



STADT GEISENFELD
LANDKREIS PFAFFENHOFEN/ILM

F. BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 104
„GEWERBEGEBIET ZELL II“

FASSUNG VOM: 12.06.2025

Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
"Entwurf"

Auftraggeber:

Stadtentwicklungsgesellschaft Geisenfeld

Kirchplatz 4
85290 Geisenfeld

Tel.: 08452 98-0
Fax: 08452 98-44
e-mail: rathaus@geisenfeld.de

Entwurfsverfasser:

Schwarzplan
Architektur, Stadtplanung
Theresienstraße 66
80333 München

Tel. 089 / 4900 1946
Fax 089 / 4900 1836
e-mail info@schwarzplan-muc.de

Inhalt:	Seite
I. Allgemeines	4
1. <u>Geltungsbereich</u>	4
2. <u>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</u>	4
II. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 104 „Gewerbegebiet Zell II“	6
1. <u>Planungsrechtliche Ausgangslage</u>	6
1.1 Flächennutzungsplan	6
1.2 Regionalplan	6
1.3 Landesentwicklungsprogramm	6
1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	7
1.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	7
2. <u>Bestand / vorhandene Situation</u>	7
2.1 Vorhandene Nutzungsstruktur	7
2.2 Oberflächenbeschaffenheit, Bodenverhältnisse	7
2.3 Hydrogeologie	8
2.4 Altlasten	9
2.5 Bodendenkmäler	9
2.6 Immissionsschutz	9
2.7 Klimaschutz	10
3. <u>Infrastruktur</u>	10
3.1 Verkehrserschließung	10
3.2 Ver- und Entsorgung	11
3.2.1 Elektrizität	11
3.2.2 Wasserversorgung	11
3.2.3 Schmutzwasser	11
3.2.4 Niederschlagswasser	11
3.2.5 Vorhandene Leitungen	12
4. <u>Städtebauliches Konzept</u>	11
4.1 Städtebaulicher Entwurf	11
4.2 Planinhalt und Festsetzungen	12
4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	12
4.2.2 Bauweise	12
4.2.3 Stellplätze	13
4.2.4 Aufschüttungen	13
4.2.5 Grünordnung	13
5. <u>Flächenbilanz</u>	15
6. <u>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u>	15

7.	<u>Alternative Planungen</u>	15
8.	<u>Herstellungskosten</u>	16

I. Allgemeines

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 „Gewerbegebiet Zell II“ liegt im Ortsteil Zell, anschließend an das Gewerbegebiet Zell an der Gader Straße.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden: durch die Nordgrenzen der Fl.Nrn. 527 und 512,

im Osten: durch die Gader Straße (Fl.Nrn. 487 und 526/1),

im Süden: durch die Südgrenzen der Fl.Nrn 521 und 513,

im Westen: durch die Westgrenzen der Fl.Nrn 513, 512, 521 und 527.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Flurnummern: 513, 512, 521, 523, 526, 527 und 487(Teilbereich), Gemarkung Zell.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,87 ha.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Um dem weiteren Bedarf an Gewerbeflächen in Geisenfeld gerecht werden zu können, beschloss der Stadtrat in seiner Sitzung am 21.01.2021, das Gewerbegebiet Zell nach Nordosten zu erweitern. Für das Plangebiet wird die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Stadt Geisenfeld möchte vornehmlich heimischen Gewerbebetrieben Gewerbeflächen zur Verfügung stellen, um Betriebs-erweiterungen oder auch Neuansiedlungen zu ermöglichen.

Die vorhandenen Potenziale sind nahezu vollständig erschöpft. Im Gemeindegebiet der Stadt Geisenfeld stehen momentan acht Gewerbegebiete mit teilweise freien Gewerbeflächen zur Verfügung.

- Gewerbegebiet Ilmendorf
- Gewerbegebiet Geisenfeldwinden
- Gewerbegebiet Am Bahnhof
- Gewerbegebiet Wolf – Zell (Gewerbegebiet dient ausschließlich zur Bestandssicherung des Betriebes der Fa. Wolf)
- Gewerbegebiet Nötting
- Gewerbegebiet Rottenegg

In den vorgenannten Gewerbegebieten stehen keine freien Gewerbeflächen mehr zur Verfügung.

