

ANLAGE ZUM

Bebauungsplan Nr. 77

„Gewerbegebiet Ilmendorf West – 1. Änderung“

Mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 29 „Gewerbegebiet Ilmendorf
1. Änderung“

Stadt Geisenfeld

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Fassung vom 16.12.2022

Auftraggeber:



Stadt Geisenfeld
Kirchplatz 4
85290 Geisenfeld

Verfasser:

Schwarz Architekten Stadtplaner
Holzstraße 47
80469 München

Tel. 089 / 4900 1946
Fax 089 / 4900 1836
E-Mail info@schwarzplan-muc.de



Landschaftsarchitekten
Stadtplaner Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161-98928-0
Telefax: 08161-98928-99
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	3
1.1	Rechtsgrundlage gemäß § 10a Abs. 1 BauGB	3
1.2	Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsänderung.....	3
1.3	Verfahrensverlauf.....	3
2.	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan	4
2.1	Umweltprüfung	4
2.2	Gutachten.....	4
3.	Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	4
4.	Begründung für die Auswahl des Plans nach Abwägung mit in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	6

1. Einführung

1.1 Rechtsgrundlage gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsänderung

Ziel und Zweck des am 13.10.2016 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 77 „Gewerbegebiet Ilmendorf-West“ ist die Schaffung weiterer Gewerbeflächen.

Anlass der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ist die Anpassung des ursprünglichen Zuschnittes der Gewerbeflächen zur Ermöglichung von mehr Flexibilität in der Flächennutzung.

Im Wesentlichen wurde die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen hinsichtlich folgender konkreter Änderungen überarbeitet:

- Erweiterung des Geltungsbereiches nach Südosten auf eine Gesamtfläche von 5,16 ha zur Schaffung einer besseren Anbindung des östlichen Teilbereiches durch eine weitere Zufahrtsmöglichkeit in Verlängerung der Alemannenstraße.
- Notwendigkeit der Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gewerbegebiet Ilmendorf–1. Änderung“ in Teilbereichen im Zuge der Erweiterung des Geltungsbereiches.
- Optimierung des Zuschnitts der Baugrenzen.
- Anpassung der Lage der Entwässerungsmulden.
- Anpassung und Optimierung des Ausgleichsflächenkonzeptes.
- Anpassung der Festsetzungen zum Immissionsschutz an die aktuellste Rechtsprechung.

Der geänderte Bebauungsplan ersetzt den ursprünglichen Bebauungsplan vollständig.

1.3 Verfahrensverlauf

Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld hat in der Sitzung vom 12.09.2019 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung Nr. 77 „Gewerbegebiet Ilmendorf-West 1. Änderung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.08.2020 hat in der Zeit vom 25.09.2020 bis 26.10.2020 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.08.2020 hat in der Zeit vom 25.09.2020 bis 26.10.2020 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 18.07.2022 bis 19.08.2022 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 24.03.2022 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 18.07.2022 bis 19.08.2022 im Rathaus Geisenfeld öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Geisenfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom 13.10.2022 den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 13.10.2022 als Satzung beschlossen.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

2.1 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wurde parallel zum Verfahren bearbeitet und entsprechend dem Sachstand ständig aktualisiert und ergänzt.

2.2 Gutachten

Im Zuge des Verfahrens wurden folgende Gutachten erarbeitet, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind:

- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung NRT, 13.10.2016
- Schalltechnische Untersuchung Ingenieurbüro Kottermair GmbH, 30.07.2014
- Schalltechnische Untersuchung Ingenieurbüro Kottermair GmbH, 26.06.2020
- Geotechnischer Bericht Geotechnikum Ingenieurgesellschaft mbH, 31.10.2014

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Gemäß § 4 Abs.1 und 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte gemäß § 3 Abs.1 und 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB. Es gingen sowohl Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als auch von Bürgern ein.

Alle vollständigen Stellungnahmen und deren Würdigung/Abwägungen sind in den Sitzungsprotokollen der Stadt zu entnehmen.

Im Wesentlichen gingen Stellungnahmen zu folgenden Themenschwerpunkten ein:

- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

Es wurde nochmal auf das Fehlen eines Änderungsbescheides zum Wasserrechtsbescheid hingewiesen. Dieser Punkt konnte entkräftet werden. Des Weiteren wurde gefordert, dass für die Errichtung der Brücke über den Au Graben sowie für den Retentionsraumausgleich ein separates Wasserrechtsverfahren durchzuführen ist. Ein separater Wasserrechtsantrag wurde gestellt. Die für den geplanten Gewässerausbau erforderliche Genehmigung wird vor Beginn der Erschließungsarbeiten eingeholt und der erforderliche Retentionsraumaus-

gleich hergestellt. Es wurde nochmal bestätigt, dass auf der Ausgleichsfläche A3 keine Veränderungen der Geländeoberfläche vorgenommen werden, da sie im faktischen Überschwemmungsgebiet liegt.

