ANLAGE ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 29 "GEWERBEGEBIET ILMENDORF - 11. ÄNDERUNG"

STADT GEISENFELD

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

BEGRÜNDUNG

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

Schwarz Architekten Stadtplaner
Holzstraße 47
80469 München

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

FASSUNG VOM 27.07.2017

INHALT: SEITE

I.	**ALLGEMEINES**	**4**
1.	GELTUNGSBEREICH	4
2.	ANLASS DER PLANUNG DER 8. ÄNDERUNG DES GEWERBEGEBIETES ILMENDORF	4
3.	ANLASS DER PLANUNG DER 10. ÄNDERUNG DES GEWERBEGEBIETES ILMENDORF	5
4.	ANLASS DER PLANUNG DER 11. ÄNDERUNG DES GEWERBEGEBIETES ILMENDORF	5
5.	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	6
II.	**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**	**8**
1.	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSLAGE	8
1.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
1.2	REGIONALPLAN	8
1.3	LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM	8
1.4	BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	9
1.5	BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	9
2.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	9
2.1	VORHANDENE BAUSTRUKTUR	9
2.2	ALTLASTEN	10
2.3	BODENDENKMÄLER	10
2.4	IMMISSIONSSCHUTZ	11
2.5	KLIMASCHUTZ	12
3.	INFRASTRUKTUR	13
3.1	VERKEHRSERSCHLIESSUNG	13
3.2	WASSERWIRTSCHAFTLICHE MASSNAHMEN	13
3.2.1	REGENWASSERABLEITUNG AUS DEN BEFESTIGTEN FLÄCHEN	13
3.2.1.1	BESTEHENDE ENTWÄSSERUNGSSITUATION	13
3.2.1.2	MASSNAHMEN DER ZWEITEN ERWEITERUNGSSTUFE	13
3.2.1.3	GEPLANTE MASSNAHMEN DER DRITTEN UND VIERTEN ERWEITERUNGSSTUFE	14
3.2.1.4	GEPLANTE MASSNAHMEN DER FÜNFTEN ERWEITERUNGSSTUFE	15
3.2.2	RETENTIONSRAUMVERLUST IM PLANUNGSGEBIET	15
4.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	16
4.1	STÄDTEBAULICHER ENTWURF	16
4.2	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	16
4.2.1	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	17
4.2.2	BAUWEISE	17
4.2.3	STELLPLÄTZE	17
4.2.4	FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	17

SEITE

4.2.5	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	17
4.2.6	GELÄNDEVERÄNDERUNGEN	18
4.2.7	GRÜNORDNUNG	18
4.2.8	ARTENSCHUTZ	18
4.3	FLÄCHENBILANZ	19
5.	ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSFLÄCHEN	19
6.	ALTERNATIVE PLANUNGEN	20
7.	HERSTELLUNGSKOSTEN	21

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.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden: durch die Nordgrenze Flur Nr. 660 und Parallele zur Nordgrenze Flur Nr. 1740 im Abstand von ca. 4,5 m,

im Osten: durch den Weiherbach („Gußrinnengraben“), Flur Nr. 658 an der Gemeindegrenze, sowie Ostgrenze der Flur Nr. 1740 und 679/5,

im Süden: Parallele zur Nordgrenze der B 16 (Flur Nr. 613) im Abstand von ca. 10 m, sowie die Nordgrenze der Flur Nr. 635/1,

im Westen: durch die Ostgrenze des Birkenhartgrabens, Flur Nr. 286.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Flurnummern: 650 (Teilbereich), 652 (Teilbereich), 658 (Teilbereich), 659, 660 (Teilbereich), 1740 (Teilbereich), 679/5 und 652/7, Gemarkung Ilmendorf.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 24,61 ha.

2. ANLASS DER PLANUNG DER 8. ÄNDERUNG DES GEWERBEGEBIETES ILMENDORF

Die Firma Kaufland Logistik VZ GmbH & Co. KG ist ein Tochterunternehmen der Schwarz-Gruppe mit Sitz in Neckarsulm, welche derzeit sieben Logistikzentren in ganz Deutschland in Betrieb hat.