- Gewerbegebiet Ilmendorf West

Im Gewerbegebiet Ilmendorf West steht noch ein Grundstück zur Verfügung, für das bereits konkrete Anfragen vorliegen. Eine Nutzung für kleinere Handwerksbetriebe ist allerdings uninteressant aufgrund der Lage und Struktur. Eine Einteilung in kleine Parzellen ist nicht möglich.

- Gewerbegebiet Zell

Im Gewerbegebiet Zell stehen drei freie Gewerbegrundstücke zur Verfügung, die in Privatbesitz sind. Die Stadt Geisenfeld hat hierauf keinen Zugriff.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zell II“ verfolgt folgende Ziele:

1. Bereitstellung von Gewerbegebietsflächen im nordöstlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Zell,
2. Sicherung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
3. Stärkung des Wirtschaftsstandortes Geisenfeld und Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld hat in seiner Sitzung am 20.02.2025 beschlossen, dass das Grundstück Fl.-Nr. 526, Gemarkung Zell, nicht mehr Teil des Gewerbegebietes sein wird und im Bebauungsplan als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt werden soll. Das Gewerbegebiet wird entsprechend umgeplant.

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Neuordnung zu schaffen. Zu diesem Zweck müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Insbesondere wird hierdurch die Nutzung als Gewerbegebiet geregelt. Das Grundstück Fl.-Nr. 526, Gemarkung Zell, wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Des Weiteren werden Festsetzungen zur Gestaltung des Geländes und zum Immissionsschutz getroffen, sowie die Grünordnung mit Umweltbericht nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur „Umweltprüfung in der Bauleitplanung“, Eingriffs- / Ausgleichsmaßnahmen nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ und ein artenschutzrechtlicher Planungsbeitrag beschrieben.

II. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 104 „Gewerbegebiet Zell II“

1. Planungsrechtliche Ausgangslage

1.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist entsprechend § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan für die Stadt Geisenfeld zu entwickeln. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um das geplante Vorhaben realisieren zu können wird in einem Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert (46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geisenfeld).

1.2 Regionalplan

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 arbeitsplatzschaffende Investitionen anzustreben (RP 10 A I).

Dieser Forderung kommt die Stadt Geisenfeld mit der nordöstlichen Erweiterung des Gewerbegebietes Zell nach.

Das Gewerbegebiet grenzt im Süden an das bestehende Gewerbegebiet Zell an.

Weiterhin ist der Geltungsbereich als landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 11 „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“ ausgewiesen. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinreichend Rechnung zu tragen. Die Berücksichtigung dieser Belange wird im beiliegenden Umweltbericht erläutert.

1.3 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß LEP 3.1 soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende

Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Das Gewerbegebiet Zell II weist eine kompakte Form auf und wird über eine Ringschließung an die Gadener Straße angebunden. Einer flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsform wird Rechnung getragen.

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.

Das Gewerbegebiet Zell II schließt an das bestehende Gewerbegebiet Zell direkt an. Einer Zersiedelung der Landschaft kann somit entgegengewirkt werden.

Die Stadt Geisenfeld gehört zu einer wirtschaftlich starken Region in Bayern und ist vom demografischen Wandel noch nicht stark betroffen. Die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes in Geisenfeld schafft neue Arbeitsplätze und trägt somit der Stärkung der Region bei.

1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Planungsgebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

1.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die zu überplanenden Flurstücke des Gewerbegebietes sind im Besitz der Stadtentwicklungsgesellschaft Geisenfeld mbH. Das Grundstück Fl.-Nr. 526, Gemarkung Zell, bleibt in Privatbesitz.

2. Bestand/vorhandene Situation

2.1 Vorhandene Nutzungsstruktur

Das Gewerbegebiet Zell II schließt direkt an das vorhandene Gewerbegebiet Zell an. Umgeben ist das Gewerbegebiet von Hopfengärten und landwirtschaftlichen Flächen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Planungsgebiet sind so konzipiert, dass Gebäude über 50,0 m Länge erstellt werden können.

2.2 Oberflächenbeschaffenheit, Bodenverhältnisse

Das geplante Baugebiet befindet sich auf einem Höhenniveau zwischen 376,5 m NHN und 378,7 m NHN. Das Planungsgebiet besteht aus Ackerflächen sowie einem Hopfengarten auf Fl.Nr. 527.

