ANLAGE ZUR

47. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

"BAUSTOFF- UND RECYCLINGZENTRUM"

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

BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB
„Vorentwurf“

FASSUNG VOM 11.11.2021

Inhalt:

Begründung			Seite
1.		Genehmigung	3
2.		Stadtratsbeschluss	3
3.		Rechtsgrundlagen	3
4.		Geltungsbereich	3
5.		Anlass, Ziel und Zweck	4
6.		Ziele der Raumordnung	6
	6.1	Regionalplan	6
	6.2	Landesentwicklungsprogramm	7
	6.3	Übergeordnete Schutzgebiete	8
	6.4	Informelle Planung	11
7.		Flächennutzungsplandarstellung	14
	7.1.	Bisherige Darstellung	14
	7.2.	Zukünftige Darstellung	14
8.		Planungskonzept	15
9.		Erschließung	16
10.		Altlasten	16
11.		Denkmalschutz	16
12.		Hochwasserschutz	16
13.		Eigentums- und Besitzverhältnisse	20
14.		Flächenbilanzierung	20
15.		Grünordnung	20
16.		Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur Und Landschaft – Ausgleichsflächen	22
17.		Umweltprüfung/Umweltbericht	22

BEGRÜNDUNG

1. Genehmigung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Geisenfeld wurde vom Landratsamt Pfaffenhofen/Ilm mit Bescheid vom 19.06.2000 genehmigt.

2. Stadtratsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld beschloss in seiner Sitzung vom 17.10.2019 die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes.

3. Rechtsgrundlagen

Grundlage der Bauleitplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB). Ergänzend sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) heranzuziehen.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vorliegenden 47. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 6,65 ha.

Die Flächennutzungsplanänderung beinhaltet folgende Flurstücke:

Fl.Nrn 530 und 546 (T), Gemarkung Geisenfeld.

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 3,0 Km nördlich von Geisenfeld, angrenzend an den Wasserskipark Geisenfeld.

Luftbild (Quelle: geoportal.bayern.de)

5. Anlass, Ziel und Zweck

In seiner Sitzung am 17.10.2019 hat der Stadtrat der Stadt Geisenfeld für das Plangebiet die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und zugleich die damit verbundene 47. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes beschlossen.

Ziel der 47. Flächennutzungsplanänderung ist die Sicherung von Sondergebietsflächen mit Zweckbestimmung Baustoff- und Recyclingzentrum zur Produktion von Transportbeton, Recycling und Abbruch von Baustoffen, Kies, Sand und Aufbereitung von Sand, Kies und Edelsplitten.

Zu diesem Zweck müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit nachfolgende Ziele erreicht werden können:

1. Produktion von Transportbeton
2. Aufbereitung und Recycling (Sieben, Waschen, Brechen) von Kiesen und Sanden aus Trocken- und Nassabbau (Quartär- und Tertiärkies),

von Abbruch-Materialien und Baustoffen wie Beton, Ziegel etc. und Aushubmaterial.

Das Waschen erfolgt in einem geschlossenen Wasserkreislauf. Die Lagerung des Aushub- und Abbruchmaterials soll in einer speziell hierfür vorgesehenen Halle stattfinden. Dort sind die Materialien geschützt vor Witterungseinflüssen, können dort beprobt und einer entsprechenden Wiederverwertung (Recycling) oder Deponierung zugeführt werden.

3. Errichtung einer neuen RC-Aufbereitungsanlage, Lagerhallen für RC Material und RC Aufbereitungsanlage, wofür jeweils separate Bauanträge gestellt werden.

4. Die Zufahrt erfolgt zu jeder Zeit von der Staatsstraße St 2232 über die Flur-Nr. 237/2 (Schielein Weg) und 546/2.

5. Eine Linksabbiegespur ist seit Juni 2020 fertiggestellt und somit bereits vorhanden.

6. Sicherung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,

7. Regelung der wasserwirtschaftlichen Maßnahmen,

8. Nutzung und Weiterentwicklung vorhandener Strukturen,

9. Stärkung des Wirtschaftsstandortes Geisenfeld.

Ebenfalls wird auf das Projekt *„Seenplatte Feilenmoos – Erstellung eines integrierten Nutzungskonzeptes für die Nachnutzung der Kiesabbauflächen im Feilenmoos und Unteres Ilmtal“* verwiesen, dass *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.

Die bestehende Genehmigung des Betriebsgeländes mit Betonwerk, Kiesaufbereitung etc. ist rechtlich an der Kiesabbaugenehmigung im unteren Ilmtal gekoppelt; mit Beendigung des Kiesabbaus würde die rechtliche Voraussetzung zum Betrieb von Anlagen auf dem Betriebsgelände entfallen. Die rechtskräftige Änderung der Bauleitpläne schafft die rechtlichen Voraussetzungen zur Fortführung des Betonwerks auf dem bestehenden Betriebsgelände.

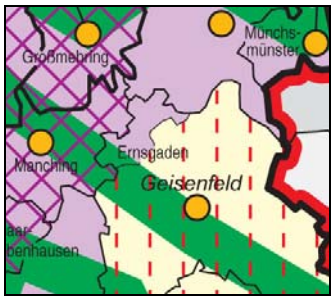
6. Ziele der Raumordnung

6.1 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).

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.



