

ANLAGE ZUM

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 77 „GEWERBEGEBIET ILMENDORF – WEST 1. ÄNDERUNG“**

MIT TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 29  
„GEWERBEGEBIET ILMENDORF 1. ÄNDERUNG“

## **STADT GEISENFELD**

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

## **TEIL F. BEGRÜNDUNG**

Schwarz Architekten Stadtplaner  
Holzstraße 47  
80469 München

Tel. 089 / 4900 1946  
Fax 089 / 4900 1836  
e-mail [info@schwarzplan-muc.de](mailto:info@schwarzplan-muc.de)

FASSUNG VOM 13.10.2022

INHALT:	SEITE
<b>I. ALLGEMEINES</b>	<b>3</b>
1. GELTUNGSBEREICH	3
2. ANLASS DER URSPRUNGSPLANUNG	3
3. ANLASS DER PLANUNG DER 1. ÄNDERUNG	3
4. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG DER 1. ÄNDERUNG	4
<b>II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN</b>	<b>5</b>
1. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSLAGE	5
1.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
1.2 REGIONALPLAN	5
1.3 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM	5
1.4 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	6
1.5 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	6
2. STÄDTEBAULICHE SITUATION	6
2.1 VORHANDENE BAUSTRUKTUR	6
2.2 OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT, BODENVERHÄLTNISSE	6
2.3 HOCHWASSER, GEWÄSSER, GRUNDWASSER	7
2.4 ALTLASTEN	8
2.5 BODENDENKMÄLER	9
2.6 IMMISSIONSSCHUTZ	9
2.7 KLIMASCHUTZ	10
3. INFRASTRUKTUR	10
3.1 VERKEHRERSCHLIESSUNG	10
3.2 WASSERWIRTSCHAFTLICHE MASSNAHMEN	11
3.2.1 SCHMUTZWASSER	11
3.2.2 REGENWASSER	11
3.2.3 ÜBERSCHWEMMUNGSFLÄCHEN UND HOCHWASSERGEFAHR	11
4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	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	12
4.2.4 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN	12
4.2.5 GRÜNORDNUNG	13
4.3 FLÄCHENBILANZ	14
5. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	14
6. ALTERNATIVE PLANUNGEN	15
7. HERSTELLUNGSKOSTEN	15

## **I. ALLGEMEINES**

### **1. GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nördlich der Stadt Geisenfeld, nordöstlich des Ortsteils Ilmendorf zwischen der Bundesstraße B16 und der Bahnlinie Regensburg/Ingolstadt. Er grenzt im Osten an das bestehende Gewerbegebiet Ilmendorf an.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden: durch die Römerstraße, sowie Südgrenze Fl.Nr. 643/2,

im Osten: durch die Mittellinie des Augrabens sowie Westgrenze Fl.Nr. 644/1,

im Süden: durch die Nordgrenze der Fl.Nrn 633 und 637, sowie Verlängerung der Nordgrenze Fl.Nr. 644 bis zum Augrabens,

im Westen: durch den Hartackerweg und die Ostgrenze der Fl.Nr. 636.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Flurnummern: 632, 632/2, 636 (Teilbereich), 638, 638/1, 432 (Teilbereich), 639 (Teilbereich), 644/1 (Teilbereich) und 645 (Teilbereich), Gemarkung Ilmendorf.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,16 ha.

### **2. ANLASS DER URSPRUNGSPLANUNG**

Um dem weiteren Bedarf an Gewerbeflächen in Geisenfeld gerecht werden zu können, beschließt der Stadtrat, das Gewerbegebiet Ilmendorf nach Westen zu erweitern und einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen.

