

ANLAGE ZUM

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34 „FEILENMOOS – 2. ÄNDERUNG, SONDERGEBIET KIESABBAU, RECYCLING- KIES, BETONWERK REISINGER“

STADT GEISENFELD

STADT: GEISENFELD
LANDKREIS: PFAFFENHOFEN / ILM
REG.BEZIRK: OBERBAYERN

TEIL F. BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 19.08.2021

Inhalt:	Seite
I. Allgemeines	4
1. <u>Geltungsbereich</u>	4
2. <u>Anlass, Sinn und Zweck der Planung</u>	4
II. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 „Feilenmoos – 2. Änderung, Sondergebiet Kiesabbau, Recyclingkies, Betonwerk Reisinger“	7
1. <u>Planungsrechtliche Ausgangslage</u>	7
1.1 Flächennutzungsplan	7
1.2 Regionalplan	7
1.2.1 Tourismus und Erholung	8
1.2.2 Sicherungs- und Pflegemaßnahmen	8
1.3 Landesentwicklungsprogramm	8
1.3.1 Prüfung alternativer Standorte	9
1.3.2 Prüfkriterien der Alternativstandorte	9
1.3.3 Alternativstandorte	9
1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	15
1.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	15
2. <u>Informelle Planung</u>	15
3. <u>Bestand / vorhandene Situation</u>	17
3.1 Vorhandene Baustruktur	17
3.2 Geologische – hydrogeologische Situation	17
3.3 Altlasten	17
3.4 Bodendenkmäler	18
3.5 Lärm- und Staubvorbelastung	18
4. <u>Infrastruktur</u>	18
4.1 Verkehrserschließung	18
4.2 Ver- und Entsorgung	18
4.2.1 Elektrizität	18
4.2.2 Wasserversorgung	19
4.2.3 Schmutzwasser	19
4.2.4 Niederschlagswasser	19
5. <u>Städtebauliches Konzept</u>	20
5.1 Städtebaulicher Entwurf	20
5.2 Planinhalt und Festsetzungen	20
5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	20
5.2.2 Stellplätze	20
5.2.3 Abgrabungen / Aufschüttungen	21
5.2.4 Grünordnung	21

6.	<u>Auswirkungen der Planung (Eingriffsregelung)</u>	22
6.1	Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	22
6.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	22
6.2.1	Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)	23
6.2.2	Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung Ermittlung der Eingriffsschwere)	25
6.2.3	Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Bilanzierung)	26
6.2.4	Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen	28
7.	<u>Allgemeine Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</u>	29
8.	<u>Flächenbilanz</u>	30
9.	<u>Umweltbericht und Fachbericht saP</u>	30
10.	<u>Durchführungsvertrag</u>	30

I. **Allgemeines**

1. **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 "Feilenmoos – 2. Änderung, Sondergebiet Kiesabbau, Recyclingkies, Betonwerk Reisinger" liegt ca. 3,0 Km nordwestlich von Geisenfeldwinden, an der Staatsstraße St 2335.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden: durch die Nordgrenze der FINr 2323 sowie einer Parallelen zu den Nordgrenzen der FINrn 2324 und 2323/12 im Abstand von 5m,

im Osten: durch die Westgrenze der FINr. 2323/4 sowie einer Parallelen zur Ostgrenze FINr. 2324 im Abstand von 5 m,

im Süden: durch die Nordgrenze der Staatsstraße St 2335,

im Westen: durch die Parallele zur Ostgrenze der FINr. 2300 im Abstand von ca. 37 m sowie zur Westgrenze der FINr. 2324 im Abstand von ca. 10 m.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Flurnummern: FINrn 2327/2 Teilfläche (T), 2327 (T), 2325 (T), 2324, 2324/1, 2323/12, 2323/5, 2323, 2301 (T), 2301/3, 2306/5, 2306 und 2306/4, Gemarkung Geisenfeld.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,39 ha.

2. **Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

In seiner Sitzung am 26.06.2019 hat der Stadtrat der Stadt Geisenfeld für das Plangebiet die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes und zugleich die damit verbundene 44. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Ergebnisse aus dem Leader-Projekt „*Seenplatte Feilenmoos – Erstellung eines integrierten Nutzungskonzeptes für die Nachnutzung der Kiesabbauflächen im Feilenmoos und Unteres Ilmtal*“, das von der Stadt Geisenfeld als Projektträger erstellt und im November 2018 abgeschlossen wurde, sind Anlass der Planung.

Als eine wesentliche Säule des Gesamtkonzeptes wurde die Fortführung des Betonwerks Reisinger mit dem Erhalt der Arbeitskräfte und unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur auf dem bestehenden Betriebsgelände definiert.

Die Umsetzung der Ergebnisse aus dem Leader-Projekt mit den wesentlichen Säulen Naturschutz, Freizeitnutzung, Rohstoffgewinnung und Fortführung des Betonwerks wurden im November 2019 in einem Öffentlich-Rechtlichen-Vertrag zwischen der Fa. Reisinger und dem Freistaat Bayern – vertreten durch den Landrat von Pfaffenhofen – vertraglich vereinbart; das Landratsamt Pfaffenhofen und die Stadt Geisenfeld haben den Abschluss dieses Vertrags befürwortet und unterstützt.

Die bestehende Betriebsgenehmigung des Betonwerks ist rechtlich an der Kiesabbaugenehmigung im Feilenmoos gekoppelt; mit Beendigung des Kiesabbaus würde die rechtliche Voraussetzung zum Betrieb von Anlagen auf dem Betriebsgelände entfallen. Die rechtskräftige Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes schafft die rechtlichen Voraussetzungen zur Fortführung des Betonwerks auf dem bestehenden Betriebsgelände.

Vorteile des bestehenden Standorts:

- Auf dem Gelände wird seit 1970 Transportbeton produziert,
- Die gesamte Infrastruktur inkl. Genehmigung zur wasserrechtlichen Entnahme, Hofbefestigungen, elektrischer Versorgung ist vorhanden,
- Keine naturschutzrechtlichen Bedenken,
- Keine Beeinträchtigung von Menschen, da die nächsten Siedlungen 3 km entfernt sind,
- Optimale Verkehrsanbindung direkt an der Staatsstraße zwischen 2 Bundesstraßen,
- Nachhaltigkeit durch Weiterverarbeitung des aufbereiteten Kieses vor Ort (keine unnötige Verkehrsbelastung, Reduktion CO₂).

Synergieeffekte:

- Aufbereitung von Kies erfolgt vor Ort, sowohl Tertiärkies als auch Recyclingkies,
- Optimierung des Fuhrparks für Lieferungen Beton, Kies, Zement,
- Personal kann flexibel eingesetzt werden zwischen Betonwerk und Kieswerk.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 „Feilenmoos – 2. Änderung, Sondergebiet Kiesabbau, Recyclingkies, Betonwerk Reisinger“ verfolgt folgende Ziele:

1. Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung Betonwerk zur Produktion von Transportbeton und zur Aufbereitung von Recyclingkies,
2. Sicherung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
3. Regelung der wasserwirtschaftlichen Maßnahmen,
4. Nutzung und Weiterentwicklung vorhandener Strukturen,

5. Stärkung des Wirtschaftsstandortes Geisenfeld.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Neuordnung zu schaffen.

Insbesondere wird hierdurch die Nutzung als "Sondergebiet Betonwerk zur Produktion von Transportbeton und zur Aufbereitung von Recyclingkies" geregelt. Des Weiteren werden Festsetzungen zur Ausgestaltung des Geländes getroffen, sowie die Grünordnung mit Umweltbericht nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur „Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ mittels der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - ein Leitfaden (ergänzte Fassung)" vom Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Januar 2003 und der speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beschrieben.