Schützenswerte Gehölzarten und Bäume sind auf dem Gebiet nicht vorhanden.

Zur Erkundung des Untergrundes wurden am 06.04.2023 von der KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Gunzenhausen, sechs Rammkernsondierungen (RKS) abgeteuft. Zudem wurde ein Versickerungsversuch mittels Baggerschurf getätigt. Zudem wurde im Bereich der Bohrungen Oberbodenproben und im Einfahrtsbereich eine Asphaltprobe aus dem Radweg genommen. Auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen kann der Aufbau des Untergrundes im Untersuchungsgebiet wie folgt vereinfacht dargestellt werden:

Bereich O: Oberboden / Mutterboden

Bereich B1: Sand

Bereich B2: Kies

Bereich B3: feinkörnige Böden

Die Homogenbereiche können der Tabelle 2 (Einteilung in Homogenbereiche nach ATV DIN 18300) entnommen werden.

Im Untersuchungsbereich stehen vornehmlich Sande und Kiese der Homogenbereiche B1 und B2 an, wobei die <kiese von den Sanden überlagert werden. Die geologischen Bedingungen sind demnach eher dem Hangsand mit dem liegenden Flussschotter zuzuordnen als den Abschwemmassen aus feinkörnigen Böden.

Torfe konnten im Zuge der Erkundungsarbeiten nicht ausgemacht werden, jedoch können diese, v.a. im nordwestlichen Bereich, nicht ausgeschlossen werden.

Im Böschungsbereich der Gadener Straße stehen feinkörnige Böden (Schluffe) des Homogenbereiches B3 an.

Im Rahmen der Erkundungsarbeiten wurde kein Grund- oder Schichtwasserzutritt erfasst.

2.3 Hydrogeologie

Das geplante Baufeld liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes sowie außerhalb eines festgesetzten HQ_{100} sowie HQ_{Extrem} Überschwemmungsgebietes, jedoch im nordwestlichen Bereich in einem „wassersensiblen Bereich“. Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwasser-

gefährlichen liegen, kann die Ausweisung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zur Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden. Die digitale Hydrogeologische Karte 1:500.000 des UmweltAtlas Bayern weist für das Baufeld einen Grundwasserstand im Grundwasserleiter Tertiär von 375 bis 380 m NN aus.

Eine nahegelegene ca. 750 m nördlich entfernte Grundwassermessstelle GEISENFELD (HWF) B5 weist einen mittleren Grundwasserstand von 372,29 m NN und einen höchsten Wasserstand von 373,24 m NN und einen niedrigsten Wasserstand von 371,72 m NN aus. Die Grundwasserschwankungen liegen demnach bei 371,72 m NN +0,95/-0,57 (1995-2007). Zudem besteht ca. 1 km in westlicher Richtung die Grundwasserstelle GEISENFELD (HWF) B3. Diese weist einen mittleren Grundwasserstand von 374,33 m NN aus (1995-2007).

Der nordöstlich verlaufende ca. 260 m entfernte Mettenbach liegt auf einem Höhengniveau von rd. 375 m NN.

Auf die Baugrunduntersuchung der KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Gunzenhausen, wird hingewiesen.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 Immissionsschutz

Lärmimmissionen:

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Stadt hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der

Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 18.03.2025, Auftrags-Nr. 9007.1 / 2025 - TK, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen im Hinblick auf die Geräuschkontingentierung: Die Kontingentierung der Gewerbeflächen wurde durchgeführt, um für das Gewerbegebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen unter Berücksichtigung der Vorbelastung zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt und festgesetzt.

Unter Berücksichtigung des Urteils 4 BN 45.18 des BVerG vom 07.03.2019 (hier für GE-Gebiet) ist in diesem Fall eine gebietsübergreifende Gliederung des Bebauungsplanes erforderlich, da wegen der Vorbelastung und der Wohnbebauung (WA) in unmittelbarer Nachbarschaft eine uneingeschränkte Kontingentfläche im Plangebiet selbst nicht realisierbar war. Voraussetzung für eine gebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4, Satz 1 Nr. 2 oder Satz 2 BauNVO ist, dass im Gemeindegebiet noch mindestens ein Gewerbegebiet vorhanden ist, in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten oder ein Teilgebiet mit Emissionskontingenten o.ä. besteht, die jegliche nach § 8 BauNVO gewerbliche Nutzung (Tag und Nacht) ermöglicht.