### **3. ANLASS DER PLANUNG DER 1. ÄNDERUNG**

In den letzten Jahren haben unterschiedliche Nutzer Interesse an Gewerbeflächen im Planungsgebiet bekundet. Dabei wurde festgestellt, dass die Festsetzungen und Zuschnitte der Grundstücke des Ursprungsbebauungsplanes für die geplanten Nutzungen in Teilbereichen nicht eingehalten werden können und die Lage der Mulden geändert werden muss. Zudem sollte wegen der Flexibilität und der Länge des östlichen Grundstücks eine zweite Zufahrtsmöglichkeit in das Planungsgebiet, in Verlängerung der Alemannenstraße, ermöglicht werden.

Da keine interne Gliederung mit Ausweisung einer uneingeschränkten Gewerbegebietsfläche mit tags/ nachts 60 dB(A)/m<sup>2</sup> nach DIN 18005 im Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet Ilmendorf West – 1. Änderung“ sowie auch keine externe Gliederung mit Verweis auf eine uneingeschränkte Gewerbegebietsfläche eines Gewerbegebietes der Stadt Geisenfeld möglich ist, wird vorliegendes Gewerbegebiet in ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ umgewandelt (siehe Ziffer 2.6).

Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern.

#### 4.

#### ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG DER 1. ÄNDERUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ilmendorf West 1. Änderung“ verfolgt folgende Ziele:

1. Änderung der Baugrenzen und Optimierung der Lage der Versickerungsmulden,
2. Anbindung des östlichen Teilbereiches an die Alemannenstraße,
3. Überarbeitung der Planzeichnung und der Festsetzungen,
4. Modifizierung und Sicherung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
5. Regelung der wasserwirtschaftlichen Maßnahmen und Ausgleich des verloren gegangenen Retentionsraumes aufgrund der geplanten Bauvorhaben,
6. Stärkung des Wirtschaftsstandortes Geisenfeld und Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Durch die Anbindung des Gewerbegebietes Ilmendorf West über den Augraben an die Alemannenstraße, muss der östlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 29 „Gewerbegebiet Ilmendorf – 1. Änderung“, der im Westen bis an den Augraben grenzt, für diesen Teilbereich [Fl.Nrn 645 (Teilbereich T), 644/1 (T), 639 (T) und 432 (T)] geändert werden. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ilmendorf – 1. Änderung“ lies diese Option der Erweiterung von Gewerbeflächen nach Westen ausdrücklich offen.

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

Insbesondere wird hierdurch die Nutzung als Gewerbegebiet geregelt. 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 Landesentwicklung und Umweltfragen zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beschrieben.

## **II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 77 „GEWERBE GEBIET ILMENDORF – WEST 1. ÄNDERUNG“**

### **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 (30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geisenfeld) ist die Fläche als Gewerbegebiet GE mit Eingrünung dargestellt.

#### **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 arbeitsplatz-schaffende Investitionen anzustreben (RP 10 A I).

Dieser Forderung kommt die Stadt Geisenfeld mit der westlichen Erweiterung des Gewerbegebietes Ilmendorf nach. Das Gewerbegebiet grenzt im Osten an das bestehende Gewerbegebiet Ilmendorf an.

Auf eine vorhandene, gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur kann im Gewerbegebiet zurückgegriffen werden. Zusätzliche Emissionen, ausgehend vom Schwerlastverkehr, können somit auf die Ortsteile weitestgehend vermieden werden.

#### **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 Ilmendorf West wird südlich der bereits bestehenden Römerstraße, die das Gewerbegebiet Ilmendorf mit dem Hartackerweg verbindet, ausgewiesen. Das Gewerbegebiet Ilmendorf West weist eine kompakte Form auf, somit wird einer flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsform Rechnung getragen.

Gemäß LEP 3.3 soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Neue Sied-

lungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Das Gewerbegebiet Ilmendorf West schließt an das bestehende Gewerbegebiet Ilmendorf 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 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 77 „Gewerbegebiet Ilmendorf – West“.

#### 1.5 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die zu überplanenden Flurstücke des Gewerbegebietes sind im Besitz der Stadtentwicklungsgesellschaft Geisenfeld mbH.