Ausschnitt aus Regionalplan Karte 1 Raumstruktur - Allgemeiner ländlicher Raum

<u>Sicherungs- und Pflegemaßnahmen</u>

Das Planvorhaben befindet sich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Ilmtal (13). Gemäß Regionalplan B I Natur- und Landschaft, fachliche Festlegungen Nr. 8.4 soll in diesen wertvollen Landschaftsräumen auf bestimmte Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hingewirkt werden.
Diese sind gemäß B I 8.4.4.3 für das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 13 folgende:

- Entwicklung eines regionalen Biotopverbundes sowie als Raum für die Durchführung gewässerschützender Maßnahmen sowie als Frischlufttransportweg in Überschwemmungsgebieten der Ilm zwischen Pfaffenhofen und Rockolding

- Geeignete Lebensbedingungen für Wachtelkönig und Weißstorch, insbesondere bei Geisenfeld

- Bestand von wertvollen Nasswiesen und Feuchtwäldern entlang der Ilmniederungen, insbesondere entlang des Augrabens und Birkenbaches

- Bestand von naturnahen Niedermoorresten bei Kühmoos zwischen Rohrbach und Geisenfeld mit besonderer Eignung zur Entwicklung von Feuchtlebensräumen

Hinsichtlich vorgenannter Sicherungs- und Pflegemaßnahmen wird bezüglich der näheren Erläuterung auf Pkt 6.4 - Informelle Planung (Leader-Projekt) verwiesen.

6.2 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 Baustoff- und Recyclingzentrum Schielein sieht eine Nutzung zur Produktion von Transportbeton, Recycling und Abbruch von Baustoffen, Kies, Sand und Aufbereitung von Sand, Kies und Edelsplitten 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.

Im zu entwickelnden Bebauungsplan werden 7 Alternativstandorte nach relevanten Prüfkriterien detailliert beschrieben und geprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass alle sieben Alternativstandorte aufgrund der Prüfkriterien nicht für das vorgesehene Vorhaben geeignet sind.

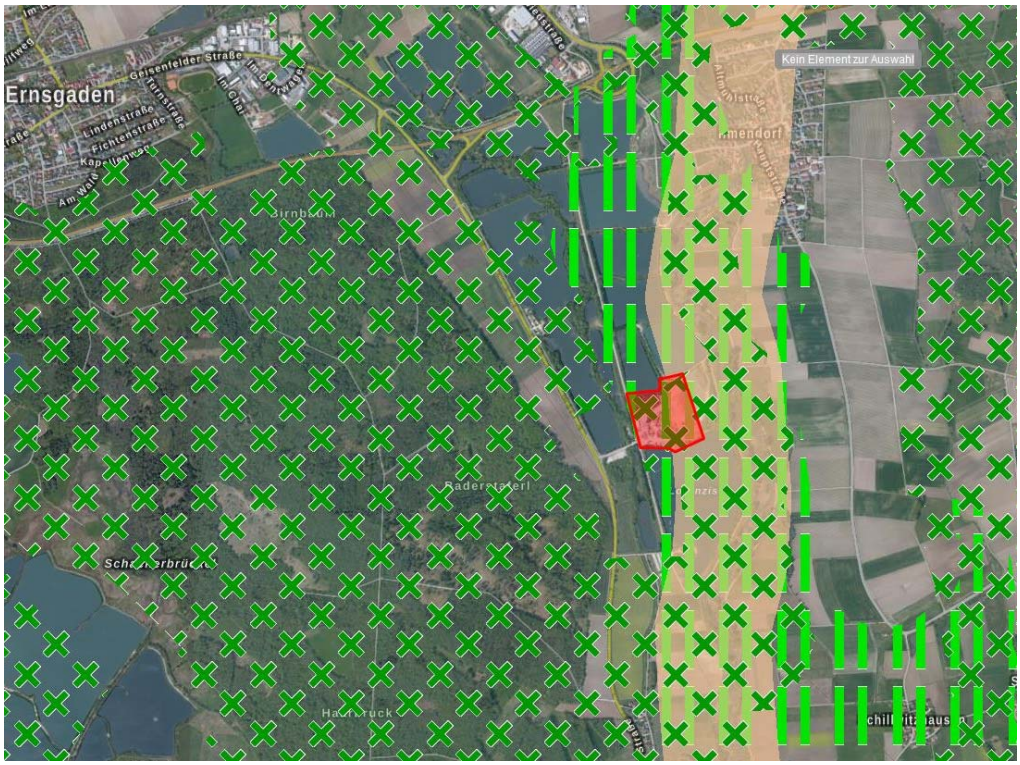
Gemäß LEP 5.1 sollen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe erhalten und verbessert werden.
Mit der Ausweisung des Sondergebiets Baustoff- und Recyclingzentrum Schielein 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.

6.3 Übergeordnete Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr.: 13 „Ilmtal“ sowie am Rande des Schwerpunktgebiets des regionalen Biotopverbundes „Biotopachse Ilmtal“ sowie des regionalen Grünzugs Nr. 08 „Ilmtal mit Gerolsbachtal“, Tal des Geisenhausener Baches und Tal der Wolnzach.



Ausschnitt aus BayernAtlas - vorhandene überregionale Schutzgebiete (Überregionaler Grünzug, Landschaftliches Vorbehaltsgebiet und Biotopverbundsache) mit exakter Lage des Plangebietes (o.M.)

Gemäß o.a. Luftbildausschnittes befindet sich das Plangebiet am westlichen Rand des regionalen Grünzuges, z.T. innerhalb sowie z. T außerhalb. Somit kann festgehalten werden, dass der überregionale Grünzug max. zu ca. 25% vom Vorhaben betroffen ist. Zudem wird da-

raufhin gewiesen, dass der Regionalplan im Maßstab 1: 100.000 dargestellt ist, wodurch eine exakte Abgrenzung der Schutzgebiete nicht grenzscharf dargestellt werden kann.

