

# 39. Änderung des Flächennutzungsplanes Stadt Geisenfeld

## Umweltbericht nach § 2a BauGB

Fassung vom: 27.07.2017

### Auftraggeber:



Stadt Geisenfeld  
Kirchplatz 4  
85290 Geisenfeld

### Verfasser:



Narr Rist Türk

**Narr Rist Türk**  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Stadtplaner und Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling  
Telefon: 08161 – 9 89 28-0  
Telefax: 08161 – 9 89 28-99  
Email: nrt@nrt-la.de  
Internet: www.nrt-la.de

### Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) D. Narr  
M. Sc. (TUM) K. Haslberger

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der FNP-Änderung .....	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	3
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden .....	6
2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch .....	6
2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	7
2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	9
2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft .....	10
2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild .....	10
2.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	11
3	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung .....	13
3.1	Ausgleichserfordernis .....	13
4	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Zielkonflikten .....	14
5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	14
6	Zusätzliche Angaben .....	14
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind .....	14
6.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt .....	14
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	15
8	Datengrundlagen, Literatur und Gesetze .....	17

## 1 Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der FNP-Änderung

Die Stadt Geisenfeld hat die Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Fläche soll als Industriegebiet zur Erweiterung des Logistikzentrums der Fa. Kaufland Niederlassung Geisenfeld ausgewiesen werden. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 24,6 ha.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Zur Beschreibung der geplanten Festsetzungen für das Planungsgebiet mit Angaben über den Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden wird auf die Begründung zur FNP-Änderung verwiesen.

### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

#### Zielvorgaben aus Fachgesetzen, Programmen und Plänen

Die fachlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Landesentwicklungsprogramm (LEP) sowie im Regionalplan der Region Ingolstadt (10) genannt werden, werden bei der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.



Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan, Karte 3: Landschaft und Erholung (Stand: 11/2007)

Der Regionalplan nennt folgende übergeordnete Ziele:

- Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden. (RP BI 2.1 (G))

- Kaltluftentstehungsgebiete und für den Luftaustausch und den Frischlufttransport bedeutende Talräume sollen in ihrer Funktion erhalten werden. (RP BI 4.1 (Z))
- Die Überschwemmungsbereiche der Flüsse und Bäche sollen in ihrer Funktion im Naturhaushalt erhalten werden. Verlorengegangene Retentionsräume sollen, soweit möglich, wieder hergestellt werden.
- Das Landschaftsbild soll in seiner naturgeographischen und kulturhistorisch begründeten charakteristischen Eigenart erhalten werden. (RP BI 6.1 (G))

Laut Regionalplan liegt der Geltungsbereich teilweise innerhalb der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete Nr. 06 „Donauniederung“ und Nr. 13 „Ilmtal“.

Im Vorbehaltsgebiet Nr. 06 „Donauniederung“ (Pkt. BI 8.4.2.1 G) soll auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hingewiesen werden:

- Feuchtgebiete, insbesondere Altwässer, Flutmulden und Vermoorungen sollen erhalten werden. Zerstörte Auenbiotope sollen nach Möglichkeit reaktiviert werden.
- Ehemalige Überschwemmungsgebiete der Donau sollen, soweit möglich, wieder hergestellt werden.

Im Vorbehaltsgebiet Nr. 13 „Ilmental“ (Pkt. 8.4.4.3 G) soll auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hingewiesen werden:

- Naturnahe Fließgewässerabschnitte sollten unter Einbeziehen von Altwässern und Auwaldresten erhalten und entwickelt werden.
- Feuchtlebensräume sollen erhalten werden. Insbesondere die Nasswiesen und Feuchtwälder entlang des Augrabens und Birkenhartbaches sollen gesichert werden.

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung des Arten- und Biotopschutzes, wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen, des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung besonderes Gewicht zu. Dieses besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Einzelfall zu berücksichtigen.