Das Logistikkonzept der Kaufland-Gruppe sieht vor, dass mindestens 85 % der Waren über die Zentrallager an die Filialen ausgeliefert werden. Dies dient zum einen einer optimalen Warenbewirtschaftung und zum anderen einer Verminderung der Zahl der Anlieferungsvorgänge bei den einzelnen Filialen. Sie werden überwiegend zentral von den Logistikzentren kompakt mit allen notwendigen Waren beliefert, so dass Anlieferungen durch die Industrie mit kleinen Mengen entfallen.

Das Kaufland Logistikzentrum in Geisenfeld, im Gewerbegebiet Ilmendorf, wurde im Jahr 2000 errichtet. Sein Einzugsbereich umfasst den Freistaat Bayern. Es versorgt täglich die Filialen in Bayern mit Food, Obst und Gemüse sowie Frische und Fleisch. Die Niederlassung Geisenfeld verfügt zum Zeitpunkt der 8. Änderung des Bebauungsplans über mehr als 64.000 m² Lagerflächen. Intern und extern arbeiten für das Logistikzentrum ca. 350 Personen. Das Logistikzentrum wurde so ausgelegt, dass es ca. 120 Filialen versorgen kann. Zum Zeitpunkt der 8. Änderung des Bebauungsplans werden 84 Filialen beliefert.
Für die Erweiterung der Food-Halle südlich des Bestandsgebäudes (Hochregallager) und des geplanten Fleischzerlegebetriebes östlich des Bestandsgebäudes wurde der Bebauungsplan im Jahre 2000 geändert (1. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 29 "Gewerbegebiet Ilmendorf"). Notwendig war nur eine geringfügige Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber der Ursprungsplanung und die Festsetzung zur Gebäudehöhe.

In den Jahren 2010 bis 2011 wurde das Logistikzentrum in den Bereichen Frischeprodukte und Leergut erweitert. Hinzu kommt bis Ende 2017 ein neues teilautomatisiertes Obst- und Gemüselager. Für diese Maßnahmen wurde der Bebauungsplan nördlich des bestehenden Betriebsgebäudes im Jahre 2008 geändert (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Gewerbegebiet Ilmendorf"). Die Baugrenzen im Norden wurden erweitert.

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2014 ein drittes Mal geändert. Der Erweiterungsbedarf ergab sich aus einer Artikelaufschaltung im Lagerbereich Food ungekühlt. Die derzeitigen Food - Hallen sind für eine Artikelanzahl von ca. 8.000 Stück geeignet. Die Anzahl der Artikel hat in den letzten Jahren stetig zugenommen. Bisher wurden ca. 10.000 Food Artikel mit geringer Abverkaufsmenge über den Logistikstandort Möckmühl bei Heilbronn ausgeliefert. Aufgrund der stetig steigenden Transportkosten und dem damit verbundenen CO_2-Ausstoß sollen zukünftig alle Food Artikel in Bayern über die Niederlassung Geisenfeld ausgeliefert werden. Die Erweiterung war daher notwendig, um das Logistikzentrum in Geisenfeld an die veränderten logistischen Prozesse anzupassen. Für diese Maßnahmen wurden die Baugrenzen bis zur bestehenden Flutmulde nach Westen erweitert.

Der Fleischzerlegebetrieb, der östlich des Betriebsgebäudes geplant war wurde bisher nicht realisiert.

Die Firma Kaufland Logistik VZ GmbH & Co. KG plant in den nächsten Jahren eine Erweiterung des Standortes Geisenfeld. Hierfür musste der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ilmendorf“ für den westlichen Teilbereich ein drittes Mal geändert werden (8. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ilmendorf - Flutmulde 2").