Dies ist in vorliegendem Fall nach Angaben der Stadt Geisenfeld durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbegebiet Zell“ – 5. Änderung sichergestellt.

Immissionen durch Spritzmittel:

Bei unbekanntem Betrieben bzw. bei Betrieben ohne abdriftmindernde Spritztechnologie sind nach neuester Rechtsprechung Abstände von 25 m zwischen Hopfengärten und Baugebiet ausreichend. Wenn eine Spritztechnologie mit einer Abdriftminderung (90 %) verwendet wird, kann der Abstand auf 5 m verringert werden. Die Abstände der Hopfengärten östlich der Gadener Straße zu den Baugebieten A, B und C sind größer als 25 m. Außerdem wird entlang der Gadener Straße eine dichte Bepflanzung von 10 m Breite geplant. Das Baugebiet C wird nach Norden und Westen ebenfalls durch eine 10 m breite Eingrünung vor Abdrift geschützt.

2.7 Klimaschutz

Im Bebauungsplan wird unter den Hinweisen Ziffer 4 ausdrücklich auf regenerative Energiequellen und eine energiesparende Bauweise hingewiesen.

3. Infrastruktur

3.1 Verkehrserschließung

Das "Gewerbegebiet Zell II" wird von Osten über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße Gadener Straße angebunden. Innerhalb des Gewerbegebietes ist eine Ringschließung geplant, die an die Gadener Straße anschließt. Eine

Stichstraße (S4) nach Nordosten soll eine eventuelle spätere Erweiterung des Gewerbegebietes ermöglichen. Die anliegenden Grundstücke werden über Wirtschaftswege an das Verkehrsnetz angebunden. Entlang der Planstraße S3 werden zusätzlich öffentliche Parkmöglichkeiten geplant.

3.2 Ver- und Entsorgung

3.2.1 Elektrizität

Die Stromversorgung erfolgt durch das Netz der Bayernwerk AG. Zuständig ist das Netzcenter Pfaffenhofen/Ilm.

3.2.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Gewerbegebiet wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Ilmtalgruppe, mit Sitz in Wolnzach/Starzhausen, bereitgestellt.

3.2.3 Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über das bestehende Abwasser- bzw. Schmutzwassersystem der Stadt Geisenfeld und wird der Kläranlage Geisenfeld zugeführt.

Gemäß Mitteilung des Kanalnetzbetreibers Stadt Geisenfeld kann das Schmutzwasser in die städtische Kanalisation eingeleitet werden, die Kläranlage verfügt über ausreichend Kapazitäten.

Aufgrund der Geländetopografie wird das anfallende Schmutzwasser in einer Pumpstation des Baugebiets gefasst und über eine Abwasserdruckleitung an den geplanten öffentlichen Sammelkanal in der Gadener Straße/Kreuzung Königstraße zugeführt.

3.2.4 Niederschlagswasser

Entsprechend den Vorgaben des WHG ist Oberflächenwasser gesondert zu erfassen und möglichst dezentral dem Untergrund zuzuführen.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, das Oberflächenwasser der öffentlichen befestigten Flächen über einen Freispiegelkanal zwei Entwässerungsmulden zuzuführen. Das gefasste Niederschlagswasser wird über die bewachsene Oberbodenzone in den Untergrund versickert und dem Grundwasser zugeführt. Die Versickerung des Niederschlagswassers der privaten Flächen wird über eine Festsetzung im Bebauungsplan geregelt. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück unter Beachtung des gültigen Regelwerks zu versickern.

