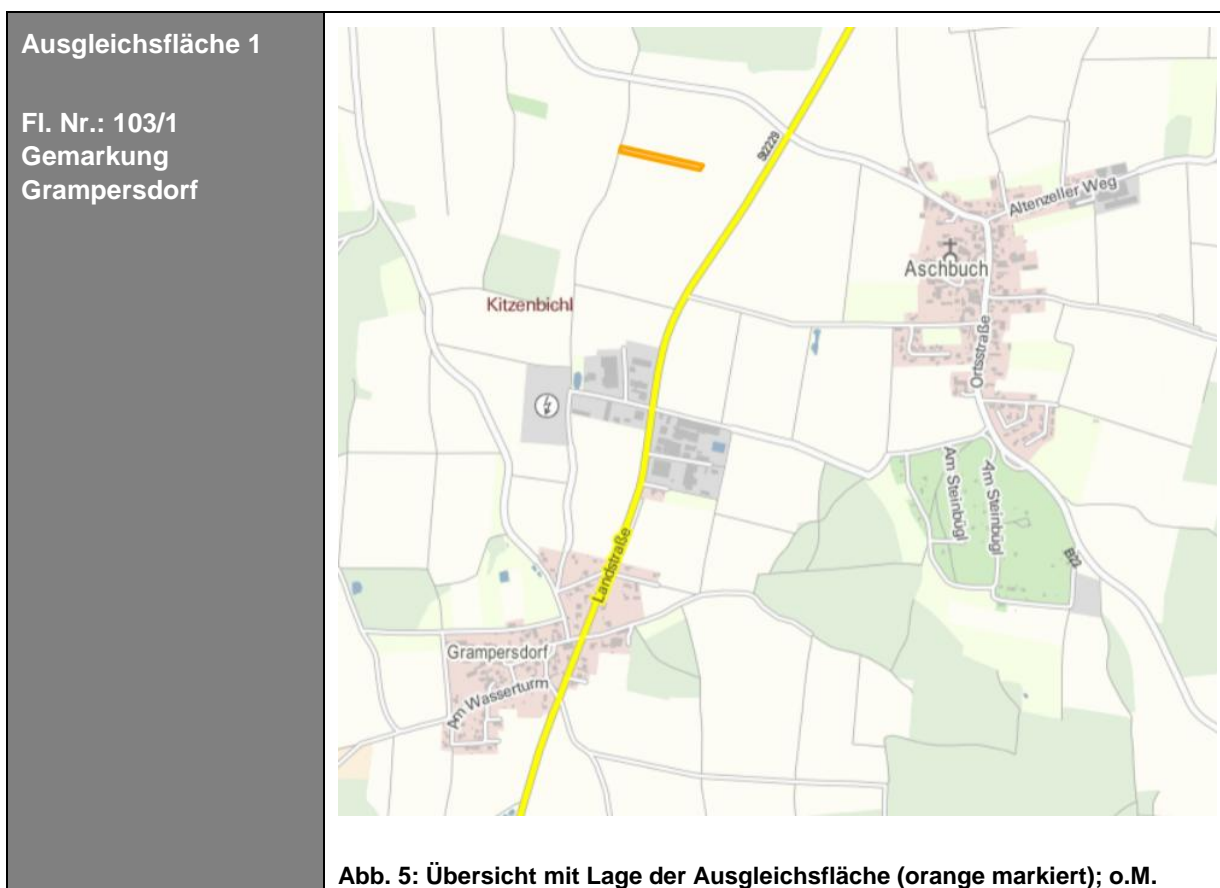
B.6.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen


Da die Kompensation des Eingriffs nicht planintern erfolgen kann, muss der Ausgleich auf einer externen Fläche bzw. externen Flächen umgesetzt werden. Diese ist bzw. sind dinglich zu sichern, bevor mit der Umsetzung der Maßnahmen auf der Fläche begonnen wird.

Für den erforderlichen Ausgleich werden folgende Flächen herangezogen:

- Gemeinde Beilngries, Gemarkung Amtmannsdorf, Flurstück-Nummer 64
- Gemeinde Beilngries, Gemarkung Grampersdorf, Flurstück-Nummer 103/1 und 49/2

In den nachfolgenden Steckbriefen werden die Lage, der Ausgangszustand und die Größe der Ausgleichsflächen sowie die dort umzusetzenden Maßnahmen zur Erreichung des genannten Entwicklungszieles veranschaulicht.