Das **Landesentwicklungsprogramm** nennt folgende Ziele und Leitbilder:

- Der ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (LEP 2.2.5 (G))
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1 (G))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn ein Logistikzentrum oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist. (LEP 3.3 (Z))

- Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen. (LEP 7.1.2 (Z))
- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden. (LEP 7.1.5 (G))
- Es soll darauf hingewiesen werden, dass das Wasser seine Funktion im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann. (LEP 7.2.1 (G))

### Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Pfaffenhofen

Das Bearbeitungsgebiet liegt laut dem ABSP Pfaffenhofen:

- im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Wiesenlandschaft in den Donauauen“
- angrenzend an die regionalen bedeutsamen Lebensräume „Bachgraben östlich Ilmendorf“ und „Bahndamm nordöstlich von Ilmendorf“
- angrenzend an den überregional bedeutsamen Lebensraum „offene Kies- und Sandfläche im Bereich des Industriegebietes Ilmendorf“.

### Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen 32. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Geisenfeld ist der Geltungsbereich als Industriegebiet (gem. §9 BauNVO) und Grünflächen bzw. Flächen für Wald ausgewiesen. Im Osten des Geltungsbereiches ist eine Ausgleichsfläche dargestellt.



Abbildung 2: Ausschnitt rechtswirksame 32. Änderung des Flächennutzungsplanes

## Natura 2000

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb von SPA- und FFH-Gebieten. Südöstlich, in ca. 3,5 km Entfernung liegt das FFH-Gebiet 7236-303 „Forstmoos“. In ca. 3,5 km Entfernung im Südwesten befindet sich das FFH-Gebiet „Feilenmoos mit Nöttinger Viehweide“. Erhebliche Auswirkungen auf diese Gebiete und Gefährdungen des Schutzzwecks und der Erhaltungsziele können sicher ausgeschlossen werden.

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

### 2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

#### 2.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

##### Lärm

Vorbelastungen durch Lärm bestehen durch die B 16, die Bahnlinie Regensburg – Ingolstadt, das bestehende Gewerbegebiet sowie durch den Militärflughafen Manching.

Zur Ermittlung der zulässigen Emissionskontingente  $L_{EK}$  für die Erweiterung des Gewerbes wurde Ingenieurbüro Kottermair mit der Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung (Stand: 7/2017) beauftragt.

##### Erholung

Der Geltungsbereich besitzt aufgrund der Nutzung als Gewerbegebiet keine Bedeutung für die Erholung.

#### 2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

##### Lärm

Mit vorübergehenden Lärmbeeinträchtigungen ist bei der Erweiterung des Gewerbegebietes durch den Baustellenbetrieb und damit verbundenen Lärmbelastungen zu rechnen.

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung durch Ingenieurbüro Kottermair wurden für die Gewerbeerweiterung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und einer möglichen Erweiterung des Gewerbegebietes Lärmkontingente festgelegt. Es sind folgende Kontingente zulässig:  $L_{EK, Tag} = 69 \text{ dB(A)/m}^2$  /  $L_{EK, Nacht} = 54 \text{ dB(A)/m}^2$  für GI Ost 4a und  $L_{EK, Tag} = 70 \text{ dB(A)/m}^2$  /  $L_{EK, Nacht} = 55 \text{ dB(A)/m}^2$  für GI Ost 4b. Eine Wohnnutzung innerhalb des Industriegebietes ist unzulässig.

##### Erholung

Mit der FNP-Änderung ergeben sich keine Veränderungen für die Erholungsfunktion.

### **2.1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Lärmsituation sowie die Erholungsfunktion im Umfeld des Geltungsbereichs unverändert.

## **2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen**

### **2.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **Vegetation und Baumbestand**

Der Geltungsbereich ist geprägt durch versiegelte Flächen (Gebäude, Erschließung) sowie teilversiegelte Flächen (Pkw-Parkplätze). Von Süden entlang der Bundesstraße ist das Gewerbe durch Heckenstrukturen mittlerer Ausprägung eingegrünt. Im Übergang zur Bahnlinie im Norden befindet sich eine Baumreihe. Biotopkartierungswürdige Flächen befinden sich im Bereich der Ausgleichsfläche im Osten (Herstellung 1997/1998) sowie im Nordwesten des Geltungsbereiches. Die Ausgleichsfläche im Osten wird bestimmt durch einen kleinräumigen Wechsel trockener und feuchter Bestände, welche teilweise einem Schutz nach § 30 BNatSchG unterliegen. Im Nordwesten des Geltungsbereiches befindet sich ein standortgerechter Laubmischwald sowie naturschutzfachlich höherwertigere Bestände wie eine brachgefallene seggen-/ binsenreiche Feuchtwiese sowie Schilf-Wasserröhrichtflächen.