Ebenfalls wird auf das Projekt *„Seenplatte Feilenmoos – Erstellung eines integrierten Nutzungskonzeptes für die Nachnutzung der Kiesabbauflächen im Feilenmoos und Unteres Ilmtal“* verwiesen, das im Rahmen eines Leader-Projekts der Lokalen Aktionsgruppe Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm mit Projektträger: Stadt Geisenfeld erstellt und im November 2018 abgeschlossen wurde. Die Ergebnisse und Vereinbarungen aus dem Leader-Projekt werden im vorliegenden B-Plan-Verfahren mit einbezogen und so weit als möglich berücksichtigt. In diesem Zuge wird jedoch nochmals deutlich darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse aus dem Leader-Projekt keine rechtsverbindliche Wirkung besitzen und als Empfehlungen zu bewerten sind.

II. **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 „Feilenmoos – 2. Änderung, Sondergebiet Kiesabbau, Recyclingkies, Betonwerk Reisinger“**

1. **Planungsrechtliche Ausgangslage**

1.1 **Flächennutzungsplan**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist entsprechend § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan für die Stadt Geisenfeld zu entwickeln. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Sondergebiet Naherholung dargestellt. Um das geplante Vorhaben realisieren zu können wird in einem Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert (44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geisenfeld).

1.2 **Regionalplan (i.V.m. Pkt 2 Leader-Projekt)**

Geisenfeld gehört zum allgemeinen ländlichen Raum der Region Ingolstadt (RP 10 Karte 1 Raumstruktur) und hat die Funktion als Unterzentrum. Gemäß Regionalplan ist anzustreben, dass die Unterzentren insbesondere Funktionen der gewerblichen Entwicklung und der Erweiterung des Angebots an Arbeitsplätzen erfüllen (RP 10 A IV 5).

Der Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit und die Bewältigung des Strukturwandels sind zentrale Anliegen der regionalen Entwicklung. Dabei sind derzeit vor allem die Weiterentwicklung bestehender Betriebe zu gewährleisten und günstige Bedingungen für Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen und arbeitsplatz-schaffende Investitionen anzustreben (RP 10 A I).

Einer ausreichenden, bedarfsgerechten Bereitstellung von Bauflächen soll Rechnung getragen werden. Dazu bieten sich zuerst die bereits vorhandenen, teils versiegelten Flächen des bestehenden Betriebsgeländes an, um dem „Flächenverbrauch“ entgegenzusteuern.

Gemäß dem Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie wurde im Koalitionsvertrag für die Legislaturperiode 2018 – 2023 unter Punkt 2 „Für eine gesunde Umwelt“ eine deutliche und dauerhafte Senkung des Flächenverbrauchs im Freistaat sowie ein Bekenntnis zum Reduktionsziel der Bundesregierung für den Flächenverbrauch auf 30 ha pro Tag bis 2030 vereinbart. Zur Umsetzung dieses Anliegens wurde die Einführung einer **Richtgröße für den Flächenverbrauch** (Siedlungs- und Verkehrsfläche) von **5 ha pro Tag** im Bayerischen Landesplanungsgesetz (BayLplG) vereinbart, die durch gemeinsam mit den Kommunen entwickelte Steuerungsinstrumente erreicht werden soll (Quelle: <https://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/>)

Die Stadt Geisenfeld möchte die Weiterentwicklung ortsansässiger Betriebe fördern. Das neue Sondergebiet wird aus dem bestehenden Betrieb der Fa. Reisinger weiterentwickelt. Zusätzliche Verkehrsinfrastruktur muss für das Sondergebiet Betonwerk Reisinger nicht geschaffen werden.

1.2.1 Tourismus und Erholung

Gemäß Regionalplan B IV Gewerbliche Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Tourismus, fachliche Festsetzungen Nr. 4.9.2 wird das Gebiet Feilenforst/Feilenmoos Nr. 5 für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Dabei soll der Erholungswert von Landschaft und Siedlungen erhalten und möglichst verbessert werden in Kombination mit Nutzung von umweltverträglichsten Tourismusköglichkeiten.

1.2.2 Sicherungs- und Pflegemaßnahmen

Das Planvorhaben befindet sich im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Feilenmoos (09). Gemäß Regionalplan B I Natur- und Landschaft, fachliche Festlegungen Nr. 8.4 soll in diesen wertvollen Landschaftsräumen auf bestimmte Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hingewirkt werden.

Hinsichtlich vorgenannter Punkte (Tourismus und Erholung /Sicherungs- und Pflegemaßnahmen) wird bezüglich der näheren Erläuterung auf Pkt 2 - Informelle Planung (Leader-Projekt) verwiesen.

1.3 **Landesentwicklungsprogramm**

Gemäß LEP 3.3 soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn u.a. von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden (LEP 3.3, Spiegelstrich 4).

Das geplante Sondergebiet Betonwerk Reisinger sieht eine Nutzung zur Produktion von Transportbeton und zur Aufbereitung von Recyclingkies vor. Der Standort des Sondergebietes kann nicht an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden werden, Alternativstandorte sind zu prüfen.

Das geplante Vorhaben kann dem produzierenden Gewerbe zugerechnet werden. Durch die geplante Nutzung ist davon auszugehen, dass durch Lärm- und Staubemissionen schädliche Umweltauswirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden. Somit ist das Vorhaben von dem Ausnahmetatbestand des Zieles 3.3, Spiegelstrich 4, LEP erfasst.

1.3.1 Prüfung alternativer Standorte

Für die Anwendung des Ausnahmetatbestandes wird eine detaillierte Prüfung von Alternativstandorten für die geplante Nutzung als Betonwerk durchgeführt. Als Alternativstandorte werden alle zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen im Gemeindegebiet auf deren Eignung untersucht und bewertet. Auch werden potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Gewerbegebiete in Betracht gezogen.

1.3.2 Prüfkriterien der Alternativstandorte

Für die Prüfung der alternativen Standorte werden verschiedene, für das Vorhaben relevante Kriterien herangezogen. Insbesondere die Lage und Größe der zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen sind von großer Bedeutung. Die Fa. Reisinger benötigt für die zukünftige Nutzung als Betonwerk eine zusammenhängende Fläche von ca. 3 ha Größe.

Weitere Kriterien sind die Anbindung/Infrastruktur, der Abstand zur Wohnbebauung (keine Beeinträchtigung der Bevölkerung durch Lärm und Schmutz), Auswirkungen auf das Ortsbild sowie die Schutzgebiete (Naturschutz, Hochwasserschutz).

1.3.3 Alternativstandorte

Im Gemeindegebiet der Stadt Geisenfeld stehen momentan sieben Gewerbegebiete mit teilweise freien Gewerbeflächen zur Verfügung. Die sieben Alternativstandorte werden im Folgenden einzeln beschrieben und bewertet.

Alternativstandort 1



Lage:

Gewerbegebiet Ilmendorf West
Ortsteil Ilmendorf

Flächengröße:

Ca. 5,0 ha

Erweiterungsmöglichkeit:

Eine Erweiterung des Gewerbegebietes Ilmendorf West ist aufgrund des südwestlich angrenzenden Trenngrüns ausgeschlossen. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden scheidet wegen der zu geringen Fläche, der Lage im Überschwemmungsgebiet und des erforderlichen Abstandes zum Aufräumen hin aus. Weitere Erweiterungsmöglichkeiten bestehen nicht.

Es stehen keine freien Gewerbeflächen zur Verfügung.

Anbindegebot/Infrastruktur:

Anbindung an Gewerbegebiet Ilmendorf. Erschließung über B16.

Abstand zur Wohnbebauung / Ortsbild:

Der Abstand zur Wohnbebauung in Ilmendorf beträgt ca. 350 m. Keine Beeinträchtigung des Ortsbildes.