3. ANLASS DER PLANUNG DER 10. ÄNDERUNG DES GEWERBEGEBIETES ILMENDORF

Durch den Ausbau des Standortes Geisenfeld wurde ein Neubau eines 5-6-geschossigen Verwaltungsgebäudes mit direktem Zugang zum bestehenden Verwaltungstrakt des Logistikzentrums erforderlich. Da der rechtsgültige Bebauungsplan für den in Frage kommenden Standort des Neubaus nur ein zweigeschossiges Gebäude zulässt, musste der Bebauungsplan ein weiteres Mal geändert werden. Vorab war jedoch zu klären, ob ein Verwaltungsgebäude in einem Industriegebiet errichtet werden kann. Im vorliegenden Fall stellte das Verwaltungsgebäude eine baurechtliche Nebenanlage als Bestandteil des im Industriegebiet zulässigen Betriebes dar. Daher war das geplante Verwaltungsgebäude grundsätzlich mit der festgesetzten Gebietsart vereinbar.

4. ANLASS DER PLANUNG DER 11. ÄNDERUNG DES GEWERBEGEBIETES ILMENDORF

Durch die Regionalisierung der Kaufland Organisation mit der dezentralen Einheit „Region Süd-Ost“ (Liefergebiet Bayern) und der damit nötigen Errichtung einer Regionszentrale wurde die West-Erweiterung des Logistikzentrums verhindert, diese ursprüngliche westliche Erweiterungsfläche wäre durch die

Veränderungen der Warenströme insbesondere im Tiefkühlbereich ohnehin zu klein gewesen.

Die Veränderung in den Backshops der Filialen, mehr Masse und Artikel führen zu einem weiteren Flächenbedarf in der Logistik. Um diesem Bedarf gerecht zu werden ist es notwendig, eine Tiefkühlhalle mit ca. 6.500 m² Grundfläche in Geisenfeld zu errichten. Bisher wurden die bayerischen Märkte aus der Region Heilbronn beliefert. Das Tiefkühllager in Heilbronn kann die erhöhten Mengen nicht mehr abwickeln.

Wie bereits für die 8. Änderung des Bebauungsplans ausgeführt, sind in Geisenfeld nicht alle Artikel im Trockensortiment gelagert, ca. 10.000 Stück langsam drehende Artikel werden durch das Nachbarlager in Heilbronn täglich nach Geisenfeld zugeliefert. Aktuell hat sich die Summe der zu beliefernden Märkte in Bayern auf 100 gesteigert. Die Filialanzahl wird sich in den nächsten 5 Jahren nochmals auf ca. 115 Filialen erweitern.

Da auch die Filialen in der Region Heilbronn ansteigen, kommt das Lager in Heilbronn an seine Kapazitätsgrenze. Um die 1.000 Artikel in Geisenfeld aufnehmen zu können, soll eine zusätzliche Halle mit ca. 20.000 m² Lagerfläche auf der Ostseite zur bestehenden Food-Halle angebaut werden.

5. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ilmendorf“ verfolgte folgende Ziele:

1. Erweiterung von Industriegebietsflächen im östlichen Teilbereich des Gewerbegebietes Ilmendorf, um der Firma Kaufland Logistik VZ GmbH & Co. KG die Expansion ihres Logistik- und Dienstleistungszentrums in Geisenfeld zu ermöglichen. Die Erweiterung der Industriegebietsflächen erstreckt sich vom bestehenden Logistikzentrum nach Westen bis zum Birkethartgraben. Zusätzlich werden die Baugrenzen östlich des bestehenden Logistikzentrums geringfügig erweitert.

2. Verlagerung und Erweiterung von Pkw-Stellplatzflächen auf die ehemalige Flutmulde 2,

3. Neustrukturierung grünordnerischer Maßnahmen und Sicherung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,

4. Regelung der wasserwirtschaftlichen Maßnahmen und Ausgleich des verloren gegangenen Retentionsraumes aufgrund der geplanten Bauvorhaben,

5. Stärkung des Wirtschaftsstandortes Geisenfeld und Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ilmendorf“ verfolgte folgende Ziele:

1. Rücknahme der Zahl der Vollgeschosse II als Höchstmaß im geänderten Teilbereich,
2. Änderung der zulässigen Wandhöhe auf 26 m,