3.2.5 Vorhandene Leitungen

Durch das Planungsgebiet verläuft eine private Wasserleitung, die im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in die Verkehrsflächen verlegt werden muss. Eine weitere Leitung der Telekom verläuft entlang des Fuß- und Radweges parallel zur Gadener Straße und zweigt in das Grundstück Fl.-Nr. 521 ab. Auch in diesem Teilbereich muss die Leitung verlegt werden.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebaulicher Entwurf

Das Plangebiet schließt direkt an das bestehende Gewerbegebiet Zell an. Um den Gewerbebetrieben eine möglichst hohe Flexibilität zu gewähren, wurden vier Baugebiete mit großen Baufenstern festgesetzt. Das Grundstück Fl.-Nr. 526, Gemarkung Zell, bleibt als landwirtschaftliche Fläche erhalten. Erschlossen werden die vier Baugebiete über eine Ringerschließung, die an die Gadener Straße anbindet. Das Gewerbegebiet wird mit einem bis zu 10 m breiten Grüngürtel eingegrünt. Die zu erbringenden Ausgleichsflächen können teilweise innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden. Somit ist es möglich, ein flächensparendes Gewerbegebiet zu entwickeln.

4.2 Planinhalt und Festsetzungen

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO werden aus Gründen des Immissions-schutzes nicht zugelassen. Ebenso sind Einzelhandelsnutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig, sofern sie nicht dem eigentlichen Betriebszweck zu- bzw. untergeordnet sind. Unzulässige Einzelhandelsagglomerationen – insbesondere in dieser Randlage – sollen unterbunden werden. Dies entspricht auch dem Ziel des Landesentwicklungsprogrammes (5.3.1 (Z)) sowie dem Ziel des Regionalplanes (RP 10 (5.3.3 (Z))).

Die Grundflächenzahl wird wie im vorangegangenen Gewerbegebiet moderat mit 0,6 festgesetzt, die GFZ mit 0,8.

4.2.2 Bauweise

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende (besondere) Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit einer Gebäudelänge über 50,0 m festgesetzt.

4.2.3 Stellplätze

Die Pkw-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen, um die natürliche Bodenstruktur weitgehend zu erhalten und eine möglichst hohe Versickerung, Verdunstung und Grundwasserneubildung zu gewährleisten. Zudem wird eine Minimierung der versiegelten Flächen angestrebt. Um den starken Belastungen Stand zu halten sind die LKW-Stellplätze nicht mit wasserdurchlässigen Belagsarten herzustellen. Vollständig versiegelte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

4.2.4 Aufschüttungen

Die Aufschüttungen werden mit einem natürlichen Böschungswinkel abgeböschert und dem Nachbargelände sowie an die Erschließungsstraße angeglichen.

4.2.5 Grünordnung

Allgemein

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, möglichst negative Auswirkungen des Vorhabens zu minimieren bzw. zu kompensieren und das geplante Gewerbegebiet landschaftsräumlich einzubinden.

Aus diesem Grund sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sowie die Ausgleichsflächen „A1“ und „A2“ mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und durch Ansaat zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze dienen. Hierfür werden Pflanzenarten und -sorten unter den textlichen Hinweisen Punkt 7.5 vorgeschlagen. Um eine zeitnahe Eingrünung zu gewährleisten haben alle Pflanzungen und Ansaaten nach Herstellung der Bezugfertigkeit, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Bei Reihenpflanzungen ist jeweils einheitlich eine Baumart zu verwenden, um eine einheitliche Raumwirkung und Durchgrünung zu gewährleisten.

Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort geringfügig in jede Richtung variieren, wenn hierfür planerische Notwendigkeit besteht, z. B. für den Fall, dass vorhandene unterirdische Leitungen oder andere technische Gründe dies bei der Ausführung erfordern oder um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden.

Für die durch Planzeichen und textliche Festsetzungen festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in den festgelegten Mindestpflanzqualitäten zu verwenden, um einen guten Anwuchserfolg der Pflanzungen zu erzielen und eine gewisse optische Qualität zu erreichen.

Zudem wurde festgelegt, dass pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von 12 m³ vorzusehen ist oder auch überdeckte Pflanzflächen z.B. mit Baumrosten möglich sind. So zum Beispiel, wenn in dem Bereich eine Überfahrbarkeit durch Fahrzeuge ermöglicht werden soll.

Damit sich die neugepflanzten Bäume entsprechend dem Begrünungsziel entwickeln und lange ihre Funktion erfüllen können, wird für die Neupflanzung die Umsetzung des Regelwerkes „FLL- Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ festgesetzt.