Schutzgebiete (Naturschutz/Hochwasserschutz):

Das Baugebiet liegt teilweise im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet sowie im faktischen Überschwemmungsgebiet. Gemäß Regionalplan ist von Nord-West nach Süd-Ost quer über die Fläche verlaufend ein Trenngrün zu entwickeln.

Der Alternativstandort 1 ist für den erforderlichen Flächenbedarf und die Nutzung als Betonwerk ungeeignet.

Alternativstandort 2



Lage:

Gewerbegebiet Geisenfeldwinden
Ortsteil Geisenfeldwinden

Flächengröße:

Ca. 6,0 ha

Erweiterungsmöglichkeit:

Eine Erweiterung des Gewerbegebietes Geisenfeldwinden ist ausgeschlossen.

Es stehen keine freien Gewerbeflächen zur Verfügung.

Anbindegebot/Infrastruktur:

Anbindung an Gewerbegebiet Geisenfeldwinden. Erschließung über B300.

Abstand zur Wohnbebauung / Ortsbild:

Der Abstand zur Wohnbebauung in Geisenfeldwinden beträgt ca. 200 m. Wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes.

Schutzgebiete (Naturschutz/Hochwasserschutz):

Das Baugebiet liegt nicht im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und nicht im Überschwemmungsgebiet.

Der Alternativstandort 2 ist für den erforderlichen Flächenbedarf und die Nutzung als Betonwerk ungeeignet.

Alternativstandort 3



Lage:

Gewerbegebiet Am Bahnhof
Stadt Geisenfeld

Flächengröße:

Ca. 12,5 ha

Erweiterungsmöglichkeit:

Eine Erweiterung des Gewerbegebietes Am Bahnhof ist aufgrund der Storchenviese ausgeschlossen.

Es stehen keine freien Gewerbeflächen zur Verfügung.

Anbindegebot/Infrastruktur:

Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten wegen des hohen Flächenbedarfs nicht möglich. Erschließung über B300 und die Münchener Straße durch Stadtgebiet.

Abstand zur Wohnbebauung / Ortsbild:

Der Abstand zur Wohnbebauung in Geisenfeld beträgt ca. 150 m. Wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes.

Schutzgebiete (Naturschutz/Hochwasserschutz):

Das Baugebiet grenzt an landschaftliche Vorbehaltsgebiete, festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie an Regionalen Grünzug Nr.: 08 Ilmtal mit Gerolsbachtal, Tal des Geisenhausener Baches und Tal der Wolnzach sowie an ABSP Fläche 7335 A137 Wiesengelände (Storchenviese oder Zeller Moos) zwischen Geisenfeld Zell und Gaden mit überregional bedeutsamen Artnachweis an.

Der Alternativstandort 3 ist für den erforderlichen Flächenbedarf und die Nutzung als Betonwerk ungeeignet.

Alternativstandort 4



Lage:

Gewerbegebiet Wolf - Zell
Ortsteil Zell

Flächengröße:

Ca. 10,0 ha

Erweiterungsmöglichkeit:

Das Gewerbegebiet Wolf – Zell dient ausschließlich zur Bestandssicherung des Betriebes der Fa. Wolf.

Es stehen keine freien Gewerbeflächen zur Verfügung.

Anbindegebot/Infrastruktur:

Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten wegen des hohen Flächenbedarfs nicht möglich. Erschließung über B300 und die Münchener Straße durch Stadtgebiet.

Abstand zur Wohnbebauung / Ortsbild:

Das Gewerbegebiet grenzt direkt an die Wohnbebauung in Zell an. Wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes.

Schutzgebiete (Naturschutz/Hochwasserschutz):

Das Baugebiet liegt nicht im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und nicht im Überschwemmungsgebiet.

Der Alternativstandort 4 ist für den erforderlichen Flächenbedarf und die Nutzung als Betonwerk ungeeignet.

Alternativstandort 5



Lage:

Gewerbegebiet Zell
Ortsteil Zell

Flächengröße:

Ca. 5,5 ha

Erweiterungsmöglichkeit:

Das Gewerbegebiet Zell könnte um ca. 2,5 ha nach Norden für heimische Handwerker erweitert werden.

Es stehen nur freie Flächen, die in Privatbesitz sind, zur Verfügung.

Anbindegebot/Infrastruktur:

Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten wegen des hohen Flächenbedarfs nicht möglich. Erschließung über B300, Münchener Straße und Gadener Straße durch Stadtgebiet.

Abstand zur Wohnbebauung / Ortsbild:

Der Abstand zur Wohnbebauung in Zell beträgt ca. 150 m. Wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes.

Schutzgebiete (Naturschutz/Hochwasserschutz):

Das Baugebiet liegt nicht im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und nicht im Überschwemmungsgebiet, jedoch direkt ringsum angrenzend (Westen, Norden, Osten).

Der Alternativstandort 5 ist für den erforderlichen Flächenbedarf und die Nutzung als Betonwerk ungeeignet.

Alternativstandort 6



Lage:

Gewerbegebiet Nötting
Ortsteil Nötting

Flächengröße:

Ca. 2,5 ha

Erweiterungsmöglichkeit:

Eine Erweiterung des Gewerbegebietes Nötting ist aufgrund der Nähe zu Wohnbebauung ausgeschlossen.

Es stehen keine freien Gewerbeflächen zur Verfügung.

Anbindegebot/Infrastruktur:

Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten wegen des hohen Flächenbedarfs nicht möglich. Erschließung über Hatzmühlstraße und Vohburger Straße.

Abstand zur Wohnbebauung / Ortsbild:

Das Gewerbegebiet grenzt direkt an die Wohnbebauung in Nötting an. Wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes.

Schutzgebiete (Naturschutz/Hochwasserschutz/Denkmalschutz):

Das Baugebiet liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, im wassersensiblen Bereich und grenzt sowohl an festgesetzte Überschwemmungsgebiete als auch an Bodendenkmäler an.

Der Alternativstandort 6 ist für den erforderlichen Flächenbedarf und die Nutzung als Betonwerk ungeeignet.

Alternativstandort 7



Lage:

Gewerbegebiet Rottenegg
Ortsteil Rottenegg

Flächengröße:

Ca. 4,5 ha

Erweiterungsmöglichkeit:

Eine Erweiterung des Gewerbegebietes Rottenegg ist aufgrund angrenzender Biotope ausgeschlossen.

Es stehen keine freien Gewerbeflächen zur Verfügung.

Anbindegebot/Infrastruktur:

Anbindung an Gewerbegebiet Rottenegg. Erschließung über Ziegeleistraße und Wolnzacher Straße.

Abstand zur Wohnbebauung / Ortsbild:

Der Abstand zur Wohnbebauung in Rottenegg beträgt ca. 50 m. Keine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes.

Schutzgebiete (Naturschutz/Hochwasserschutz):

Das Baugebiet liegt nicht im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und nicht im Überschwemmungsgebiet. Jedoch direkt im Süd-Westen biotopkartierte Flächen mit ABSP-Flächen angrenzend.

Der Alternativstandort 7 ist für den erforderlichen Flächenbedarf und die Nutzung als Betonwerk ungeeignet.

Alle sieben Alternativstandorte sind aufgrund der Prüfkriterien nicht für das vorgesehene Vorhaben geeignet. Neben dem nicht gedeckten Platzbedarf sowie der teilweise unmittelbaren Nähe zu Wohngebieten und den damit verbundenen Immissionsproblemen aufgrund der vorgesehenen Nutzung, spielt die Verkehrsanbindung eine gewichtige Rolle. Bis auf den Standort im Gewerbegebiet Ilmendorf West müssten bei allen anderen Varianten die Verkehrsströme durch das Stadtgebiet Geisenfeld oder die Ortsteile abgewickelt werden.