	 <p>Abb. 6: Luftbild mit Lage der Ausgleichsfläche (orange markiert); o.M. (Quelle: LfU Online, BayernAtlas, Stand 14.02.2017)</p>
Lage	<p>Die Ausgleichsfläche befindet sich nördlich der Ortschaft Grampersdorf im Gemeindegebiet der Stadt Beilngries. Sie liegt etwa 400 m entfernt im Norden des Planungsgebietes.</p>
Ausgangsbestand	<p>Aktuell wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Sie ist aufgrund dessen durch Strukturarmut und das Fehlen ökologisch bedeutsamer Elemente charakterisiert. Die Ausgleichsfläche liegt innerhalb des Naturparks „Altmühltal“ (ID: NP-00016).</p> <p>Die Umgebung ist durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Westlich und östlich grenzen Feldwege an die Fläche. Im Osten befindet sich zudem in etwa 160 m Entfernung die Straße St2229.</p>
Größe	<p>3.608 m²</p>
Entwicklungsziel	<p>Neuanlage, Entwicklung und Pflege eines artenreichen Extensivgrünlandes sowie Herstellung eines Brachestreifens zur Kompensation des Verlustes von Brutrevieren der Feldlerche und / oder der Schafstelze</p>
Maßnahmen	<p><u>Anlage und Pflege des Extensivgrünlandes:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aussaat: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Übertrag von Mahdgut einer nahegelegenen, artenreichen Spenderfläche auf die Ausgleichsfläche oder ➢ Ausbringung von gebietsheimischem Saatgut aus regionaler Vermehrung • Aushagerung der Fläche über den Zeitraum von 5 Jahren <ul style="list-style-type: none"> ➢ 2- bis 3-malige Mahd im Jahr ➢ unmittelbare Abfuhr des Mahdgutes von der Fläche ➢ Verzicht auf Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ➢ Durchführung der Mahd nicht im Zeitraum von Anfang April bis Mitte August • anschließend 1- bis 2-malige Mahd im Jahr, keine Mulchung <ul style="list-style-type: none"> ➢ keine Mulchung ➢ Durchführung der Mahd nicht während der Brutzeit der Offenlandbrüter von Anfang April bis Mitte August

Anlage und Pflege des Brachestreifens:



Abbildung 7: Luftbild der Ausgleichsfläche mit Brachestreifen (schwarze Schraffur), o. M.

- Vorbereitung der Fläche
 - Pflügen der Fläche spätestens einen Monat vor der Aussaat
 - gegebenenfalls oberflächliche Bodenbearbeitung zur Beseitigung unerwünschter Unkräuter
- Aussaat
 - Ausbringung einer Samenmischung zur Herstellung einer Wildstaudenflur (Abstimmung des Saatgutes mit der Unteren Naturschutzbehörde)
 - Aussaat möglichst im Frühjahr, optimal ab April
 - breitflächiges Säen mit Sämaschine, kein Eindrillen des Saatgutes, anschließendes Anwalzen
- ggf. Säuberungsschnitt nach der Anlage
 - bei einem hohen Druck an einjährigen, breitblättrigen Unkräutern
 - ggf. Abfuhr des Schnittgutes bei hohem Aufkommen von Material, um Bildung einer Matratze zu vermeiden
- Pflegemaßnahmen ab dem 2. Standjahr
 - im Winterhalbjahr (Oktober bis März) im jährlichen Wechsel jeweils die Hälfte der Fläche mähen oder grubbern
 - Zweck der Maßnahmen: Erhalt und Förderung der Artenvielfalt (v.a. einjährige Arten), Verlangsamung der Vergrasung, Verhinderung der Verbuschung
- regelmäßige Kontrolle auf Problemunkräuter (z.B. Quecken, Ampfer, Winden, Ackerkratzdistel)
 - zwischen 1. Juni und 31. August
 - falls nötig mechanische Bekämpfung
- bei starkem Besatz mit Problemkräutern: Fläche umbrechen und neu ansäen

Hinweis

- Die Flächen sind von der Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden. Pflegeanpassungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ausgleichsfläche 2