- Landratsamt Pfaffenhofen, Bauleitplanung

Das Landratsamt hat in seinen Stellungnahmen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die notwendige Eingrünung des Gewerbegebietes und die Sicherung der Pufferzone zum Augrabens mit Verweis auf das landschaftsökologische Rahmenkonzept (Planungsbüro Dr. Jörg Schaller, 1991) hingewiesen. Insbesondere auf die Gestaltung von Werbeanlagen und Einfriedungen wurde hingewiesen. Bei der Planung wurde auf eine landschaftsgerechte Einbindung des Gewerbegebietes geachtet und der Zuschnitt der Baufenster entsprechend optimiert. Die Erschließungsstraßen im Norden und Westen werden durch Baumreihen begrünt. Zur Bundesstraße hin wird das Gebiet durch die festgesetzten Gehölzplantungen im Bereich der Ausgleichsfläche eingegrünt. Mit Situierung der Ausgleichsfläche entlang des Augrabens wird eine durchgehende Pufferzone zwischen den geplanten Stellplätzen und dem Augrabens geschaffen. Es wird ein ca. 8 m bis teilweise 60 m breiter Grünstreifen angelegt.

Bezüglich der erforderlichen Anforderungen an den Brandschutz und Feuerwehrumfahrten wurden das westliche und das östliche Grundstück geprüft. Der Bauwerber des mittleren Grundstückes hat diese Nachweise bei Einreichung einer Genehmigungsplanung zu erbringen.

- Landratsamt Pfaffenhofen, Naturschutz, Gartenbau und Landschaftspflege

Hinsichtlich der Vermeidungsmaßnahmen wird von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde eine Sicherstellung der Einhaltung der Maßnahmen gefordert. Die textlichen Festsetzungen wurden dahin gehend ergänzt und die Durchführung einer Umweltbaubegleitung während der gesamten Bauphase festgesetzt. Die Festsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahme (CEF-Feldlerche) wird ebenfalls angepasst und die Pflicht zur Wirksamkeit der Maßnahme vor Beginn des Eingriffs textlich festgesetzt. Die externe Ausgleichsfläche in der Marktgemeinde Wolnzach wird über eine Reallast und dingliche Sicherung rechtlich gesichert. Im Rahmen der Stellungnahmen wird eine Konkretisierung der Pflanzungen innerhalb der Ausgleichsflächen empfohlen. Bei den Festsetzungen wurde ergänzt, dass für Pflanzungen auf den Ausgleichsflächen standortgerechte, heimische Arten zu verwenden sind. Auch die Einhaltung der gesetzlichen Mindestabstände laut Art. 48 AGBGB wurde unter den Hinweisen mit aufgenommen. Der Hinweis bezüglich des Freiflächengestaltungsplanes wurde zur Kenntnis genommen. Dieser Punkt wurde von den Hinweisen in die textlichen Festsetzungen verschoben.

- Landratsamt Pfaffenhofen, Immissionsschutztechnik, Energie, Klimaschutz

Die Fachstelle im Landratsamt Pfaffenhofen fordert vom Gutachter eine Aussage, ob sich durch die Änderung der Baugrenzen und Versickerungsmulden Änderungen der Kontingentflächen ergeben und somit eine Änderung der Emissionskontingente erforderlich ist. Der Gutachter ist in seiner schalltechnischen Untersuchung auf diesen Punkt eingegangen und kommt zu dem Ergebnis, dass sich keine Änderungen der Kontingentflächen bzw. der Emissionskontingente durch die Änderung der Baugrenzen und Versickerungsmulden ergeben. Bei den Festsetzungen wird noch ergänzt, dass auch im Genehmigungsverfahren ein qualifiziertes Sachverständigengutachten vorzulegen ist.

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Die Bedenken hinsichtlich der Vernässung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen aus den Versickerungsmulden und der Entstehung dauerhafter Gewässer im Bereich der Versickerungsflächen wurden zur Kenntnis genommen und werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Der Hinweis bezüglich zu erwartender Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen wird unter den Hinweisen mit aufgenommen. Auf die externe Ausgleichsfläche kann „im Sinne des sparsamen Umgangs mit landwirtschaftlichen Flächen“ durch Kombination der Regenwasserversickermulden parallel als Ausgleichsfläche nicht verzichtet werden, da diese gleichzeitig dem artenschutzrechtlichen Ausgleich (CEF-Feldlerche) dient. Die externe Ausgleichsfläche kann größtenteils als Extensivgrünland weiter bewirtschaftet werden.

4. Begründung für die Auswahl des Plans nach Abwägung mit in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Das östliche Grundstück des Gewerbegebietes Ilmendorf West wurde von der Fa. Kaufland erworben. Durch die Regionalisierung der Kaufland-Organisation mit der dezentralen Einheit „Region Süd-Ost“ (Liefergebiet Bayern) und der Stärkung des Standortes Geisenfeld sind größere Flächen für LKW-Stellplätze, die im Stammgelände an der Keltensstraße aus Platzgründen nicht gebaut werden können, erforderlich geworden. Das Grundstück im Gewerbegebiet Ilmendorf West eignet sich durch die kurzen Wege zum Stammgelände und der günstigen Anbindung über die Römer- und Alemannenstraße gut für einen größeren zusammenhängenden LKW-Parkplatz. Auch können die LKW-Stellplätze gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden werden. Weitere, größere Flächen, die für die Nutzung als LKW-Parkplatz geeignet wären, sind in unmittelbarer Nähe zum Betriebsgelände nicht vorhanden.