#### **Arten- und Biotopschutz und Biodiversität**

Im Bereich des Geltungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete und amtlich kartierten Biotope. Entlang des Geltungsbereiches im Norden verläuft das Biotop Nr. 7235-0018-001 „Gehölze längs des Bahndamms nordöstlich Ilmendorf“. Es umfasst naturnahe Hecken, Unterwasser- und Schwimmblattvegetation und Verlandungsröhrichte und ist teilweise durch Eutrophierung und Ablagerungen beeinträchtigt. Im Südosten schließt das Biotop Nr. 7235-0017-001 „Bachlgraben östlich Ilmendorf“ an das Planungsgebiet an. Das Biotop umfasst feuchte und nasse Hochstaudenfluren, Gewässer-Begleitgehölze und Verlandungsröhrichte. Auch diese Biotoptypen sind teilweise durch Eutrophierung und Ablagerungen beeinträchtigt.

Im Rahmen der im Frühjahr 2017 durchgeführten faunistischen Sonderuntersuchung erfolgte eine Kartierung der Artengruppen (Vögel, Reptilien, Amphibien, Tagfalter und Libellen).

Das Planungsgebiet liegt laut Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Pfaffenhofen im Bereich des Schwerpunktgebietes „Wiesenlandschaft in den Donauauen“, welches den größten Teil des Naturraums Donauauen, der nicht im Bereich von Siedlungen liegt, sowie den Unterlauf der Ilm mit ihrer Aue, umfasst. Die fruchtbaren Auenböden werden in großen Teilen des Schwerpunktgebietes ackerbaulich genutzt.

## **2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

### **Flächenverlust / Beseitigung**

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung sollen Teilbereiche der Ausgleichsfläche im Osten zukünftig als Industriegebiet ausgewiesen werden. Damit ist ein Verlust von naturschutzfachlich teilweise hochwertigen Beständen verbunden. Für Eingriffe in nach § 30 BNatSchG geschützten Flächen ist eine Ausnahmegenehmigung beim Landratsamt zu beantragen und die Eingriffe müssen entsprechend ausgeglichen werden. Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens ist auf einen bestmöglichen Erhalt der biotopwürdigen Bestände zu achten.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Eingriffe naturschutzfachlich ausgeglichen. Zusätzlich ist zum Ausgleich des Eingriffes die bestehende Ausgleichsfläche, die durch Überbauung verloren geht, im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

### **Arten- und Biotopschutz und Biodiversität**

Auswirkungen auf europäisch geschützte Arten werden im Bebauungsplanverfahren geprüft.

## **2.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die gegenwärtige Situation nicht verändern.

## **2.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

## **2.2.5 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

### **Schadstoffbelastungen**

Laut Altlasten-, Boden- und Deponieinformationsdienst (ABuDIS) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Altlastenverdachtsflächen vor.

### **Bodenfunktionen**

Der Geltungsbereich liegt im Naturraum „Donaumoos“ (Nr. 063) und dessen Untereinheit (Nr. 063-C) „Donauauen“. Die Böden bestehen überwiegend aus sandigen bis grusig-kiesig-sandigen Talsedimenten. Unter Wald ist der Boden stellenweise podsolig.

## **2.2.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Durch Versiegelung/Überbauung kommt es zum Verlust bzw. zur Veränderung der Böden. Mit den Flächenumwidmungen ist eine Zunahme an Versiegelungen im Bereich des geplanten Gewerbegebietes zu erwarten. Dies führt zu einem Verlust

der Bodenfunktionen (Lebensraumbedingungen für Fauna und Flora, Schadstoffrückhalt, Grundwasserneubildung, Wasserrückhaltung).

### **2.2.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung sind im Bereich der Ausgleichsfläche keine Nutzungsänderungen zu erwarten.