### 2. STÄDTEBAULICHE SITUATION

#### 2.1 BAU- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Planungsgebiet sind so konzipiert, dass Gebäude über 50,0 m Länge erstellt werden können. In allen Teilen des Gewerbegebietes wird eine Baumassenzahl festgesetzt, um auch größere Gebäudekubaturen (z.B. Produktionshallen) zu ermöglichen.

#### 2.2 OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT, BODENVERHÄLTNISSE

Das Gelände ist nahezu eben, die Geländehöhen liegen bei ca. 360 - 361 m ü.NN. Das Planungsgebiet besteht aus Acker- und Grünflächen. Schützenswerte Gehölzarten und Bäume sind auf dem Gebiet nicht vorhanden. Der Au Graben im Osten des Geltungsbereiches wird von Kleinröhrichtstrukturen mit Schutz nach § 30 BNatSchG begleitet.

Zur Erkundung des Untergrundes wurden am 10.10.2014 von der Geotechnikum Ingenieurgesellschaft mbH Augsburg, vier Kleinrammbohrungen sowie vier schwere Rammsondierungen durchgeführt.

Nach der Geologischen Karte von Bayern (U2) befindet sich das Untersuchungsgebiet im Bereich von quartären, wärmzeitlichen Terrassenschottern. Unter den fluvialen Ablagerungen des Quartärs stehen bis in größere Tiefen die Böden der Oberen Süßwassermolasse (OSM) an.

Auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen kann der Aufbau des Untergrundes im Untersuchungsgebiet wie folgt vereinfacht dargestellt werden:

- Schicht 1: Oberböden
- Schicht 2: Deckschichten
- Schicht 3: Quartäre Kiese und Sande.

#### Schicht 1: Oberboden

Mit den durchgeführten Kleinrammbohrungen wurde eine Oberbodenschicht bis ca. 0,4 - 0,5 m unter Ansatz erkundet. Hierbei handelt es sich um die Ackerkrume aus der landwirtschaftlichen Nutzung. In der Kleinrammbohrung RKS 3 weist die Schicht 1 einen bindigen Charakter und weiche bis steife Konsistenz auf, während sie in den anderen Bohrungen als nichtbindig anzusprechen ist.

#### Schicht 2: Deckschichten

Die gewachsenen Böden der Schicht 2 wurden unterhalb des Oberbodens angetroffen. Die Unterkanten der Deckschichten befinden sich ca. 0,5 - 0,9 m unter Geländeoberkante GOK und weisen eine Mächtigkeit zwischen 0,2 und 0,4 m auf. Bei den in den Bohrungen RKS 1 und RKS 2 angetroffenen Deckschichten handelt es sich um schwach schluffige Sande, in RKS 3 sind diese zudem schwach kiesig. Die in RKS 4 angebohrten Deckschichten können als schwach kiesiger Sand angesprochen werden.

#### Schicht 3: Quartäre Kiese und Sande

Die quartären Kiese und Sande wurden in den Bohrungen unterhalb der Deckschichten angetroffen. Die Unterkante der quartären Kiese und Sande wurde in den Kleinbohrungen nicht erreicht. Die Unterkanten der quartären Kiese und Sande befinden sich mind. 3,0 m unter Geländeoberkante GOK und weisen eine Mächtigkeit zwischen 2,1 und 2,3 m auf. Schicht 3 wurde in den Aufschlüssen überwiegend als Kies und Sand nahezu ohne Feinkorn angesprochen.

Auf den geotechnischen Bericht der Geotechnikum Ingenieurgesellschaft mbH Augsburg vom 31.10.2014 wird hingewiesen.

## 2.3 HOCHWASSER, GEWÄSSER, GRUNDWASSER

Das Gewerbegebiet liegt zum Teil im potenziellen Überschwemmungsbereich des Augrabens (siehe Ziffer 3.2.3).

Anhand der Aufzeichnungen zu den Grundwasserständen und der Dokumentation des Wasserstandes im Augrabens liegt der Schluss nahe, dass im Baugbiet Oberflächengewässer und Grundwasser korrespondieren.