Fl. Nr.: 49/2
 Gemarkung
 Grampersdorf

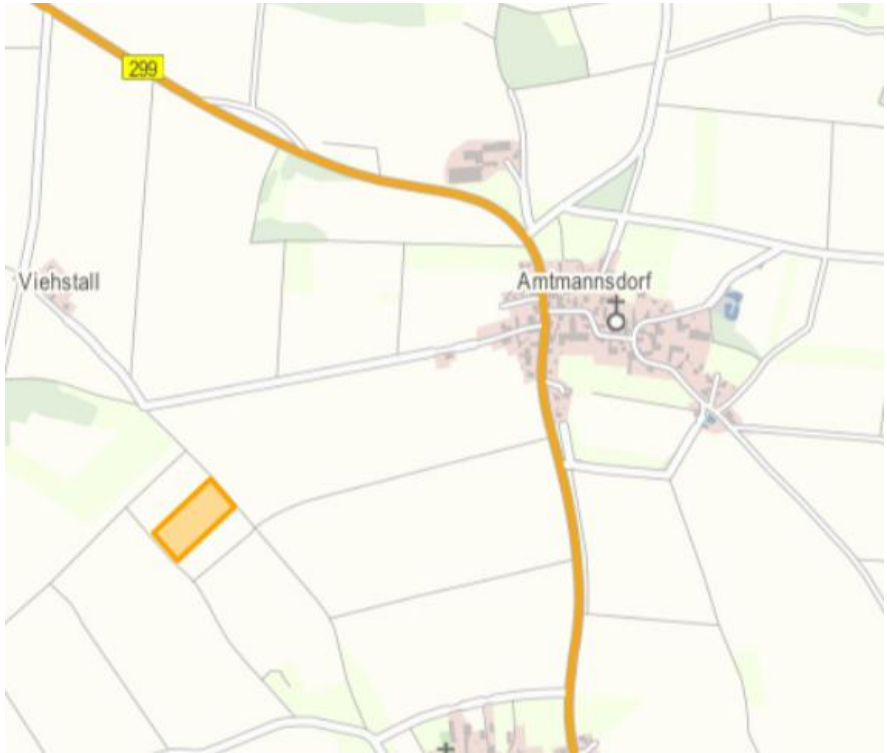



Abb. 8: Übersicht mit Lage der Ausgleichsfläche (orange markiert); o.M.



Abb. 9: Luftbild mit Lage der Ausgleichsfläche (orange markiert); o.M.
 (Quelle: LfU Online, BayernAtlas, Stand 14.02.2017)

Lage	Die Ausgleichsfläche befindet sich nordwestlich der Ortschaft Grampersdorf im Gemeindegebiet der Stadt Beilngries. Im Norden grenzt das Vordere Gemeindeholz an die Fläche an.
Ausgangsbstand	<p>Aktuell wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Sie ist aufgrund dessen durch Strukturarmut und das Fehlen ökologisch bedeutsamer Elemente charakterisiert. Die Ausgleichsfläche liegt innerhalb des Naturparks „Altmühltal“ (ID: NP-00016). Zudem befindet sich ein Teilbereich im Norden der Ausgleichsfläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Schutzzone im Naturpark "Altmühltal"" (LSG-00565.01).</p> <p>Die Umgebung im Osten und Süden ist durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Im Norden und Westen ist das weitere Umfeld durch Waldgebiete charakterisiert. Die Ausgleichsfläche wird im Norden durch einen Feldweg begrenzt, an den sich das großflächige Waldgebiet direkt anschließt.</p>
Größe	3.656 m ²
Entwicklungsziel	Neuanlage, Entwicklung und Pflege eines artenreichen Extensivgrünlandes
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Aussaat: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Übertrag von Mahdgut einer nahegelegenen, artenreichen Spenderfläche auf die Ausgleichsfläche oder ➤ Ausbringung von gebietsheimischem Saatgut aus regionaler Vermehrung • Aushagerung der Fläche über den Zeitraum von 5 Jahren <ul style="list-style-type: none"> ➤ 2- bis 3-malige Mahd im Jahr ➤ unmittelbare Abfuhr des Mahdgutes von der Fläche ➤ Verzicht auf Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ➤ Durchführung der Mahd nicht im Zeitraum von Anfang April bis Mitte August • anschließend 1- bis 2-malige Mahd im Jahr, keine Mulchung <ul style="list-style-type: none"> ➤ keine Mulchung ➤ Durchführung der Mahd nicht während der Brutzeit der Offenlandbrüter von Anfang April bis Mitte August
Hinweis	<ul style="list-style-type: none"> • Die Flächen sind von der Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