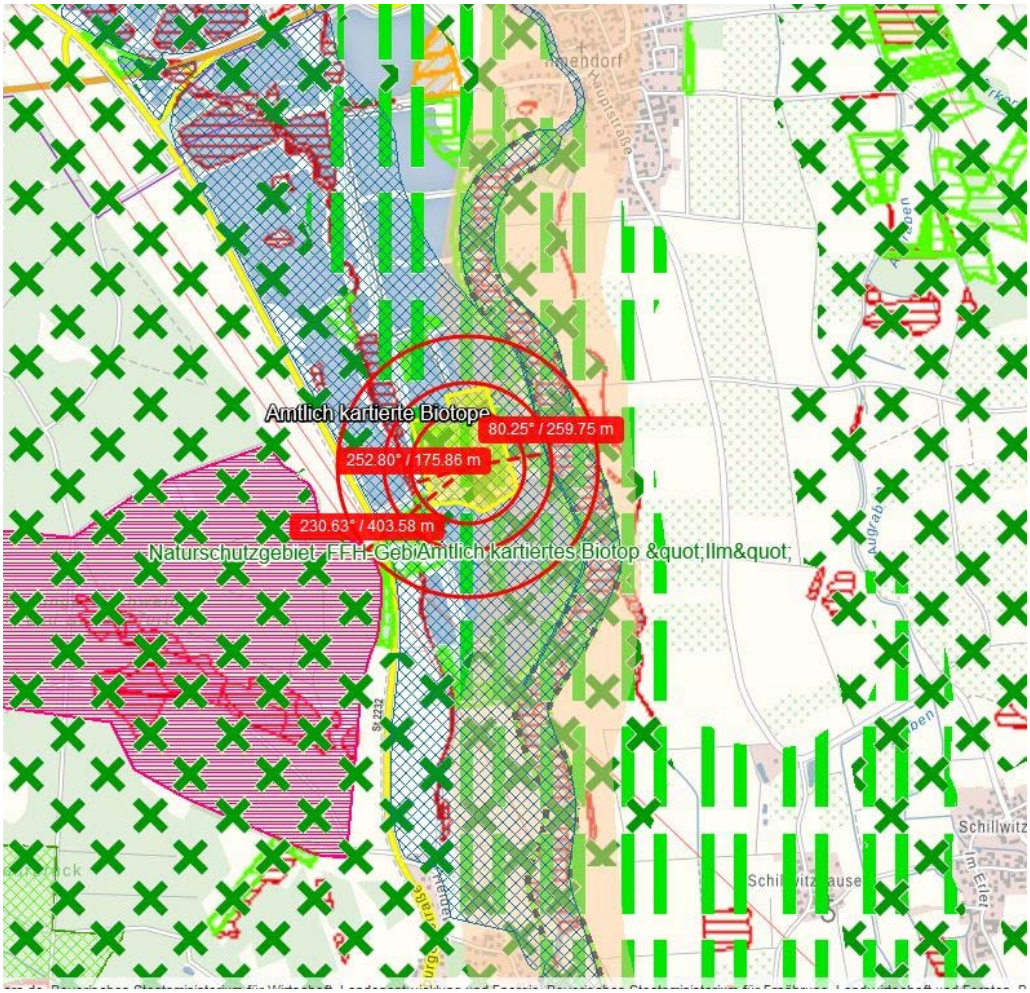
Minderungs- und/bzw. Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt.

Innerhalb der Planfläche befinden sich keine weiteren amtlich kartierten Schutzgebiete, wie z.B. Biotope o.ä.
Außerhalb des Geltungsbereiches schließen in Luftlinie nachfolgende Schutzgebiete an:

- ca. 175 m → amtlich kartierte Biotope (Schutzstatus gem. § 30 BNatschG und Art. 23 BayNatschG)

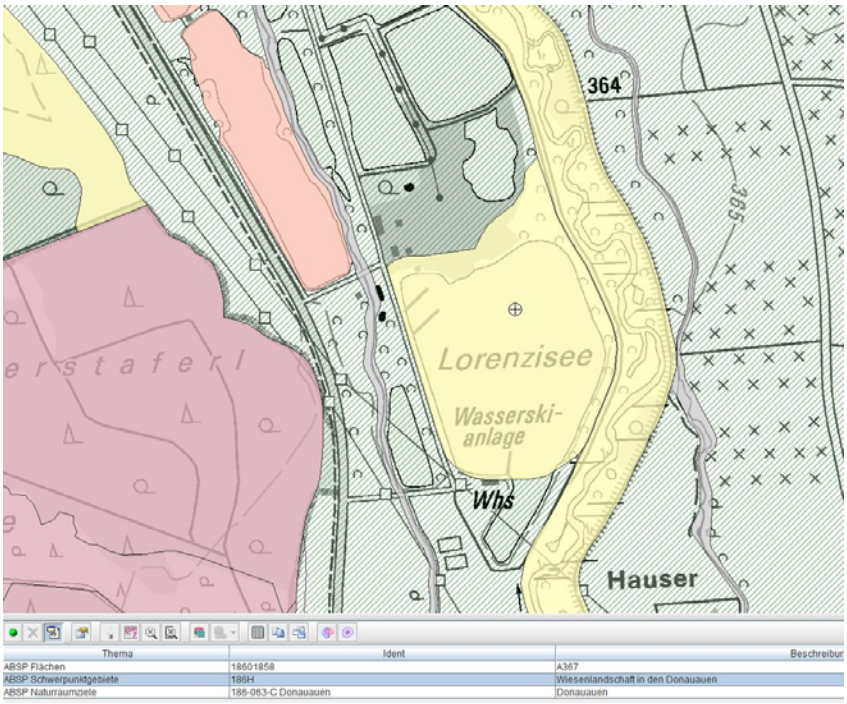
- ca. 260 m → amtlich kartiertes Biotop Nr. 7235-1218 „Ilm zwischen Kleinnötting und Ilmendorf“

- ca. 400 m → FFH – Gebiet 7335-371.04 „Feilenmoos mit Nöttinger Viehweide“ und Naturschutzgebiet NSG 00270.01 „Nöttinger Viehweide und Badertaferl“



Ausschnitt aus Bayern Atlas – Lage Schutzgebiete innerhalb Plangebiet und in Umgebung (o.M.)