Gemäß LEP 5.1 sollen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe erhalten und verbessert werden.

Mit der Ausweisung des Sondergebiets Kiesabbau, Recyclingkies, Betonwerk Reisinger soll dieser Forderung Rechnung getragen werden.

Gem. LEP 7.1.2 sind Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.

Nutzungen wie eine maßvolle Siedlungsentwicklung, Infrastrukturvorhaben und Rohstoffabbau sind in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten grundsätzlich zulässig, wenn dem besonderen Gewicht von Natur und Landschaft z.B. durch Grün- und Gestaltungsmaßnahmen hinreichend Rechnung getragen wird.

Gem. LEP 7.1.3 sind in freien Landschaftsbereichen Infrastruktureinrichtungen möglichst zu bündeln. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

Die Ausweisung des Sondergebiets Kiesabbau, Recyclingkies, Betonwerk Reisinger an der ST 2335 stellt einen wichtigen Baustein dar, dass die Forderungen für Natur und Landschaft i. V. m. den Empfehlungen aus dem Leader-Projekt und den Vereinbarungen in privat-rechtlichen Verträgen in gezielter Weise ebenfalls erfüllt werden können.

1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Planungsgebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 34 „Feilenmoos – 1. Änderung“.

1.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Alle zu überplanenden Grundstücke befinden sich in Besitz der Fa. Reisinger, Geisenfeld.

2. Informelle Planung (i.V.m. Pkt 1.2 Regionalplan)

Leader-Projekt:

„Seenplatte Feilenmoos – Erstellung eines integrierten Nutzungskonzeptes für die Nachnutzung der Kiesabbauflächen im Feilenmoos und Unteres Ilmtal“

Das Untersuchungsraum bzw. das Bearbeitungsgebiet des Leader-Projektes betrifft ausschließlich die Seenflächen nördlich und südlich der ST 2335 (Feilenmoos) sowie östlich der ST 2232 (unteres Ilmtal), welche durch Kiesabbau entstanden sind, mit innerhalb liegenden sowie angrenzenden Landflächen.

Flächen, wie der Feilenforst im Norden, das NSG Nöttinger Viehweide, die ehemalige Patriotstellung und Wälder im Osten sowie der Abwurfplatz und Wälder im Süden u.v.w. sind im Plangebiet des Leader-Konzeptes nicht enthalten und somit auch nicht untersucht worden.

Da das Leader-Konzept sehr umfangreich ist, sind nachfolgend die wichtigsten Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen, spez. im Gebiet Feilenmoos zusammengefasst und dargestellt:

- Beendigung Kiesabbau mit Ziel bis ca. 2030

- Darstellung und lagemäßige Festlegung der intensiven Freizeit- und Erholungsbereiche nördlich und südlich der ST 2335 und den nahegelegenen Wasserflächen
- Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen sowie öffentlichen Badestellen, so dass eine klare Ufergestaltung und -bepflanzung im Sinne der Erholungssuchenden, als auch des Flugbetriebes möglich ist.
- Klare Trennung/Entflechtung bzw. Zuweisung der Bereiche für Freizeit - und Erholung sowie für Landschaft und Naturschutz
- Dauerhafter Erhalt, Extensivierung und Erweiterung im Sinne von Natur und Landschaft sowohl der Bereiche nach Norden als auch nach Süden u.a. durch Öffentlich-rechtliche Vertragsabschlüsse mit Grundstücksbesitzern
- Vorschlag von Entwicklungszielen mit Angabe von konkreten Maßnahmen für alle Seen im Bereich Feilenmoos und unteres Ilmtal
- Ausweisung der nördlichen und nordöstlichen Seen östlich des Moosgrabens z.T. als Landschafts- bzw. Naturschutzseen, wodurch ein naturnaher Zustand ganzheitlich erreicht werden kann. Bereits gewünschte Entwicklungen werden gepflegt, erhalten sowie weiterentwickelt (grün: Naturschutzseen; braun: Landschaftsseen; pink: Freizeit- und Erholung)
- Berücksichtigung und Verankerung der Empfehlungen in Regionalplanung

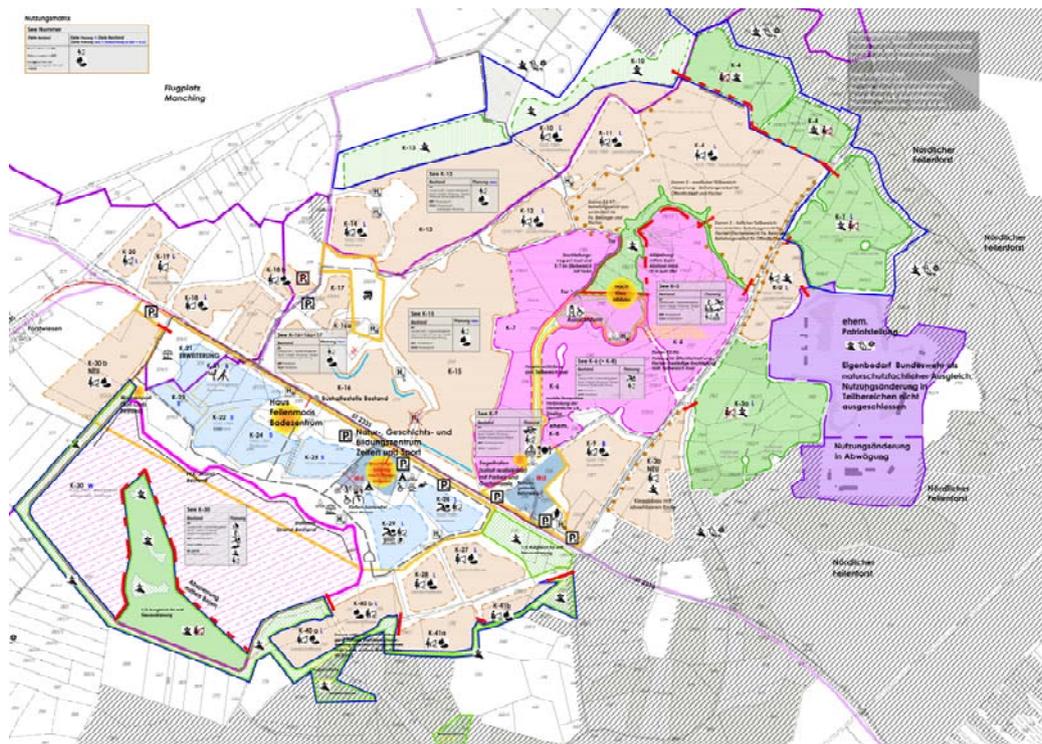


Abb.: Übersicht Leader-Konzept Grundkonzept Seenplatte Mitte ohne Maßstab

Das gesamte Leader-Konzept kann auf der Webpage der Stadt Geisenfeld (www.geisenfeld.de) eingesehen bzw. runtergeladen werden.

3. Bestand / vorhandene Situation

3.1 Nutzungsstruktur

Das Sondergebiet Kiesabbau, Recyclingkies, Betonwerk Reisinger sieht eine Nutzung zur Produktion von Transportbeton und zur Aufbereitung von Recyclingkies vor.

Die zulässigen Nutzungen der einzelnen Teilbereiche sind in den Festsetzungen zum Bebauungsplan detailliert dargestellt.

Umgeben ist das Sondergebiet von Kiesweihern. Im Süden schließt die Staatsstraße St 2335 direkt an das Planungsgebiet an.