<p>Ausgleichsfläche 3</p> <p>Fl. Nr.: 64 Gemarkung Amtmannsdorf</p>	
	<p>Abb. 10: Übersicht mit Lage der Ausgleichsfläche (orange markiert); o.M.</p>
	
	<p>Abb. 11: Luftbild mit Lage der Ausgleichsfläche (orange markiert); o.M. (Quelle: LfU Online, BayernAtlas, Stand 01.02.2017)</p>
<p>Lage</p>	<p>Die Ausgleichsfläche befindet sich südöstlich der Ortschaft Amtmannsdorf im Gemeindegebiet der Stadt Beilngries. Sie liegt an einem Feldweg zwischen Viehstall und Eglöfsdorf.</p>
<p>Ausgangsbstand</p>	<p>Aktuell wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Sie ist aufgrund dessen durch Strukturarmut und das Fehlen ökologisch bedeutsamer Elemente charakterisiert. Die Ausgleichsfläche liegt innerhalb des Naturparks „Altmühltal“ (ID: NP-00016).</p> <p>Die Umgebung ist durch intensiv bewirtschaftete Ackerflächen charakterisiert.</p>

Größe	13.448 m ²
Entwicklungsziel	Neuanlage, Entwicklung und Pflege eines artenreichen Extensivgrünlandes
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Aussaat: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Übertrag von Mahdgut einer nahegelegenen, artenreichen Spenderfläche auf die Ausgleichsfläche oder ➤ Ausbringung von gebietsheimischem Saatgut aus regionaler Vermehrung • Aushagerung der Fläche über den Zeitraum von 5 Jahren <ul style="list-style-type: none"> ➤ 2- bis 3-malige Mahd im Jahr ➤ unmittelbare Abfuhr des Mahdgutes von der Fläche ➤ Verzicht auf Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ➤ Durchführung der Mahd nicht im Zeitraum von Anfang April bis Mitte August • anschließend 1- bis 2-malige Mahd im Jahr <ul style="list-style-type: none"> ➤ keine Mulchung ➤ Durchführung der Mahd nicht während der Brutzeit der Offenlandbrüter von Anfang April bis Mitte August
Hinweis	<ul style="list-style-type: none"> • Die Flächen sind von der Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

B.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Lösungsmöglichkeiten bestehen in Form des Verzichts der gesamten Planung oder durch die Ausweisung an einem anderen Ort. Bei einer Nichtdurchführung der Flächennutzungsplanänderung (Nullvariante) wären einzelne ansässige Gewerbetreibende voraussichtlich dazu gezwungen einen Alternativstandort zu finden, um weiterhin konkurrenzfähig zu bleiben. Dies würde möglicherweise zu einer Abwanderung des Betriebes führen und liegt nicht im Interesse der Gemeinde.

Eine weitere Planungsalternative umfasst die Erweiterung des Gewerbegebietes Grampersdorf auf anderen nahegelegenen Flächen.

Für den konkret gewählten Standort spricht die unmittelbar angrenzende Lage des Plangebietes an das bestehende Gewerbegebiet sowie die eher geringe Bedeutung des Bereiches für Natur und Landschaft. Zudem weist die Fläche eine angemessene Größe für eine moderate gewerbliche Entwicklung in Grampersdorf auf.