In den Bohrungen wurden folgende Grundwasserstände festgestellt:

Aufschluss/ Ort	Grundwasser- spiegel ange- troffen ca. (m unter Ansatz- punkt)	Grundwasser, bzw. Wasser- stand angetrof- fen ca. (mNN)	Gemessen am	Bemer- kung
RKS 1	0,9	359,67	10.10.2014	
RKS 2	0,75	359,78	10.10.2014	
RKS 3	0,82	359,81	10.10.2014	
RKS 4	0,75	360,04	10.10.2014	
Fließge- wässer (Augraben)		359,94	18.01.2012	Wasser- stand ent- nommen aus (U4)

Das geplante Gewerbegebiet wird nach Osten hin von einem Bach (Augraben), der einige hundert Meter nordwestlich in die Ilm mündet, begrenzt. Inwiefern für das Grundstück auch Überflutungsereignisse und in welcher Höhe zu berücksichtigen sind, ist derzeit nicht bekannt.

Längerfristige Grundwasserbeobachtungen für das Untersuchungsgebiet liegen nicht vor, sodass anhand der vorliegenden Daten nicht abgesichert auf höchste und mittlere Grundwasserdaten geschlossen werden kann. Da es sich bei den Aufschlüssen um punktuelle und zeitweilige Informationen über den Untergrundaufbau und die Grundwasserverhältnisse handelt, können aufgrund der wechselnden Untergrundverhältnisse keine Angaben über z.B. sich einstellende Wasserstände oder Ergiebigkeiten von evtl. Grundwasserleitern gegeben werden.

Grundsätzlich unterliegen die Grundwasserstände nicht nur jahreszeitlich niederschlagsbedingten Schwankungen, sondern auch großräumigen natürlichen Veränderungen sowie auch anthropogen verursachten Einflüssen, so dass in Abhängigkeit davon und je nach Jahreszeit und Niederschlag längerfristig auch höhere sowie auch niedrigere Grundwasserstände zu erwarten sind. Zu berücksichtigen ist bei der Festlegung der Bemessungswasserstände weiter, dass in jüngster Zeit im Zusammenhang mit den jüngsten Hochwasserereignissen auch zu Überschreitungen der bisher bekannten Höchstgrundwasserstände gekommen ist. Generell lassen sich genauere Angaben zu den Grundwasserständen und zu den Grundwasserschwankungen im Baugrund nur über langfristige Grundwasserbeobachtungen gewinnen. Solche Informationen liegen für das Baugebiet derzeit nicht vor. Erwartet werden sich einstellende höchste Grundwasserstände im Bereich der Geländeoberkante.

## 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.

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

Siedlung vor- oder frühgeschichtlicher Zeitstellung (Inv.-Nr. D-1-7235-0396; Grabhügel der Bronzezeit, Gräberfelder der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der mittleren bis späten Latènezeit und der römischen Kaiserzeit, Siedlungen der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und der Latènezeit, Straße der römischen Kaiserzeit (Inv.-Nr. D-1-7235-0278).

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

## 2.6 IMMISSIONSSCHUTZ

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 30.07.2014 mit der Auftrags-Nr. 5047.0/2014-JB angefertigt, um für das Gewerbegebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

Hierzu wurden den neuen Baufeldern GE1 und GE2 Emissionskontingente LEK jeweils in dB(A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche zugewiesen. Sie dienen als Hilfsgröße für das zulässige Emissionsverhalten eines sich ansiedelnden bzw. bereits angesiedelten Betriebs. Aus ihnen errechnen sich unter Anwendung der DIN 45691:2006-12, d. h. lediglich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes, an den maßgeblichen Immissionsorten Immissionskontingente LIK, die durch die Betriebsgeräusche unter Anwendung der TA Lärm einzuhalten sind.