3.2 Geologische – hydrogeologische Situation

Das Gelände ist nahezu eben. Nach der Bestandsvermessung liegen die Geländehöhen im Sondergebiet SO1 bei 364,47 - 364,80 m üNN. Im Gebiet SO2 wurden die Höhen mit 364,38 - 364,86 m üNN, sowie im Gebiet SO3 mit 364,13 - 364,70 m üNN vermessen.

Nach den Ergebnissen einer Bohrung, die direkt südlich des Betriebsgeländes liegt, stehen unter einer geringmächtigen Schicht an Mutterboden (bis 0,1 m Tiefe) und dem humosen Unterboden (bis 0,5 m Tiefe) schwach schluffig - schluffige, kiesige Fein- bis Mittelsande an. Das Grundwasser wurde direkt südlich (oberstromig) des Betriebsgeländes bei 392,19 - 363,44 m üNN bei einem Mittelwert von 362,88 m üNN eingemessen.

Auf der Grundlage dieser Messergebnisse sind die Grundwasserhöhen, bei einem Grundwassergefälle von 2,2‰, am Betriebsgelände bei höherem Wasserstand zwischen 362,8 m üNN (am unterstromigen Nordrand), 363,1 m üNN (mittig) und 363,3 m üNN (am oberstromigen Südrand des Betriebsgeländes) einzuordnen.

Am westlich des Betriebsgeländes liegenden Kiesweiher K7 lagen die Wasserspiegellhöhen bei 361,97 - 362,67 m üNN.

Das Betriebsgelände hat Höhen um 364,5 m üNN. Damit sind die Flurabstände bei höherem Grundwasserstand bei rund 1,2 - 1,7 m einzuordnen. Für Mittelwasserstand ergeben sich Flurabstände von ca. 1,8 - 2,3 m.

3.3 Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.

3.4 Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet sind Bodendenkmäler nicht bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz DSchG.

3.5 Lärm- und Staubvorbelastung

Auf das Planungsgebiet wirken Verkehrslärmimmissionen von der Staatsstraße St 2335 und Verkehrslärm- und Staubimmissionen aus dem ca. 300 m entfernten Betriebsgelände der Fa. Braun mit ca. 30 Lkw-Bewegungen täglich, die unmittelbar am Planungsgebiet vorbeiführen, ein.

Des Weiteren befindet sich nord-westlich in ca. 1,4 km Luftlinie zum geplanten Sondergebiet der Flugplatz Manching und in ca. 1,7 km Luftlinie süd-westlich der Abwurfplatz, wodurch das gesamte Gebiet Feilenmoos in Hinsicht auf Lärm und Staub bereits vorbelastet ist.

Aufgrund des mind. 45-jährigen Bestehens des Betriebsgeländes am Ort des Plangebietes kann prognostiziert werden, dass die bestehende Situation durch die Ausweisung bzw. Festlegung als Sondergebiet mit identischen Parametern wie bereits aktuell vorhanden, die Situation vor Ort nicht verändert wird. Dies bedeutet konkret, dass aufgrund eines ausgeklügelten Firmenkonzepts u.a. der LKW-Verkehr laut Aussage des Vorhabensträgers nicht gesteigert, sondern effektiver (z.B. keine Leerfahrten) gestaltet werden soll.

4. Infrastruktur

4.1 Verkehrserschließung

Die Anfahrt zum "Sondergebiet Kiesabbau, Recyclingkies, Betonwerk Reisinger" erfolgt über die Staatsstraße St 2335, die an die Bundesstraßen B 16 und B 300 anbindet. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung für die Geisenfelder Ortsteile soll dadurch ausgeschlossen werden.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Sondergebietes auf den Bauflächen nachgewiesen.

4.2 Ver- und Entsorgung

4.2.1 Elektrizität

Auf dem Betriebsgelände ist ein komplettes elektrisches Netz vorhanden, das im Besitz des Betriebes ist. Ein eigener Trafo mit 400 kVA auf dem Betriebs-

gelände ist ausreichend für das Betonwerk, die Kies-Aufbereitungsanlage, die Büros, Personalräume und Beleuchtung.

4.2.2 Wasserversorgung

Entnahme von Grundwasser aus eigenen Brunnen auf dem Betriebsgelände von bis zu 8.000 cbm Wasser p.a. für Betonproduktion, Aufbereitung Recyclingkies und sanitären Eigenbedarf.

4.2.3 Schmutzwasser

Das Betriebsgelände ist nicht an die Kanalisation angeschlossen. Die Entsorgung des Schmutzwassers aus den Sanitäranlagen erfolgt über eine Bio-Kläranlage.

4.2.4 Niederschlagswasser

Die Firma Reisinger plant, das gesamte auf dem Gelände anfallende Niederschlagswasser in vier flüssigkeitsdichten Becken zu speichern. Das Sammelbecken im Bereich des Sondergebietes SO3 weist ein Volumen von 300 cbm auf. Die drei über die Sondergebiete SO1 und SO2 verteilten Becken haben Volumina von jeweils 60 cbm, sodass ein Rückhaltevolumen von gesamt 480 cbm vorliegt.

Von den Niederschlagssammelbecken soll das Wasser in ein Produktionswasserbecken gepumpt und von dort für den Betrieb zur Herstellung von Beton (Mischanlage, Waschwasser für Siebung von Recyclingbeton) verwendet werden.

Den Sammelbecken wird nur Regenwasser zugeleitet, das aus überdachten Flächen (wie Büro, Aufenthaltsräumen, überdachten Garagen zum Unterstellen von Betriebsmitteln und -geräten, befestigten und überdachten Lagerboxen für RC-Kies und Schüttgütern) oder den sonstigen befestigten Betriebsflächen (wie PKW-Parkplätzen, Fahrflächen) stammt.

Die Flächen, auf denen die Betonfahrmischer ausgewaschen werden, als auch die Fläche, auf der die temporär eingesetzte mobile Brechanlage steht, werden direkt in das Produktionswasserbecken entwässert.

Der östliche Teil des Sondergebietes SO1 mit der Flur Nr. 2323 verbleibt im aktuellen (unversiegelten) Zustand. Hier werden natürliche Schüttgüter (Kies und Sand) gelagert. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt flächig auf der Fläche selbst. Es findet von dort keine Sammlung in die Becken statt.

Für die gezielte Niederschlagswasserversickerung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, welche über einen gesonderten Wasserrechtsantrag beantragt wird.

Auf das Gutachten zur Niederschlagsentwässerung des Büros BGA Dr. Schrott & Dr. Straub GbR, Starnberg, vom August 2020 wird hingewiesen.

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Städtebaulicher Entwurf

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Sondergebiet Kiesabbau, Recyclingkies, Betonwerk Reisinger wird aus dem zu ändernden Flächennutzungsplan entwickelt. Die Bau- und Lagerflächen des Plangebietes betragen ca. 21.000 m². Das Plangebiet ist in drei Teilbereiche mit unterschiedlichen Nutzungen aufgeteilt. Entlang der Staatsstraße St 2335 werden Stellplätze (für Nutzer von Baggerseen gem. FNP und Leader) vorgesehen. Die Verkehrsanbindung für das nördliche Betriebsgelände wird an den westlichen Rand des Sondergebietes verschoben. Das Sondergebiet wird von bestehenden und neu zu pflanzenden Grünstrukturen eingerahmt. Die Zufahrt zum Sondergebiet erfolgt von Süden über die Staatsstraße St 2335.

5.2 Planinhalt und Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Sondergebiet SO gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Betonwerk zur Produktion von Transportbeton und zur Aufbereitung von Recyclingkies festgesetzt.