Für den hiesigen Standort spricht:

- organisches Wachstum des bereits bestehenden Gewerbegebietes
- naturschutzfachliche Einstufung des gewerblichen Teilbereiches des Plangebietes als gering bedeutend für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- teilweise Nutzung bestehender verkehrstechnischer Anbindung

B.8 Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten

Zur Ermittlung der Datengrundlage wurde auf folgende Quellen und Unterlagen zurückgegriffen:

Schutzgut Mensch	Ortsbegehung, LfU Online- Bayernatlas
Schutzgut Arten und Lebensräume	Ortsbegehung, LfU Online- Bayernatlas und FIN-Web
Schutzgut Boden	LfU Online: GeoFachdatenAtlas Bayern
Schutzgut Wasser	LfU Online- Bayernatlas und Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete
Schutzgut Klima und Luft	LfU Online- FIN-Web
Schutzgut Landschaftsbild	Ortsbegehung, LfU Online- Bayernatlas
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	LfU Online- Bayernatlas

Zum Grundwasserflurabstand konnten keine Daten ausfindig gemacht werden. Bisher wurde keine Baugrunduntersuchung durchgeführt, die Informationen über den Grundwasserflurabstand liefern würde. Zudem wurde kein Schallschutzgutachten erstellt.

B.9 Maßnahmen zur Überwachung

Das Monitoring soll die Überwachung der erheblichen und insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt in der Durchführungsphase sicherstellen, vgl. § 4 c BauGB. Unvorhergesehene negative Auswirkungen sollen dadurch frühzeitig ermittelt werden, um der Kommune die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zur richtigen Zeit zu ergreifen. Die Zuständigkeit für das Monitoring liegt bei der Gemeinde Beilngries. Als Teil des Monitorings soll nach Errichtung der Gebäude geprüft werden, ob sich erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter ergeben.

B.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Grampersdorf „An der Landstraße“ wurde erstellt, um die anhaltende Nachfrage nach gewerblichem Bauland zu decken. Das Plangebiet im Norden der Ortschaft Grampersdorf schließt an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Derzeit wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich und gewerblich genutzt.

Durch die Planrealisierung werden die Schutzgüter Boden und Wasser in mittlerem bis geringem Maße beeinflusst. Für die Schutzgüter Mensch, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter sowie das Landschaftsbild ergeben sich Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit. Eine wesentliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme stellen die Durchgrünung der Bauflächen sowie die Ortsrandeingrünung dar.

Da von der Planung Bruthabitate von im Offenland brütenden Vogelarten betroffen sind, ergeben sich für das Schutzgut Arten und Lebensräume Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit. Zur Kompensation des Eingriffs ist ein Feldrain oder ein Brachestreifen mit mindestens 1.000 m² Fläche anzulegen.

Für den Ausgleichsbedarf wurde eine Fläche von 19.622 m² ermittelt. Der Ausgleich erfolgt auf den Flurstücken 103/1 und 49/2 der Gemarkung Grampersdorf und dem Flurstück 64 der Gemarkung Amtmannsdorf. Auf ersterer wird ein Brachestreifen hergestellt, auf den beiden letzteren wird Extensivgrünland geschaffen.

Das Vorhaben bringt, unter Einbeziehung der Minimierung- und Vermeidungsmaßnahmen, keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen mit sich. Die verursachten Eingriffe sind grundsätzlich ausgleichbar.

aufgestellt:

Nürnberg, 06.09.2017

TB|MARKERT – Stadtplaner und Landschaftsarchitekten

i.A. Dipl.-Ing. Adrian Merdes
Stadtplaner ByAK

C. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) Zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGB1. S. 466)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296)
- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S.136).
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.02.2011 (GVBl. Nr. 04/2011)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, München 2013
- Regionalplan (10) Ingolstadt (Stand: 11/2015)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 2 Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 7. Bayerisches Denkmalschutzgesetz Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG vom 25. Juni 1973 (GVBl S. 328), zuletzt geändert durch § 2 Nr. 44 des Gesetzes vom 12. Mai 2015 (GVBl. S. 82)

D. Verzeichnis der Anlagen

- **852-BP-6:** Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 53 Gewerbegebiet Grampersdorf „An der Landstraße“ 3. Änderung und Erweiterung im Maßstab 1: 1.000
- **852-1-K:** Städtebauliche Konzeption Erweiterung Gewerbegebiet Grampersdorf „An der Landstraße“ im Maßstab 1:1.000
- **Schalltechnische Untersuchungen** zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 Gewerbegebiet Grampersdorf „An der Landstraße“, 30.01.2017, Bekon Lärmschutz und Akustik GmbH
- **Artenschutzrechtliche Stellungnahme** zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 Gewerbegebiet Grampersdorf „An der Landstraße“, Januar 2017, ÖFA Ökologisch Faunistische Arbeitsgemeinschaft