## **2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

### **2.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **Oberflächengewässer**

Der Geltungsbereich wird im Osten durch den Grußrinnengraben (Weiherbach) und im Westen durch den Birkenhartbach begrenzt. Im Bereich der Ausgleichsfläche im Osten befinden sich mehrere Stillgewässer.

#### **Grundwasser**

Laut Online Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ des Bayer. Landesamts für Umwelt liegt der Geltungsbereich vollständig innerhalb wassersensibler Bereiche.

### **2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Technische Bauwerke zur Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind östlich der Erweiterung des Gewerbes im Anschluss an die Ausgleichsfläche zulässig. Die Dimensionierung des Versickerbeckens wird im nachgeordneten Planungsverfahren ermittelt. Ebenso wird der Verlust an Retentionsvolumen durch die Erweiterung des Gewerbes nach Osten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt.

### **2.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung erfolgt die Versickerung des Niederschlagswassers wie bisher.

## **2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft**

### **2.4.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **Klima**

Die Jahresmitteltemperatur liegt im Gebiet bei 8-9° C und der mittlere Jahresniederschlag bei 650 – 750 mm.

Die Bestände im Osten des Geltungsbereiches tragen zur Kaltluftentstehung bei und haben somit eine kleinklimatische Ausgleichsfunktion. Aus kleinklimatischer Sicht kommt den Flächen daher eine mittlere Bedeutung zu.

#### **Luft**

Über die lufthygienische Situation liegen keine konkreten Daten vor.

### **2.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **Klima**

Vegetationsflächen heizen sich im Vergleich zu versiegelten Flächen weniger stark auf. Mit der geplanten Erweiterung der Bebauung und somit zunehmender Versiegelung wird es zu einer stärkeren Erwärmung im Gebiet kommen.

#### **Luft**

Im Zuge der Vergrößerung des Logistikunternehmens ist mit einer geringfügigen Erhöhung des LKW-Verkehrs zu rechnen. Der Erhalt bzw. die Ergänzung der Eingrünungsstrukturen haben eine positive Wirkung auf die Luftreinheit.

### **2.4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Ausgleichsfläche mit Bedeutung für die Kaltluftproduktion bleibt im Null-Fall erhalten.

## **2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild**

### **2.5.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

Laut Wald funktionsplan Region 10 (Lkr. Pfaffenhofen) ist die Waldfläche im Nordosten des Geltungsbereiches als besonders „bedeutsam für das Landschaftsbild“ ausgewiesen.

Durch die angrenzende Bundesstraße und das umliegende Gewerbe ist das Planungsgebiet stark vorbelastet.

## **2.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Im Zuge der Überplanung kommt es zu einer weiteren Umgestaltung der Landschaft. Die Erweiterung des Gewerbes nach Osten wirkt sich auf das Landschaftsbild aus. Zur landschaftlichen Einbindung der Erweiterung wird die bestehende Eingrünung im Osten in die Planung integriert und durch zusätzliche Gehölze ergänzt. Damit entsteht eine durchgehende Eingrünung im Osten und von der Bundesstraße.

## **2.5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung bleibt die Ausgleichsfläche im Osten bestehen.

## **2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### **2.6.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **Kulturgüter**

Innerhalb des Geltungsbereiches ist das Bodendenkmal D-1-7235-0278 bekannt. Im Zuge der Entwicklung des Gewerbestandortes wurden daher alle Flächen innerhalb des Geltungsbereiches auf Bodendenkmäler untersucht. Das Bodendenkmal (obertägig erhaltene Grabhügel), erstreckt sich auf einer Länge von etwa 1 km auf beiden Seiten der Bahnlinie.

In größerer Entfernung zum Planungsgebiet befinden sich mehrere Baudenkmäler / Ensembles, wie das Schloss Wackerstein (D-1-76-153-44); der Burghof Voburg a.d. Donau (E-1-86-158-1), die Katholische Filialkirche St. Laurentius (D-1-86-122-54) sowie die Katholische Filialkirche St. Martin (D1-86-158-74).