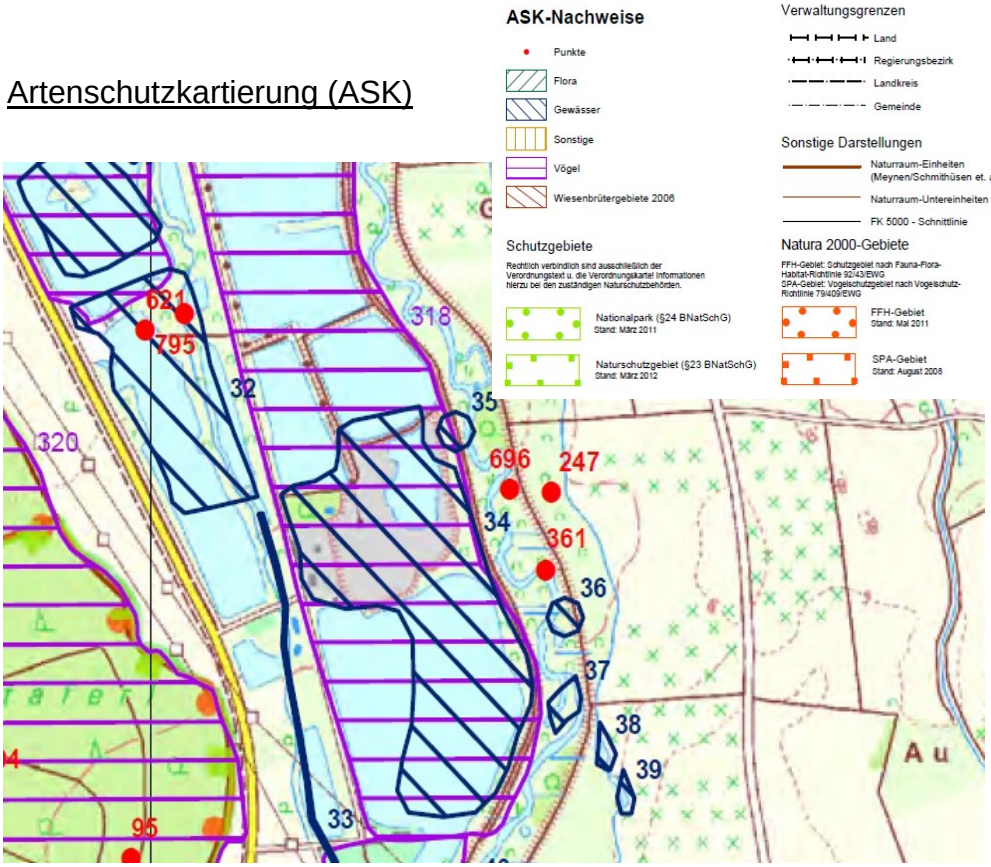
Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)



Ausschnitt ABSP (Quelle: FIS Natur; o.M.)

Das Plangebiet befindet sich im lokalen und regional bedeutsamen Bereich mit Schwerpunktgebiet "Wiesenlandschaft in den Donauauen" dessen Zielsetzung die Entwicklung von Feucht- und Wasserlebensräumen ist.

Artenschutzkartierung (ASK)



Ausschnitt ASK 2016 (o.M.)

Auf dem Plangelände selbst befinden sich keine ASK-Punkte. Die nächstgelegenen Punkte befinden sich in ca. 1 km Luftlinie östlich der Ilm, wobei es sich um den Biber (Castor fiber) handelt. Da die Artenschutzkartierung jedoch aus dem Jahr 2016 stammt, wurde zur Überprüfung des Artenspektrums Geländebegehungen durch eine biologische Fachkraft zur Konkretisierung beauftragt.

6.4 Informelle Planung (i.V.m. Pkt 6.1 Regionalplan - Sicherungs- und Pflegemaßnahmen)

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

Der 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.
In Bezug auf das vorliegende Plangebiet sind Flächen, wie der biotopkartierte Flusslauf der Ilm im Osten, der Feilenforst sowie das NSG Nöttinger Viehweide im Westen u.v.w. 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, speziell im Gebiet Unteres Ilmtal zusammengefasst und dargestellt:

- Beendigung Kiesabbau mit Ziel bis ca. 2030
- Darstellung und lagemäßige Festlegung der intensiven Freizeit- und Erholungsbereiche überwiegend südlich des Plangebietes
- Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen sowie öffentlichen Badestellen, so dass eine klare Ufergestaltung und -bepflanzung im Sinne der Erholungssuchenden möglich ist.
- Klare Trennung/Entflechtung bzw. Zuweisung der Bereiche für Freizeit - und Erholung sowie für Landschaft und Naturschutz
- Vorschlag von Entwicklungszielen mit Angabe von konkreten Maßnahmen für alle Seen im Bereich des unteren Ilmtals
- Speziell Bereich des unteren Ilmtals: Ausweisung der nordwestlichsten Seen und deren Landflächen (inkl. Teile des Landkreisweihers) als Naturschutzfläche; zusätzliche Ausweisung des neu geplanten Sees im Süden als Naturschutzfläche. Mit Ausnahme des Lorenzisees mit den westlich anschließenden Wasserflächen sowie der Vorhabensfläche SO werden alle weiteren Seen als Landschaftsseen mit Zielsetzung naturnahe Entwicklung vorgesehen. Durch diese kombinierte Ausweisung von Naturschutzflächen

und Landschaftsseen kann ein naturnaher Zustand ganzheitlich im Sinne des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes und des überregionalen Grünzuges erreicht werden. Bereits gewünschte Entwicklungen werden gepflegt, erhalten sowie weiterentwickelt (grün: Naturschutzseen; braun: Landschaftsseen; pink: Freizeit- und Erholung)