Die zugewiesenen Emissionskontingente bedeuten, dass auf den Gewerbegebietsflächen GE1 und GE2 zur Tagzeit weitgehend uneingeschränktes Betriebsgeschehen möglich ist. Durch Abschirmung von Schallquellen mit Hilfe von Bebauung und/oder einer Lärmschutzeinrichtung (z.B. Lärmschutzwand, Lärmschutzwall etc.) ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

Dem Lageplan in Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung sind die Immissionsorte IO1 bis IO6 zu entnehmen. Dahingehend war im Zuge der Lärmkontingentierung sicherzustellen, dass zur Tag- und zur Nachtzeit durch die Gesamtheit der Gewerbelärmimmissionen die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 eingehalten werden.

Neben den ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen sind im Hinblick auf die umliegende Bebauung (Dorfgebiet, Außenbereich, Gewerbegebiet, Allgemeines Wohngebiet) gewerbliche Geräuschbelastungen vor allem durch das Gesamtareal „Gewerbegebiet Ilmendorf“ vorgegeben, so dass dort im Zuge der Lärmkontingentierung die Orientierungswerte ausreichend unterschritten wer-

den müssen. Bei Vorhaben innerhalb der Gewerbegebietsflächen sollen generell bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden.

Als Ausgangswerte für die Orientierungswerte dienen die, im Rahmen der ganzzahligen Angabe bei mathematischer Rundung, jeweils möglichen höchsten, auf Zehntel-dB(A) genauen Pegelwerte (Tag/Nacht), also 65,4/50,4 dB(A) bei Gewerbegebieten, 60,4/45,4 dB(A) bei Dorf- und Mischgebieten sowie 55,4/40,4 dB(A) bei Allgemeinen Wohngebieten.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen auf den Gewerbegebietsflächen GE1 und GE2 nicht errichtet werden.

Für die erste Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Ingenieurbüro Kottermair GmbH eine erneute schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Durch die räumlichen Verhältnisse (geringe Abstände zwischen bestehender Wohnnutzung in der Nachbarschaft und geplanter Gewerbenutzung), der bestehenden gewerblichen Vorbelastung, der deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 beim Ansatz typischer flächenbezogener Schalleistungspegel (GE- Gebiete gelten nach DIN 18005-1 erst als uneingeschränkt bei immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln von tagsüber / nachts jeweils 60 dB(A) / m<sup>2</sup>) sowie der Unsicherheit über die im Gewerbegebiet unterzubringenden Nutzungen wird im vorliegenden Fall nach § 1 Abs. 5 BauNVO ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt, in dem Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind. Dieses "eingeschränkte Gewerbegebiet" entspricht nach dem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes (Beschl. v. 15.04.1987, Az.: BVerwG 4 B 71.87) seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach noch dem Typus eines Gewerbegebietes.

## 2.7 KLIMASCHUTZ

Im Bebauungsplan wird unter den Hinweisen Ziffer 10 ausdrücklich auf regenerative Energiequellen und eine energiesparende Bauweise hingewiesen.

## 3. INFRASTRUKTUR

### 3.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das "Gewerbegebiet Ilmendorf West" wird von Norden über die bestehende Römerstraße an das vorhandene Verkehrsnetz des Gewerbegebietes Ilmendorf und weiter an die Bundesstraße B16 angebunden. Eine zweite Anbindung ist im südöstlichen Teilbereich an die Alemannenstraße geplant. Eine Erschließung der Gewerbeflächen vom Hartackerweg aus wird ausgeschlossen.

Der ruhende Verkehr ist innerhalb der Baugrundstücke nachzuweisen. Hierfür stehen u.a. die Flächen unterhalb der Schutzzone der 380-kV-Leitung zur Verfügung.

## 3.2 WASSERWIRTSCHAFTLICHE MASSNAHMEN

Für das Gewerbegebiet wird eine getrennte Ableitung für Regenwasser und häusliches Abwasser (Schmutzwasser) vorgesehen.