#### **Infrastruktur**

Das Betriebsgelände von Kaufland ist über das interne Erschließungssystem, der Bajuwarenstraße und Keltenstraße erschlossen und über einen Kreisverkehr an die Bundesstraße angebunden.

### **2.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **Kulturgüter**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Bereits im Rahmen der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Sichtbeziehungen zu den genannten Baudenkmälern / Ensembles geprüft. Aus der

Sichtanalyse ergaben sich keine Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen zu den landschaftsbildprägenden Denkmälern.

### **Infrastruktur**

Die bestehende Anbindung bleibt im Zuge der Planung erhalten.

#### **2.6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung unterbleibt der Eingriff in die Flächen im Osten des Geltungsbereiches.

### 3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

#### 3.1 Ausgleichserfordernis

Zum Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist nach § 1 a BauGB die naturschutzfachliche Eingriffsregelung auch auf Ebene der Landschafts- und Flächennutzungsplanung anzuwenden. Die Eingriffsregelung orientiert sich am Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“. Da die vorbereitende Bauleitplanung die zukünftige Bodennutzung nur in den Grundzügen darstellt, kann die darauf aufbauende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nur überschlägig erfolgen. Die im Bereich des Gewerbegebietes befindlichen Eingriffsflächen sind als Bereich mit hohem Versiegelungs-/ Nutzungsgrad (Typ A) einzustufen. Für die betroffenen Flächen der Kategorie I gibt der Leitfaden eine Faktorspanne von 0,3 bis 0,6 an. Für die Flächen der Kategorie II ist ein Faktor zwischen 0,8 und 1,0 anzusetzen. Für die Flächen der Kategorie III ist ein Faktor zwischen 1,0 und 3,0 anzusetzen. Diejenigen Flächen, auf denen es zu keiner für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs relevanten Auf- oder Abwertung kommt, bleiben in der Berechnung unberücksichtigt. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

**Tab. 1: Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für den Naturhaushalt**

Kategorie	Eingriff	Faktor	Fläche (ha)	Ausgleichsbedarf (ha)	
				min.	max.
-	kein Auf-/ oder Abwertung durch die Neuplanung	0	21,19	0	0
I (Typ A)	Gewerbeflächen	0,3 – 0,6	0,86	0,26	0,52
II (Typ A)	Gewerbeflächen	0,8 – 1,0	2,28	1,82	2,28
III (Typ A)	Gewerbeflächen	1,0 – 3,0	0,29	0,29	0,87
				<b>2,37 ha</b>	<b>3,67 ha</b>

Demnach sind ein minimaler Ausgleichsbedarf von 2,37 ha und ein maximaler Bedarf von 3,67 ha erforderlich. Zusätzlich ist der Teil der bestehenden Ausgleichsfläche, welche im Zuge der Erweiterung überbaut wird an anderer Stelle flächengleich (1:1) zu ersetzen.

Das endgültige Ausgleichserfordernis, die Lage der Ausgleichsfläche sowie geeignete Maßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und konkretisiert.

#### **4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Zielkonflikten**

Innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung der Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine nachteiligen sich gegenseitig beeinflussenden bzw. verstärkenden Wechselwirkungen.

#### **5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Ziel ist es, Erweiterungsflächen für das Logistikzentrum Kaufland auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereit zu stellen. Aus logistischen Gründen kommen daher als Planungsvarianten nur Varianten im unmittelbaren Umfeld des Standortes in Frage.

Denkbar wären daher beispielsweise Standorte direkt südlich der B 16. Aufgrund des Zwanges, dass die geplanten Erweiterungsgebäude aus logischen Gründen an das Gebäude der Food-Halle 1 anschließen müssen, scheiden diese Flächen aus.

Wenn gleich bei der aktuellen Planung unter anderem naturschutzfachlich höherwertige Flächen durch Gewerbeflächen überplant werden, ist dies aufgrund seiner guten Anbindung an die bestehenden Gebäude als die beste der untersuchten Alternativen bewertet.

#### **6 Zusätzliche Angaben**

##### **6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbalargumentativ unter Berücksichtigung der vorliegenden Fachgutachten. Die Auswertung der Datengrundlagen und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgen nach einschlägiger Fachliteratur.