Zulässig sind nur solche Nutzungen, die in direktem Zusammenhang mit dem Betonwerk stehen. In den Festsetzungen zum Bebauungsplan sind die Nutzungen in den einzelnen Nutzungsbereichen detailliert beschrieben. Weitere Nutzungen, die nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Betonwerk stehen, sind ausgeschlossen. Somit wird einer unerlaubten Nutzung, z.B. als Gewerbegebiet entgegengewirkt.

Verfahrensfreie Bauvorhaben und Nutzungen gemäß Art. 57 BayBO sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze und eine Werbetafel < 8 m² Größe im Einfahrtsbereich des Sondergebietes.

Somit soll auch hier gewährleistet werden, dass nur solche Nutzungen zulässig sind, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Betonwerk stehen.

5.2.2 Stellplätze

Stellplätze für Bedienstete, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Anlage stehen, sind nur innerhalb der Bau- und Lagerflächen zulässig.

5.2.3 Abgrabungen / Aufschüttungen

Geländeänderungen sind in der Form zulässig, wie es die betriebliche Nutzung der baulichen Anlagen erfordert. Mit dem Ziel des Sichtschutzes und der Eingrünung des Plangebietes sind zu den seitlichen Sondergebietsgrenzen Erdwälle mit 1,0 m Höhe zu errichten und zu bepflanzen.

5.2.4 Grünordnung

Aktuell wird die Planfläche als Betriebsgelände für das ansässige Betonwerk mit entsprechenden Betriebseinrichtungen genutzt, weshalb bereits ein Großteil der Betriebsfläche versiegelt ist bzw. die kiesigen Flächen aufgrund der starken Nutzung wie versiegelt wirken.

Innerhalb des Plangeländes existieren keine Grünstrukturen mit Ausnahme des westlich verlaufenden Grabens mit z.T. bewachsenen Böschungen und dem kartierten Biotop Nr. 7235-1234-018 "Weiher östlich von Forstwiesen" (Schutzstatus gem. §30 BNatschG und Art. 23 BayNatschG).

Die v.g. Grabenvegetation wird überwiegend in die Grünplanung integriert und als zu erhalten festgesetzt. Ein zusätzlicher 5 m breiter Grünstreifen im Westen ergänzt und sichert die Eingrünung und zugleich den Sichtschutz.

Das v.g. Biotop, welches in 2020 von biologischen Fachkräften kartiert wurde, wird im Zuge der weiteren Planung verfüllt. Die Entfernung der Gehölze hierfür hat außerhalb der Vogelbrutzeit stattzufinden sowie ist die Verfüllung nach Maßgabe des Fachbeitrages zur saP, welcher den Unterlagen beiliegt. In diesem Zusammenhang wird auf Punkt 6.2.4 hingewiesen.

Ebenso wird das Biotop gemäß § 1a Abs. 3 BauGB im Verhältnis 1:3 ausgeglichen (siehe Eingriffsregelung - Ermittlung des Ausgleichsbedarfs).

Im Norden und Osten der Planfläche sind auf dem benachbarten Grundstück bereits ältere Vegetationsbestände aus heimischen Bäumen und Sträuchern vorhanden, welche in Breiten von 5-10 m in den Geltungsbereich aufgenommen und als zu erhalten festgesetzt werden. Somit sind in diesem Bereich ebenfalls die Eingrünung sowie ein gleichzeitiger Sichtschutz gesichert.

Entlang der Staatsstraße besteht ein Grünstreifen aus niedriger Staudenflur sowie vereinzelt Bäumen, welcher grünordnerisch festgesetzt und mittels Baum- und Strauchpflanzungen sowie Wiesenansaat aufgewertet wird zur Eingrünung bzw. Abschirmung der Planfläche.

Alle grünordnerischen Festsetzungen sowohl von Bestands-, als auch neu geplantem Grün in den Flächen G01 bis G05 dienen übergeordnet zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, so wird z.B. das Mikroklima positiv beeinflusst, da dadurch möglicher Staub gebunden sowie Aufwärmungen entgegengewirkt wird.

Zugleich sollen diese eine optimale Ein- und Durchgrünung in Plangebiet sichern und festlegen. Der Erhalt von Bestandsgrün zur übergeordneten Vernetzung von Grünstrukturen und dadurch Schaffung eines durchgängigen Grünzuges stellt ebenfalls eines der Hauptziele dar.

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden mittels Zweckbestimmungen somit speziell auf die geplanten Nutzungen abgestimmt und zugeordnet.

Zugleich werden durch die festgesetzten Begrünungsformen sowohl der Übergang als auch die dauerhafte Einbindung in die Landschaft entsprechend der Regionalplanung erreicht und gesichert.

6. Auswirkungen der Planung (Eingriffsregelung)

6.1 Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.1998 wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in das Bauplanungsrecht aufgenommen.

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist demnach auf der Grundlage von

- §§ 13, 14, 15 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes und
- Art. 6ff des Bayerischen Naturschutzgesetzes als länderbezogene Regelung
- in Verbindung mit § 1a des Baugesetzbuches

für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Ermittlung der möglichen Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Ableitung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

6.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebene Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' in der Fassung vom Januar 2003, ergänzte Fassung angewandt.

Entsprechend dieses Leitfadens wird die Behandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in vier Arbeitsschritten durchgeführt (*Leitfaden S. 8*):

Schritt 1	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
Schritt 2	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Schritt 3	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
Schritt 4	Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung
Abwägen mit allen öffentlichen und privaten Belangen (§ 1 Abs. 6 BauGB)	

6.2.1 Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Nach den Bedeutungen der Schutzgüter ist der Zustand des Plangebietes entsprechend den Festlegungen im 'Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' in

- Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)
- Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)
- Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)

zuzuordnen, wobei in Kategorie I und II je nach Wertigkeit der einzelnen Faktoren ein unterer und oberer Beurteilungswert festgelegt werden kann (Leitfaden S. 28 - 30).

Der Eingriff wird auf den gesamten Geltungsbereich bezogen, auf die Flurnummern der Gemarkung Geisenfeld: Fl.Nr. 2301/3(T), 2306, 2306/4, 2306/5, 2323, 2323/12, 2323/5, 2324, 2324/1, 2325(T), 2327(T) Gemarkung Geisenfeld und umfasst dabei eine Fläche von 3,48 ha (ca. 34.806 m²) (siehe nachfolgende Übersicht):

Größe Geltungsbereich: ca. 34.806 m²

Größe Eingriffsfläche: ca. 26.949 m²

LEGENDE

-  Geltungsbereich BBP
-  Eingriffsfläche Betriebsgelände Bestand - versiegelte Fläche --> Faktor 0,3
-  Eingriffsfläche Betriebsgelände Bestand - teil- bzw. nicht versiegelt; jedoch ständig mit schweren Fahrzeugen befahren, weshalb die Fläche einer versiegelten Fläche gleich zu setzen ist --> Faktor 0,3
-  Eingriffsfläche Biotop Nr. 7235-1234-018 Bestand --> Faktor 3,0
-  Flurgrenzen mit Flurnummern