- Berücksichtigung und Verankerung der Empfehlungen in Regionalplanung, u.a. bereichsweise Ausweisung des Inselweihers bei Nötting sowohl für Freizeit und Erholung als auch Naturschutz.
- Dauerhafter Erhalt, Extensivierung und Erweiterung im Sinne von Natur und Landschaft v.a. im Norden Richtung B16 u.a. durch den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit Grundstücksbesitzer

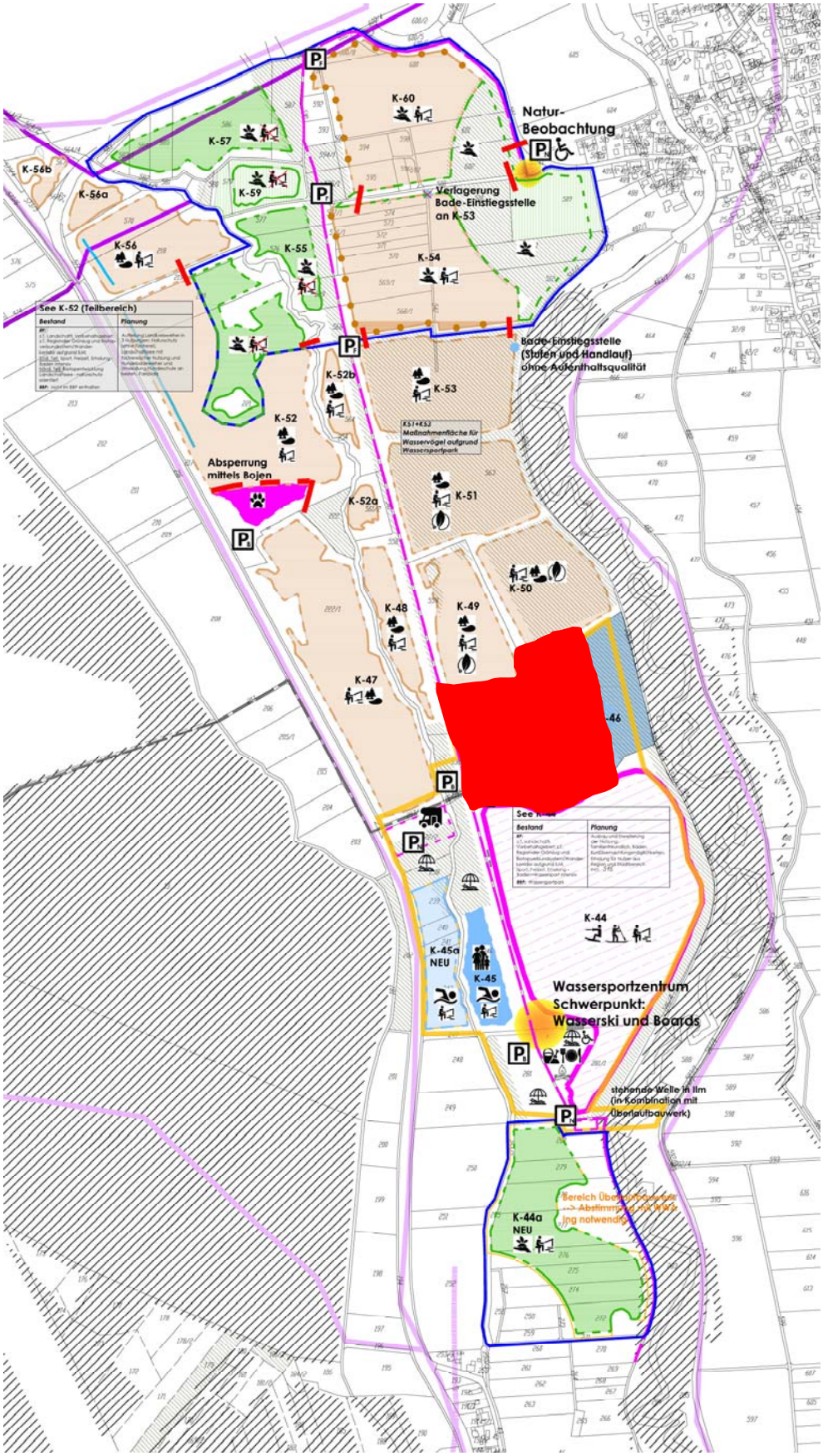


Abb.: Übersicht Leader Grundkonzept Seenplatte Ost mit Darstellung der geplanten SO-Fläche (o. M)

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

7. Flächennutzungsplandarstellung

7.1 Bisherige Darstellung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Geisenfeld stellt den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung als Fläche mit wirksamer Kiesabbaugenehmigung und Wasserflächen dar.

Des Weiteren ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan eine 20 kV-Leitung dargestellt.

Ausschnitt aus rechtskräftigem FNP (o.M.)

7.2 Zukünftige Darstellung

Die 47. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Geisenfeld beinhaltet die Umwidmung von Flächen mit wirksamer Kiesabbaugenehmigung und Wasserflächen in Sondergebietsflächen Baustoff- und Recyclingzentrum mit Grünflächen.