##### **6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Gemäß § 4c BauGB hat die Stadt die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um der Stadt die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

## 7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Geisenfeld hat die Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Fläche soll als Industriegebiet zur Erweiterung des Logistikzentrums der Fa. Kaufland Niederlassung Geisenfeld ausgewiesen werden.

### **Schutzgut Mensch**

Im Rahmen eines Schallschutzgutachtens wurden max. zulässige Emissionskontingente für die geplante Erweiterung des Logistikzentrums festgesetzt.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Mit der Realisierung der Planung gehen Flächen mit naturschutzfachlicher Bedeutung verloren. Die bestehende Ausgleichsfläche im Osten wird teilweise überplant. Zusätzlich zum Ausgleich des Eingriffes ist die bestehende Ausgleichsfläche, die durch Überbauung verloren geht, 1:1 zu ersetzen.

### **Schutzgut Boden**

Durch Versiegelung gehen die Bodenfunktionen (Lebensraumbedingungen für Fauna und Flora, Grundwasserneubildung, Wasserrückhaltung) vollständig verloren. Demgegenüber können auf den Grünflächen an den Randbereichen die Bodenfunktionen erhalten werden.

### **Schutzgut Wasser**

Technische Bauwerke zur Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind östlich der Erweiterung des Gewerbes im Anschluss an die Ausgleichsfläche zulässig. Die Dimensionierung des Versickerbeckens wird im nachgeordneten Planungsverfahren ermittelt. Ebenso wird der Verlust an Retentionsvolumen im Zuge der Erweiterung berechnet.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Mit der geplanten Erweiterung der Bebauung und somit zunehmender Versiegelung wird es zu einer stärkeren Erwärmung im Gebiet kommen.

Der Erhalt bzw. die Ergänzung der Eingrünungsstrukturen haben eine positive Wirkung auf die Luftreinheit.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Im Zuge der Überplanung kommt es zu einer weiteren Umgestaltung der Landschaft. Die Erweiterung des Gewerbes nach Osten wirkt sich auf das Landschaftsbild aus. Grün- und Gehölzflächen an den Randbereichen sichern die Eingrünung des Gebietes.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

### **Eingriff / Ausgleich**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen. Da die vorbereitende Bauleitplanung die zukünftige Bodennutzung nur in den Grundzügen darstellt, kann die darauf aufbauende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs daher nur überschlägig erfolgen. Demnach sind ein minimaler Ausgleichsbe-

darf von 2,37 ha und ein maximaler Bedarf von 3,67 ha erforderlich. Das endgültige Ausgleichserfordernis, die Lage der Ausgleichsfläche sowie geeignete Maßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und konkretisiert.

Aufgestellt:

Marzling, Juli 2017

Dietmar Narr  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Stadtplaner

## **8 Datengrundlagen, Literatur und Gesetze**

### **Verzeichnis der Datengrundlagen**

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Stand 2017): Online-Informationsdienst „BayernViewer Denkmal“.

Bayer. Landesamt für Umwelt (Stand 2017): Online-Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete“.

Bayer. Landesamt für Umwelt (Stand 2017): Online-Informationsdienst „GeoFachdatenAtlas“.

Bayer. Landesamt für Umwelt (Stand 2017): Biotopkartierungsdaten (Artenschutz- und Biotopkartierung) sowie Schutzgebietsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur).

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg., 2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern, München.

Bayer. Vermessungsverwaltung (Stand 2015): Amtliche Flurkarte und Luftbilder Maßstab 1:5.000 aus den Geobasisdaten (©) der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Ingenieurbüro Kottermair GmbH (Stand 2017): Schalltechnische Untersuchung, Altomünster.

Regionaler Planungsverband Region Ingolstadt (2013): Regionalplan (10), digitale Fassung.

Stadt Geisenfeld (Stand 10/2014): 32. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Stadt Geisenfeld (Stand 07/2017): 39. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Schwarz Architekten | Stadtplaner (Stand 07/2017): Entwurf zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes.

### **Literatur**

Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg., 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden (ergänzte Fassung). München.

Bayer. Staatsministerium des Innern (Oberste Baubehörde, 2007): Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung). 2.Auflage, München.