### 3.2.1 SCHMUTZWASSER

Vorgesehen ist, das häusliche Abwasser aus den Gewerbeflächen in einer Abwasserpumpstation zu sammeln und über eine Abwasserdruckleitung an das Kanalnetz des bestehenden Gewerbegebietes Ilmendorf anzuschließen. Über die bestehende Kanalverbindung GE Ilmendorf – Ort Ilmendorf – Druckleitung KA Geisenfeld wird das Abwasser direkt der Kläranlage Geisenfeld zugeführt.

### 3.2.2 REGENWASSER

Das anfallende Regenwasser im Gewerbegebiet wird vor Ort gesammelt und über flache Versickerungsmulden mit einer Stautiefe von 30 cm in den Untergrund versickert.

Die Bemessung des Versickerungsbeckens erfolgt nach den Vorgaben des Regelwerkes DWA-A138 mit Stand vom April 2005.

Zur Einhaltung des erforderlichen Grundwasserflurabstandes wird das Planungsgelände in Abhängigkeit des mittleren höchsten Grundwasserstandes (MHGW) angehoben. Die erforderlichen Sohlhöhen der Versickerungsanlagen sowie die notwendigen Geländehöhen im Planungsgebiet sind im Bebauungsplan angegeben.

Für die gezielte Regenwasserversickerung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, welche über einen gesonderten Wasserrechtsantrag durch die Stadt Geisenfeld beantragt wird.

### 3.2.3 ÜBERSCHWEMMUNGSFLÄCHEN UND HOCHWASSERGEFAHR

Das Gewerbegebiet selbst liegt zum Teil im potenziellen Überschwemmungsbereich des Augrabens. Es wurde im Vorfeld zum Bebauungsplan ein Nachweis zu den Überschwemmungsgrenzen sowie dem angedachten Retentionsausgleich erstellt. Dieser Überschwemmungsnachweis wurde dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mit Datum 16.10.2014 bereits zugesandt. Demnach wird das verlorengelassene Retentionsvolumen innerhalb des Bebauungsplanumgriffes vollständig ausgeglichen.

Zum Schutz des Gewerbegebietes darf im überbauten Bereich aufgrund der Hochwassergefährdung ein Geländeniveau von 361.20 m üNN nicht unterschritten werden.

Für den Retentionsraumausgleich wird ein separater Wasserrechtsantrag erarbeitet.

## 4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 4.1 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Ilmendorf West wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Um den Gewerbebetrieben

eine möglichst hohe Flexibilität zu gewähren, wurden drei große Baufenster festgesetzt. Der ruhende Verkehr für den östlichen Teilbereich kann sinnvoller Weise in der Schutzzone der 380-kV-Leitung nachgewiesen werden. Die Grünstrukturen, die der Flächennutzungsplan schon vorgibt, werden noch gestärkt und teilweise mit wasserwirtschaftlichen Maßnahmen kombiniert. 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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ilmendorf West 1. Änderung" wurden den Festsetzungen des "Gewerbegebietes Ilmendorf" angepasst, wobei die Festsetzungsdichte überarbeitet wurde.

### 4.2.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet wird als Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Betriebstankstellen.

Anlagen für sportliche Zwecke sowie Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO werden aus Gründen des Immissionsschutzes nicht zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Gebiete GEe 1 und GEe 2 orientiert sich weitestgehend an den Werten für das bestehende "Gewerbegebiet Ilmendorf". Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 voll ausgeschöpft, die Baumassenzahl mit 8,0 festgesetzt.

### 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

Um Beeinträchtigungen zu minimieren und verschmutztes Oberflächenwasser gezielt abzuführen, sind Stellplätze nur in den Bauräumen und Flächen für Stellplätze zulässig. 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 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Wie unter Ziffer 3.2.3 bereits erwähnt, liegen Teile des Gewerbegebietes im potenziellen Überschwemmungsbereich. Aus diesem Grunde werden die Ge-

werbegebietsflächen mindestens auf ein Niveau von 361.20 m üNN angehoben. Die Aufschüttungen werden mit einem natürlichen Böschungswinkel abgebösch und dem Nachbargelände sowie an die Erschließungsstraße angeglichen. Das verlorengelassene Retentionsvolumen wird innerhalb der östlichen Grünfläche, im Bereich der Schutzzone der 380-kV-Leitung, vollständig ausgeglichen.