Weitere zeichnerische Darstellungen, die bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan enthalten sind und weiterhin Gültigkeit haben, werden für die betroffenen Bereiche unverändert übernommen.

Ausschnitt aus 47. FNP-Änderung (o.M.)

8. Planungskonzept

Die Stadt Geisenfeld möchte die Weiterentwicklung ortsansässiger Betriebe fördern. Das neue Sondergebiet wird aus dem bestehenden Betrieb der Fa. Schielein weiterentwickelt. Zusätzliche Verkehrsinfrastruktur muss für das Sondergebiet Baustoff- und Recyclingzentrum Schielein nicht geschaffen werden.
Das Sondergebiet wird von bestehenden und neu zu pflanzenden Grünstrukturen eingerahmt. Neue Versiegelungen werden auf das notwendige Maß reduziert.

9. Erschließung

Das Plangebiet wird über den Schielein-Weg und die Staatsstraße St 2232 erschlossen.

10. Altlasten

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

11. Denkmalschutz

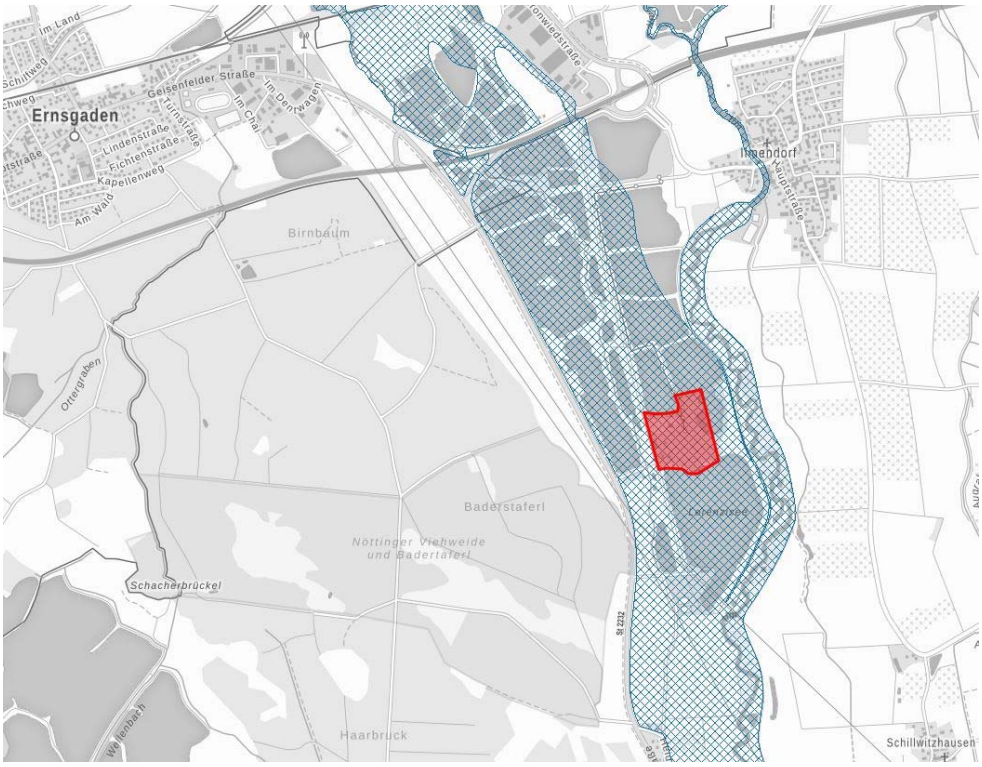
Im Bereich der dargestellten Bauflächen sind keine Bodendenkmäler bekannt.

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.
Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern sind der Homepage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu entnehmen:
http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf

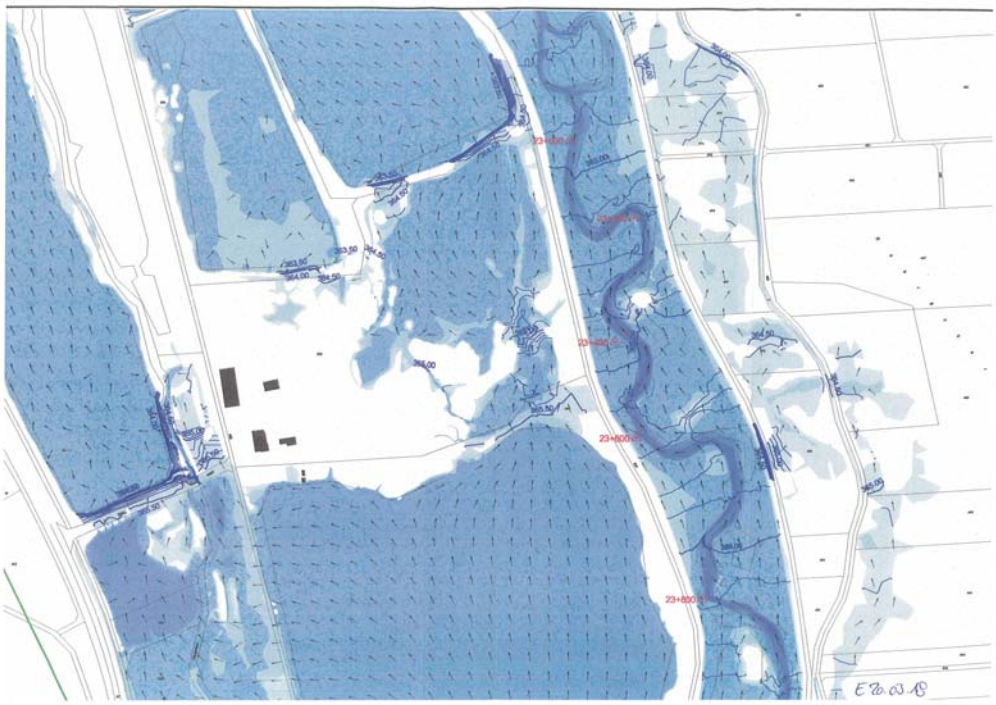
12. Hochwasserschutz

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem Überschwemmungsgebiet HQ100 der Ilm, das mit dem Amtsblatt des Landratsamtes Pfaffenhofen vom 15.10.1977 festgesetzt wurde.
Mit dem Gutachten des Büros Dr. Blasy – Dr. Øverland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG vom 24.11.2009 erfolgte für das bestehende Betonwerk der Firma Schielein eine hydraulische Berechnung zur Hochwassersituation. Es sollte geklärt werden, ob die derzeitige Bauausführung des Betonwerks hochwasserangepasst ist, d.h. ob das Betonwerk im Hochwasserfall von Überschwemmungen der Ilm betroffen ist und welcher Retentionsraumverlustes durch die Maßnahme entsteht.
Die Berechnungen mit dem hydraulischen Modell zeigen, dass der Kernbereich des bestehenden Betriebsgelände, welches annähernd den Planumgriff des Bebauungsplanes entspricht, aufgrund seiner Höhenlage weitgehend hochwasserfrei ist.

Die Hochwasserspiegellagen bewegen sich zwischen rund 364,0 und 364,5 mNN am Nordrand des Geländes und zwischen rund 365,0 und 365,5 mNN am Südrand des Plangebietes.



Ausschnitt aus BayernAtlas – Überschwemmungsgebiet HQ100 Ilm mit Darstellung Plangebiet (o.M.)



Ausschnitt aus vorläufiger Karte des IB Blasy & Øverland vom März 2018 – Darstellung Plangebiet in Zusammenhang mit dem Überschwemmungsgebiet HQ100 Ilm (o.M.)

Nach § 78 Abs. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen untersagt.

Es stellt sich bereits hier die Frage, ob das Planungsverbot des § 78 WHG auf die vorliegende Bauleitplanung anzuwenden ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG, Urteil vom 03.06.2014, Az. 4 CN 6.12). dient das Planungsverbot des § 78 WHG dazu, die erstmalige Ermöglichung einer Bebauung von Flächen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten zu untersagen. Nur wenn erstmals eine zusammenhängende Bebauung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet mit der Bauleitplanung ermöglicht werden soll, greift das Planungsverbot des § 78 WHG, so das Bundesverwaltungsgericht unter Bezug auf die Unterlagen des Gesetzgebungsverfahrens. Insbesondere aus dem Attribut „neu“ begründet sich diese einschränkende Anwendung des § 78 WHG. Mit dem Gesetz zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes – sogenanntes Hochwasserschutzgesetz II – hat der Gesetzgeber an dieses Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichtes angeknüpft und die Vorgaben des Planungsverbotes des § 78 WHG in der Auslegung, die es durch das bezeichnete Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes erfahren hat, bestätigt.

Vorliegend ist festzustellen, dass der Umgriff des Bebauungsplangebietes bereits bebaut ist. Der überwiegende Teil der baulichen Anlagen, die nach dem Bebauungsplan nun errichtet werden sollen, wie Büro- und Laborgebäude, Waage, Transportbetonanlage, Kieswaschanlage, Maschinenhallen, LKW-Waschplatz, Tankstelle, PKW- und LKW-Stellplätze bestehen bereits auf der Fläche. Im Zusammenhang mit der Errichtung dieser Anlagen sind die wasserrechtlichen Belange bereits abgearbeitet worden.

Insofern handelt es sich vorliegend nicht um die Ausweisung eines neuen Baugebietes, sondern um die Überplanung einer Bestandsbebauung, die dem Verbot des § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG an sich nicht unterfällt.
Selbst wenn man – wie nicht – von einer Anwendbarkeit des Planungsverbotes nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG ausgehen möchte, kommt gleichwohl die Erteilung einer Ausnahme nach § 78 Abs. 2 WHG in Betracht. Dies ist dann der Fall, wenn

- Keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können;
- das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt;
- eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind;
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden;

- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum umfangs- funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird;
- der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird;
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind;
- die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
- die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei Bemessungshochwasser nach § 76 Abs. 2 Satz 1 WHG, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebiets zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Die genannten Voraussetzungen liegen hier alle vor. Es gibt keine Alternativstandorte für die hier vorgesehene Nutzung. Damit scheiden andere Möglichkeiten der „Siedlungs“-Entwicklung aus. Zudem grenzt das hier auszuweisende Gebiet an das Sondergebiet „Wasserskipark“ und damit an ein bereits ausgewiesenes Baugebiet an. In diesem Zusammenhang ist auch nochmals zu berücksichtigen, dass eine vorhandene Bebauung überplant wird, was hier dem Angrenzen an ein Baugebiet gleichgestellt werden muss.

Auf Grundlage der Berechnungen des Ingenieurbüros Dr. Blasy – Dr. Øverland aus dem Jahre 2009 haben im Übrigen gezeigt, dass das Plangebiet weitgehend hochwasserfrei ist. Aufgrund dessen ist nachgewiesen, dass eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit bzw. erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind, der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes durch die Bauleitplanung nicht nachteilig beeinflusst werden, die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und Rückhalteraum nicht verloren geht (und damit ein Ausgleich nicht erforderlich ist). Des Weiteren wird – wie die hydraulische Berechnung nachweist – der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger- und Unterlieger sind nicht zu erwarten und die Belange der Hochwasservorsorge sind beachtet. Darüber hinaus ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt, dass die Bauvorhaben so errichtet werden, dass beim Bemessungshochwasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Damit liegen die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 78 Abs. 2 WHG vor. Die Ausnahme wird entsprechend bei der Gewässeraufsichtsbehörde beantragt.