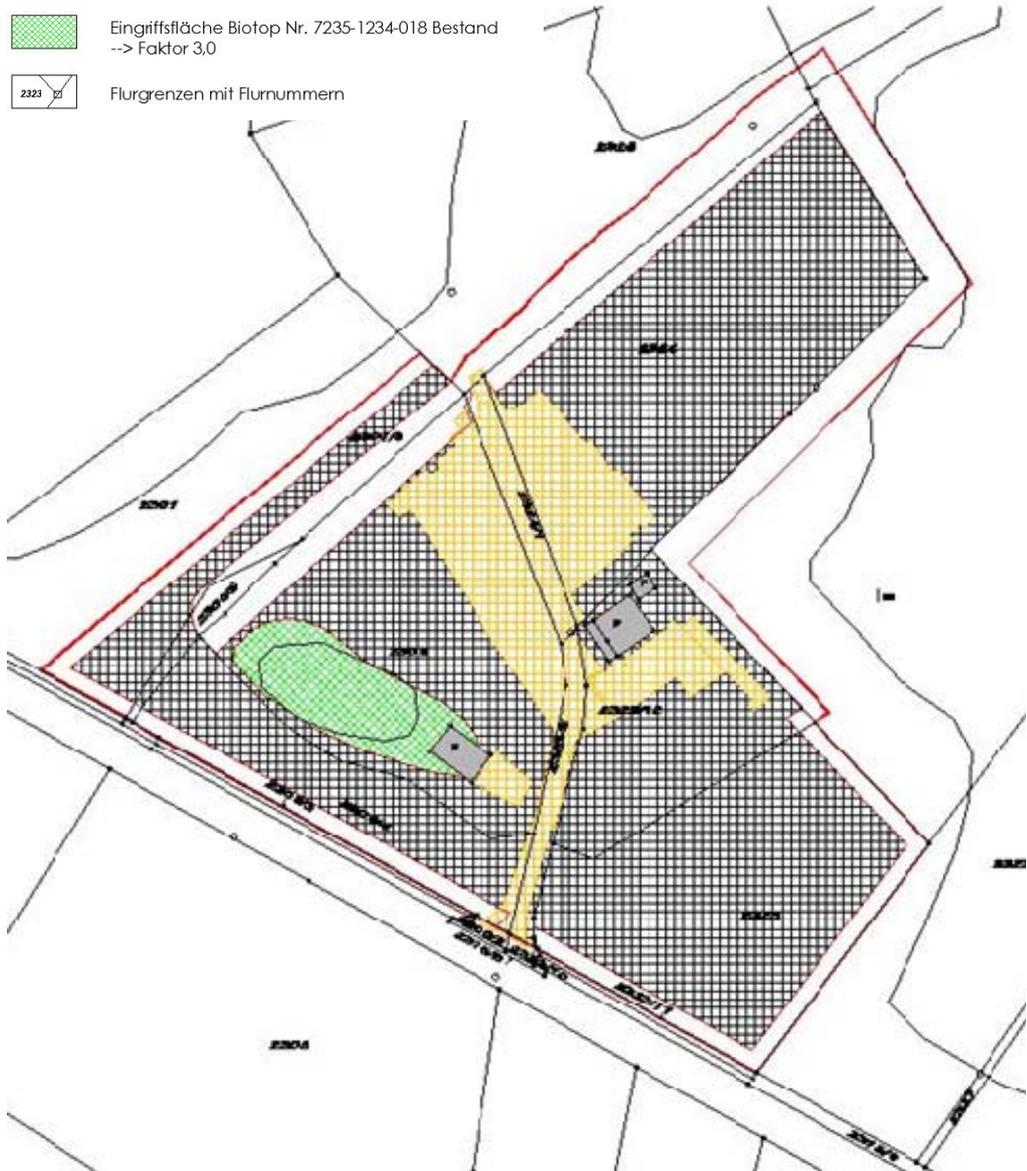


Abb.: Übersicht Eingriffsfläche, ohne Maßstab

Laut Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" kann bei Nichtdifferenzierung zwischen den einzeln unterschiedlich beeinträchtigten Flächen der Kompensationsfaktor einheitlich gewählt werden. Bei der Gesamteingriffsfläche, die zugrunde gelegt wird, sind die öffentlichen Grünflächen nicht enthalten.

Für das Plangebiet ergibt sich aus der Bestandserhebung demnach folgende schutzgutbezogene Bewertung:

Bestandserhebung: Arten- und Lebensräume

- Betriebsgelände versiegelt bzw. teilversiegelt
→ Ergebnis: Kategorie I, unterer Wert
- Biotop
→ Ergebnis: Kategorie III, oberer Wert

Bestandserhebung: Boden

- Betriebsgelände versiegelt bzw. teilversiegelt
→ Ergebnis: Kategorie I, unterer Wert
- Biotop
→ Ergebnis: Kategorie I, unterer Wert

Bestandserhebung: Wasser

- Betriebsgelände versiegelt bzw. teilversiegelt
→ Ergebnis: Kategorie I, oberer Wert
- Biotop
→ Ergebnis: Kategorie II, unterer Wert

Bestandserhebung: Klima und Luft

- Betriebsgelände versiegelt bzw. teilversiegelt
→ Ergebnis: Kategorie I, unterer Wert
- Biotop
→ Ergebnis: Kategorie I, oberer Wert

Bestandserhebung: Landschaftsbild

- Betriebsgelände versiegelt bzw. teilversiegelt
→ Ergebnis: Kategorie I, oberer Wert
- Biotop
→ Ergebnis: Kategorie II, unterer Wert

Ergebnis der Bestandsaufnahme

In der Summe der Bewertung nach den unterschiedlichen Bedeutungen der Schutzgüter wird für das gesamte Plangebiet die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild wie folgt festgelegt:

<p><u>Betriebsgelände versiegelt bzw. teilversiegelt:</u> Kategorie I mittlerer Wert (durchschnittlich 0,40)</p> <p><u>Biotop Nr. 7235-1234-018:</u> Kategorie III oberer Wert (3,0)</p>
--

6.2.2

Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung Ermittlung der Eingriffsschwere)

Als wesentlicher Bearbeitungsfaktor für die Ermittlung des Ausgleichsumfanges sind Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung festzulegen. Entsprechend dem 'Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bau-

leitplanung' sind dabei 'Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Grundflächenzahl GRZ > 0,35) und Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ < 0,35)' zu unterscheiden und voneinander abzugrenzen. Flächen, die keiner Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung unterliegen, werden in die Betrachtung grundsätzlich nicht mit einbezogen.

Für den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan ergibt sich daraus folgende Zuordnung:

- Flächen innerhalb der Baugrenzen und für Erschließungsstraßen = Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ > 0,35) = Typ A

6.2.3 Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Bilanzierung)

Im 'Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' ist zu dieser Überlagerung eine 'Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' dargestellt (*Leitfaden S. 13 verkürzt dargestellt*).

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren		
	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 oder entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 oder entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung	Feld A I 0,3 - 0,6	Feld B I 0,2 - 0,5
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung	Feld A II 0,8 - 1,0	Feld B II 0,5 - 0,8
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung	Feld A III (1,0) - 3,0	Feld B III 1,0 - (3,0)

Zur Festlegung des anzusetzenden Kompensationsfaktors innerhalb der vorgegebenen Spannen sind die im jeweiligen Planungsfall möglichen Vermeidungsmaßnahmen aufzuzeigen.