#### 4.2.5 GRÜNORDNUNG

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel qualitativ hochwertige Grünstrukturen zu schaffen und das Gewerbe in die Landschaft und die Umgebung einzubinden.

Zur Gewährleistung der Durchgrünung des Gewerbegebietes, sind alle nicht überbauten, nicht für Zufahrten oder Zugänge befestigten Flächen zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen.

Um die dauerhafte Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die Pflanzungen zu pflegen und zu erhalten sind und bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern diese mit den festgelegten Mindestpflanzqualitäten nachzupflanzen sind.

Die Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft wird durch die Festsetzungen von Baumpflanzungen und ökologischen Ausgleichsflächen (A1, A2) in den Randbereichen des Geltungsbereiches gewährleistet. Weiterhin müssen an Lärmschutzwände angrenzende Flächen, auf der zur freien Landschaft hin orientierten Seite mit Sträuchern begrünt werden. Im Bereich der Römerstraße ist im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 29 „Gewerbegebiet Ilmendorf – 1. Änderung“ für die Römerstraße bereits ein Straßenbegleitgrün mit einer Baumreihe festgesetzt. Daher kann im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes auf weitere Gehölzpflanzungen verzichtet werden. Für Pflanzungen sind vorwiegend heimische und standortgerechte Gehölze auszuwählen.

Um eine zeitnahe Eingrünung zu gewährleisten, wird die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen spätestens bis zur Inbetriebnahme der Gebäude in vollem Umfang umgesetzt und bis spätestens zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode abgeschlossen.

Vom Südwesten bis zum Osten des Geltungsbereiches zieht sich die Ausgleichsfläche A1, die durch ihre Gestaltung mit Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern in locker verteilten Gruppen sowie mit Anlage einer Flutmulde für den östlich angrenzenden Au Graben und geeigneter Ansaat sowohl Funktionen für den Retentionsraumausgleich als auch für die Biotopfunktion und Neugestaltung des Landschaftsbildes übernimmt.

Zur Sicherung der Durchgrünung der Bauparzellen ist mindestens ein Laubbaum je angefangener 600 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche (ausgenommen der Schutzzone der 380-kV-Leitung) zu pflanzen.

#### 4.3 FLÄCHENBILANZ

Gesamtgebiet	5,16 ha	100,00 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,06 ha	1,16 %
Öffentliche Grünflächen	1,52 ha	29,46%
Wasserflächen	0,09 ha	1,74%
Bruttobauland	3,49 ha	67,64 %

#### 5. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (AUSGLEICHSFLÄCHEN)

Entsprechend den Festsetzungen des § 1 a Abs. 3 BauGB ist für das Baugebiet die Eingriffsregelung nach dem Regelverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU, 2003) anzuwenden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses ist Bestandteil des Umweltberichts.

Es ergibt sich ein naturschutzfachliches Ausgleichserfordernis von 2,04 ha. Ferner ist durch die Planung ein wasserrechtliches Erfordernis durch einen Retentionsraumverlust von 660 m<sup>3</sup> erforderlich. Die Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereiches auf den Ausgleichsflächen A1 (Gemarkung Ilmendorf, Teilfläche der Flurnummern 632 und 638) und A2 (Gemarkung Ilmendorf, Teilfläche der Flurnummer 644/1) umgesetzt. Die Ausgleichsfläche A3 wird außerhalb des Geltungsbereiches in der Marktgemeinde Wolnzach (Gemarkung Niederlauterbach, Teilfläche der Flurnummer 1620) umgesetzt.