In Anwendung des § 78 Abs. 3 WHG berücksichtigt dabei die Gemeinde mit der Ausweisung des Bebauungsplanes die dort genannten Belange. *Da aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet annähernd hochwasserfrei ist, keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind und eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes ausscheidet, bedarf es zu diesen Belangen keiner gesonderten Ausführungen. Die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen sowie die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes sind vorliegend berücksichtigt durch die gut-*

achterlichen Untersuchungen des Ingenieurbüros Dr. Blasy/Øverland; hierzu wird auch auf die im Jahr 2018 erstellten Karten des Büros verwiesen.

Die Notwendigkeit der hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben wurde im Rahmen der Abwägung dadurch berücksichtigt, dass die Festsetzungen nur dort die Errichtung baulicher Anlagen ermöglicht, wo nach den Feststellungen des Ingenieurbüros Dr. Blasy/Øverland hochwasserfreie Bereiche anzunehmen sind. Damit ist eine hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben sichergestellt.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anlagen und Nutzungen bereits seit längerer Zeit vor Ort existieren. Es handelt sich hier also um einen Bereich, der nicht nur den klassischen Außenbereich bereits zuvor entzogen war, sondern auch als Retentionsraum nicht genutzt werden konnte. Damit ergeben sich durch die Bauleitplanung im Wesentlichen keine Verschärfungen im Vergleich zu den ohnehin vorhandenen oder bestandsgeschützten Anlagen und Nutzungen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Auch in Anbetracht dessen ist die Planung unter Berücksichtigung des § 78 Abs. 3 WHG zu rechtfertigen.

13. Eigentums- und Besitzverhältnisse

Die von der 47. Flächennutzungsplanänderung betroffenen Grundstücke befinden sich in Besitz der Fa. Schielein, Geisenfeld.

14. Flächenbilanzierung

Nutzungsart	Fläche bisher in ha	Fläche neu in ha
Flächen mit wirksamer Kiesabbaugenehmigung und Wasserflächen	6,65	0,00
Sondergebiet Baustoff- und Recyclingzentrum	0,00	6,36
Private Grünflächen	0,00	0,29
Summe	6,65	6,65

15. Grünordnung

Aktuell wird die Planfläche als Betriebsgelände für das ansässige Kies- und Betonwerk mit den 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. Ausnahme hiervon bildet lediglich die Grünfläche im Nord-Westen aus Spontanbewuchs, welche als Ausgleichsfläche für den vorherigen Kiesabbau eingetragen ist. Diese Ausgleichsfläche wird in Abstimmung mit der uNB Paf vollständig in das nördliche Abbaugebiet verlagert, da das Bestandsgehölz großteils entfernt werden muss. Jedoch wird im Randbereich in einer Breite von 5,00 m der Bestandsbewuchs erhalten; ebenso erhalten und in das Planungskonzept integriert wird der Bewuchs im nördlichen und südlichen Randbereich zu den bestehenden Weihern, welcher auf Ebene des Bebauungsplanes als Eingrünung und Sichtschutz festgesetzt wird.
Die zu entfernenden Bestandsgehölze wurden im Jahr 2020/2021 von einer biologischen Fachkraft artenschutzrechtlich begutachtet. Die Ergebnisse werden im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt, bewertet und ggfs. erforderliche Maßnahmen vorgesehen. Diese werden im weiteren Verfahren auf Ebene des Bebauungsplanes ergänzt.
Die Gehölzentfernung ist somit nach Maßgabe des Fachbeitrages zur saP durchzuführen.
Im Norden und Süden der Planfläche wird auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt, dass die Bestandsvegetation dauerhaft als Sichtschutz und Eingrünung festgesetzt werden kann.
Im Osten wird zusätzlich als dauerhafte Eingrünung und Einbindung in die Landschaft ein 10 m breiter Grünstreifen mit heimischen Gehölzen ausgewiesen, der zugleich als Ausgleichsfläche festgesetzt wird und in vorliegender FNP-Änderung dargestellt ist.

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung besteht für das aktuelle Betriebsgelände bereits ein Konzept, welches im Zuge des Bebauungsplanes sinngemäß erweitert und ergänzt wird.
Ebenso wird im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren ein Lärmschutzgutachten erarbeitet. Alle Ergebnisse aus den Gutachten werden entsprechend in das weitere Verfahren berücksichtigt und soweit erforderlich eingearbeitet.

Alle grünordnerischen Festsetzungen sowohl von Bestands-, als auch neu geplantem Grün 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.

Bezüglich Umsetzung geplanter und konkreter Maßnahmen im SO-Gebiet wird an dieser Stelle auf das Parallelverfahren zum Bebauungsplan verwiesen.

16. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Entsprechend den Festlegungen des § 1a Abs. 3 BauGB ist für das Baugebiet die Eingriffsregelung nach dem Regelverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU, 2003) anzuwenden.
Das endgültige Ausgleichserfordernis, die Lage der Ausgleichsfläche sowie geeignete Maßnahmen werden auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes ermittelt und konkretisiert.

17. Umweltprüfung/Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung und liegt bei.

München, den 11.11.2021

Entwurfsverfasser:

.....
Köppel
Landschaftsarchitekt

Katharinenplatz 7
84453 Mühldorf a. Inn

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