Für das geplante Sondergebiet Betriebsgelände sind als Grundlage des Bebauungs- und Grünordnungsplanes folgende anrechenbare Vermeidungsmaßnahmen geplant, die teilweise zur Verwendung eines niedrigeren Kompensationsfaktors aus dem zutreffenden Matrixfeld führen (angelehnt an Leitfaden S. 31/32):

Vermeidungsmaßnahmen: Arten und Lebensräume

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge durch vernetzende Grünflächen um das Sondergebiet
- Erhalt und Ergänzung der randlichen Grünstrukturen
- Einhausung staub- und lärmintensiven Einrichtungen

Vermeidungsmaßnahmen: Boden

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf PKW- Stellplätzen
- Sondergebiet orientiert sich an dem natürlichen Geländeverlauf zur Vermeidung Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenform
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden, da keine anderweitigen, neuen bzw. anderweitigen Flächen versiegelt werden
- Vermeidung von Dünge- und Pestizideinträgen

Vermeidungsmaßnahmen: Wasser

- Rückhaltung/Sammlung des Niederschlagswassers in Becken auf dem Grundstück
- Abrücken von Betriebseinrichtungen mind. 50 m von benachbarten Seen (soweit möglich)
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf PKW-Stellplätzen
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer durch Sammlung und Versickerungsgräben
- Erhalt und Schutz des vorhandenen Grabens
- Verfüllung der offenen Wasserfläche mit zulässigen, geprüften Material nach Eckpunktepapier ("Leitfaden zur Verfüllung...."), wodurch Stoffeinträge in das GW reduziert bzw. vermieden werden

Vermeidungsmaßnahmen: Klima und Luft

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf PKW-Stellplätzen
- Ergänzung und Pflanzung von Gehölzen im Randbereich und entlang Straße zur Verbesserung des Mikroklimas
- Befeuchtung der Flächen bei trockener Witterung zur Staubreduzierung
- Einhausung von staub- und lärmintensiven Einrichtungen

Vermeidungsmaßnahmen: Landschaftsbild

- Pflanzung von Straßenbegleitgrün sowie Bepflanzung von Wällen in Randbereichen mit heimischen Gehölzen zur besseren Eingliederung ins Landschaftsbild

Ergebnis: Festlegung des Kompensationsbedarfs

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Verschneidung der Eingriffsschwere durch die geplanten Maßnahmen mit der Bedeutung der Fläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen werden dabei entsprechend der oben dargestellten Matrix berechnete Kompensationsfaktor von 0,4 auf 0,3 reduziert.

Somit ergibt sich aufgrund der Eingriffsschwere folgender Kompensationsbedarf:

Typ	Beschreibung des Standortes	Fläche in m ²	Faktor	Kompensationsbedarf in m ²
A I	Bestand: Betriebsgelände versiegelt (<i>ohne randlichen Grünstrukturen und ohne Biotop</i>) Planung: Fläche innerhalb der Baugrenzen mit GRZ > 0,35,	25.427	0,3	7.628
A III	Bestand: Biotop Nr. 7235-1234-018 Planung: Fläche innerhalb der Baugrenzen mit GRZ > 0,35,	1.522	3,0	4.566
	Summe	26.949		12.194

6.2.4

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund des Leader-Projektes „Seenplatte Feilenmoos – Erstellung eines integrierten Nutzungskonzeptes für die Nachnutzung der Kiesabbauf Flächen im Feilenmoos und Unteres Ilmtal“ von 2018 wurde zwischen der Fa. Reisinger und dem Landratsamt Pfaffenhofen ein öffentlich-rechtlicher Vertrag vom 08.11.2019 bezüglich der gesamtheitlichen Gebietsentwicklung geschlossen. Hinsichtlich des erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs u.a. zu vorliegendem Bebauungsplan wurde folgende Vereinbarung geschlossen:

Wenn die Gebietsentwicklung mit den naturschutzfachlichen Vereinbarungen gemäß LEADER erfolgt und umgesetzt wird, ist der Eingriff auf der Planfläche nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu bilanzieren und innerhalb des Leader-Konzepts auf einer separaten Fläche auszugleichen.

Sollte LEADER nicht umgesetzt werden, wird der gesamte See K1 als Ausgleich für vorliegende Bauleitplanung herangezogen.

Der Ausgleichsflächenbedarf für vorliegendes Vorhaben beträgt: ca. 12.194 m²

Sollte Leader kommen, wird die Ausgleichsfläche von 12.194 m² wie oben erwähnt, innerhalb des Leader-Konzepts ausgeglichen.

Es wurden in Abstimmung mit der UNB Bereiche festgelegt, in denen dieser Ausgleich stattfinden soll. Die vorgeschlagenen Bereiche haben eine gesamt Flächengröße von ca. 32.224 m², es wird aber nur eine Fläche von 12.194 m² benötigt. Die exakte Lage des Ausgleichs wird im Zuge des weiteren Genehmigungsverfahrens, in Abstimmung mit der UNB festgelegt.

Zielarten:

Vögel, spez. Limikolen, Insekten und Amphibien

Die Ausgleichsflächen werden dinglich gesichert sowie gemäß dem Entwicklungsziel dauerhaft gepflegt und erhalten.

Spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Anlage sind diese herzustellen. Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und entsprechend zu pflegen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

Artenschutz:

Hinsichtlich des speziellen Artenschutzes sowie zur Aktualisierung der Daten bzgl. dem Biotop Nr. 7235-1234-018 wurden im Jahr 2020 Begehungen und Aufnahmen durch biologische Fachkräfte durchgeführt. Deren Ergebnisse und evtl. daraus resultierende Maßnahmen wurden in einem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung bewertet und entsprechend ausgearbeitet bzw. in den vorliegenden B-Plan eingearbeitet.

Die daraus resultierenden Vermeidungsmaßnahmen für das Gesamtgelände sind berücksichtigt und zusammenfassend in den textlichen Festsetzungen verankert. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Nachgewiesene artenschutzrechtlich betroffene Tierarten des Anhang IV sind Zauneidechse und Goldammer.

Unter vollständiger Beachtung der vorgegebenen Maßnahmen gem. §44 BNatSchG werden keine Verbotstatbestände ausgelöst und der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtert.

7. Allgemeine Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Reduzierung potenzieller Staubentwicklung durch den Betrieb des Betonwerkes sowie der an- und abfahrenden Lkws werden nachfolgende Maßnahmen getroffen:

Die das Planungsgebiet umgebende Bepflanzung dient als staubreduzierende Maßnahme und wird entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen erhalten und gepflegt.

Im Falle möglicher Staubentwicklung, z.B. während trockener Wetterlagen, wird die Fläche des Betonwerkes mit Wasser berieselt.

Vor Verlassen des Betonwerkes werden die Lkw-Reifen gereinigt.

Die Entsorgung des Waschwassers erfolgt über das Niederschlagswasser-Sammelbecken mit anschließender Aufbereitung als Brauchwasser für die Betonproduktion.

8. Flächenbilanz

Gesamtgebiet	3,48 ha	100 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,00 ha	0,00 %
Gebietsrandeingrünung	0,62 ha	17,82 %
Bau- und Lagerflächen	2,11 ha	60,63 %
Sonstige Flächen	0,75 ha	21,55 %

9. Umweltbericht und Fachbericht saP

Der Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB, in dem alle Naturschutzbelange sowie die Betroffenheit der Schutzgüter dargestellt werden, ist Bestandteil dieser Begründung und liegt bei.

Ebenso der Fachbericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 10.12.2021 inkl. der Floristischen und Faunistischen Untersuchungen der ÖFA vom August 2021.

10. Durchführungsvertrag

Der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Bauherrn, Fa. Reisinger, Geisenfeld, abgeschlossene Durchführungsvertrag regelt die Verpflichtung des Bauherrn, die Planungs-, und Erschließungskosten für das Vorhaben in vollem Umfang zu tragen und das Vorhaben sowie die ökologischen und wasserwirtschaftlichen Maßnahmen innerhalb einer gesetzten Frist fertig zu stellen.

aufgestellt München, den 19.08.2021
21.01.2021

Entwurfsverfasser:

.....
Köppel
Landschaftsarchitekt

Katharinenplatz 7
84453 Mühldorf a. Inn

Telefon 08631 / 988 851
Telefax 08631 / 988 790
E-mail la-koepfel@t-online.de
Website www.la-koepfel.de

.....
Paul Weber
1. Bürgermeister

Stadt Geisenfeld

.....
Guido Schwarz
Architekt, Stadtplaner SRL

Holzstraße 47
80469 München

Telefon 089 / 4900 1946
Telefax 089 / 4900 1836
E-mail info@schwarzplan-muc.de
Website www.schwarzplan-muc.de