Um die dauerhafte Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die Pflanzungen zu pflegen und zu erhalten sind und bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern zu ersetzen sind. Die Mindestpflanzqualität für Baum- und Strauchpflanzungen sind Punkt 2.8.1.4 der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Öffentliche Grünflächen

Die beiden Grünstreifen im Südwesten des Geltungsbereiches werden als öffentliche Grünflächen (siehe Planzeichnung) mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung festgesetzt. Zur Gewährleistung der Eingrünung und Abrundung des Gewerbes an dieser Stelle sind 8 Laubbäume und Sträucher zu pflanzen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um die Ein- und Durchgrünung auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu erzielen, sind die durch Planzeichnung und Text festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Zur Sicherung der Durchgrünung ist mindestens ein standortgerechter Laub- je angefangener 250 m² zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume können hierbei angerechnet werden, die anderen Baumstandorte sind frei wählbar.

Durch die Festsetzung der Bepflanzung von mindestens 1 Laubbaum je 10 Stellplätzen soll die Durchgrünung erhöht und eine Verbesserung der Versiegelungsbilanz erreicht werden.

Um eine Verbesserung des Mikroklimas zu bewirken, können Flachdächer begrünt werden.

Zur Erhöhung der Durchgrünung des Gewerbegebietes wird im Bereich der Verkehrsflächen S3 ein Verkehrsgrün ergänzt.

5. Flächenbilanz

Gesamtgebiet	3,87 ha	100,00 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,40 ha	10,34 %
Öffentliche Grünflächen	0,54 ha	13,95 %
Landwirtschaftliche Flächen	0,21 ha	5,42 %
Bruttobauland	2,72 ha	70,29 %

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entsprechend den Festlegungen des § 1a Abs. 3 BauGB ist für das Baugebiet die Eingriffsregelung anzuwenden. Es wird empfohlen hierfür den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) anzuwenden. Die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses wird umfassend in der Unterlage zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung aufgeführt.

Ein Teil des Ausgleichs kann innerhalb des Geltungsbereiches, auf den mit „A1“ (1.880 m²) und „A2“ (2.160 m²) gekennzeichneten Ausgleichsflächen umgesetzt werden. Der verbleibende Ausgleichbedarf kann außerhalb des Geltungsbereiches auf der Vorhaltefläche Vh1 (4.600 m²) auf der Flurnummer 1620 (Gemarkung Niederlauterbach, Gemeinde Wolnzach) sowie der Ausgleichsfläche A3 (1.060 m²) auf der Flurnummer 1624 (Gemarkung Niederlauterbach) umgesetzt werden.

Weiterhin wurde für den Geltungsbereich und die unmittelbar angrenzenden Flächen ein artenschutzrechtlicher Planungsbeitrag (NRT, 2024) durchgeführt. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gemäß § 44 BNatSchG sind die unter den Hinweisen geführten Maßnahmen zur Vermeidung zu beachten und durchzuführen.

7. Alternative Planungen

Für die Entwicklung des Bebauungsplanes wird der rechtskräftige Flächennutzungsplan für die Stadt Geisenfeld im Parallelverfahren geändert. Gewerbeflächen, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden könnten, stehen der Stadt Geisenfeld momentan nicht zur Verfügung.

Die Erweiterung anderer Gewerbegebiete im Bereich der Stadt Geisenfeld wären derzeit nicht möglich, da die erforderlichen Grundstücke von den Grundstückseigentümern nicht zur Verfügung gestellt werden. Weitere Standorte für die Ausweisung eines Gewerbegebietes wurden nicht untersucht.

Für das Gewerbegebiet Zell II wurden unterschiedliche Erschließungsvarianten und Grundstückszuschnitte aufgezeigt.

8. Herstellungskosten

Die Stadtentwicklungsgesellschaft Geisenfeld übernimmt die Kosten der öffentlichen Grünflächen und der Erschließung des Planungsgebietes.

aufgestellt München, den 12.06.2025
15.06.2023

Entwurfsverfasser:

.....
Guido Schwarz
Architekt, Stadtplaner SRL

Theresienstraße 66
80333 München

Tel. 089 / 4900 1946
Fax 089 / 4900 1836
e-mail info@schwarzplan-muc.de

.....
Paul Weber
1. Bürgermeister

Stadt Geisenfeld

.....
NRT Bürogemeinschaft
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner Ingenieure

Isarstraße 9
85417 Marzling
Tel. 08161 / 98 928 0
Fax 09161 / 98 928 99
e-mail NRT@NRT-LA.de