Auf der Ausgleichsfläche A1 (Südwest / Ost) wird der Ausgleichsbedarf von 13.320 m<sup>2</sup> gedeckt. Auf dieser Fläche wird auch der Retentionsraumverlust durch die Anlage einer Flutmulde für den Au Graben mittels flächigen Abtrags von im Mittel 0,55 m ausgeglichen. Entwicklungsziel der Fläche A1 ist eine artenreiche, extensive Wiese mit naturnahen Baum-Strauchhecken und Einzelbäumen in locker verteilten Gruppen im westlichen Teil und eine artenreiche, extensive Feuchtwiese mit Retentionsfunktion für den Au Graben im östlichen Teil. Zur Gewährleistung der Standsicherheit des auf der Ausgleichsfläche bestehenden Gittermastes Nr. 154 (Betreiber TenneT TSO GmbH) erfolgt eine entsprechende Festsetzung zur Berücksichtigung eines Mastschutzbereichs von mind. 25 m Abstand zum Mastfuß im Zuge der Erdbauarbeiten.

Auf der Ausgleichsfläche A2 wird der Ausgleichsbedarf von 1.540 m<sup>2</sup> gedeckt. Entwicklungsziel der Fläche ist die Anlage eines naturnahen Feldgehölzes.

Der verbleibende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf von 5.560 m<sup>2</sup> wird außerhalb des Geltungsbereiches durch die Ausgleichsfläche A3 gedeckt. Das Flurstück hat insgesamt eine Größe von 10.160 m<sup>2</sup>. Ziel der Kompensationsmaßnahme auf der Fläche ist die Schaffung von Extensivgrünland sowie extensiv genutzten Ackerstrukturen mit besonderer Berücksichtigung der Habitatsprüche der Feldlerche (*Alauda arvensis*). Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über eine Reallast und dingliche Sicherung. Die über die für den Bebauungsplan hinausgehende Ausgleichsfläche Vh1 mit einer Größe von 4.600 m<sup>2</sup> wird für andere Bebauungspläne vorgehalten.

Nach Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Herstellungs- und Entwicklungspflege auf den Ausgleichsflächen sind sowohl die wasserrechtlichen als auch die naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Erfordernisse erfüllt.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der genannten Maßnahmen werden diese durch die ökologische Baubegleitung während der gesamten Bauphase überwacht.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sowie die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) zwingend zu berücksichtigen.

## **6. ALTERNATIVE PLANUNGEN**

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan für die Stadt Geisenfeld entwickelt. Weitere 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 auch nicht möglich, da einerseits die Anbindung nur durch Wohngebiete möglich ist und mit einer zusätzlichen Verkehrszunahme des bereits stark belasteten Stadtgebietes zu rechnen wäre, andererseits die erforderlichen Grundstücke von den Grundstückseigentümern nicht zur Verfügung gestellt werden.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ilmendorf – West“ wurden unterschiedliche Erschließungsvarianten untersucht. Eine zusätzliche Verkehrsanbindung an die Alemannenstraße wurde aufgrund einer erhöhten Flexibilität gewählt.

## **7. HERSTELLUNGSKOSTEN**

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

aufgestellt München, den 13.10.2022  
24.03.2022  
20.08.2020

Entwurfsverfasser:

.....  
Guido Schwarz  
Architekt, Stadtplaner SRL

Holzstraße 47  
80469 München

Tel. 089 / 4900 1946  
Fax 089 / 4900 1836  
e-mail [info@schwarzplan-muc.de](mailto:info@schwarzplan-muc.de)

.....  
Paul Weber  
1. Bürgermeister

Stadt Geisenfeld

.....  
Narr Rist Türk  
Landschaftsarchitekten

Isarstraße 9  
85417 Marzling  
Tel. 08161 / 98 928 0  
Fax 09161 / 98 928 99  
e-mail [NRT@NRT-LA.de](mailto:NRT@NRT-LA.de)