3. Verschiebung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung um ca. 20 m nach Süden.

Um die östliche Erweiterung des Logistikzentrums realisieren zu können werden in der 11. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ilmendorf" insbesondere folgende Änderungen vorgenommen:

1. Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen im östlichen Teilbereich,

2. Rücknahme der überbaubaren Grundstücksflächen im süd-westlichen Teilbereich,

3. Neustrukturierung grünordnerischer Maßnahmen und Sicherung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,

4. Regelung der wasserwirtschaftlichen Maßnahmen und Ausgleich des verloren gegangenen Retentionsraumes aufgrund der geplanten Bauvorhaben,

5. Erweiterung der Emissionskontingente.

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

Insbesondere wird hierdurch die Nutzung als Industriegebiet geregelt. Des Weiteren werden Festsetzungen zur Gestaltung des Geländes, zu wasserwirtschaftlichen Maßnahmen und zum Immissionsschutz neu 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. 29 „GEWERBEGEBIET ILMENDORF – 11. ÄNDERUNG“

1. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSLAGE

1.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan für die Stadt Geisenfeld zu entwickeln. Da der rechtskräftige Flächennutzungsplan (32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geisenfeld) in Teilbereichen der zukünftigen Nutzung widerspricht, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geisenfeld).

1.2 REGIONALPLAN

Geisenfeld gehört zum 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 Erweiterungsfläche des fünften Bauabschnittes für das bestehende Industriegebiet nach. Die Firma Kaufland Logistik VZ GmbH & Co. KG wird mit diesem Bauabschnitt den Ausbau des Standortes Geisenfeld vorantreiben und diesen festigen. Durch den Ausbau des Standortes können zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.
Aus logistischen und funktionalen Gründen ist eine Erweiterung des Betriebes nur auf dem bestehenden Betriebsgelände oder im direkten räumlichen Anschluss an das Betriebsgelände möglich.
Somit kann dem Ziel auf Zugriff auf im Siedlungsgebiet vorhandene Potenziale Rechnung getragen werden.

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.

Die Erweiterungsstufe 4 (Neubau des Verwaltungsgebäudes) wurde auf dem bestehenden Betriebsgelände geplant.
Die Stellplätze werden wasserversickerbar hergestellt und durchgrünt, die Neuversiegelung auf ein Mindestmaß reduziert.

Die Erweiterungsstufe 5 sieht nun eine Neuversiegelung im östlichen Teilbereich des Kaufland-Areals vor. Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur kann größtenteils mitgenutzt werden. Somit soll einer flächensparenden Siedlung- und Erschließungsform Rechnung getragen werde.

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.

Alle bisherigen Erweiterungsstufen stehen aus logistischen und verkehrstechnischen Gründen im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem bereits bestehenden Betriebsgelände des Kaufland Logistikzentrums. Auch die geplante östliche Erweiterung wird an das bestehende Betriebsgebäude angebunden. 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 Erweiterung des Logistik-Standortes in Geisenfeld schafft und erhält Arbeitsplätze und trägt somit der Stärkung der Region bei.

1.4 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Für das Planungsgebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29 "Gewerbegebiet Ilmendorf - 10. Änderung".

1.5 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung sind teilweise in Besitz der Firma Kaufland und teilweise im Besitz der Stadt Geisenfeld.

2. STÄDTEBAULICHE SITUATION

2.1 BAU- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Die Firma Kaufland Logistik VZ GmbH & Co. KG plant für den Ausbau des Standortes Geisenfeld seit dem Jahre 1999 fünf neue Gebäude.

Das Gebäude mit ca. 8.000 m² Fläche an der B16 wurde bereits bei der ersten Baustufe 1999 geplant und vor wenigen Jahren verwirklicht. Dieses Gebäude wurde direkt südlich an das Bestandsgebäude angebaut. In dem Gebäude ist ein automatisches Hochregallager für das Sortiment Food untergebracht. Die Gebäudehöhe beträgt ca. 27 m. Dieser Bereich ist bereits als Industriegebiet festgesetzt.

Das zweite Gebäude wurde in einem ersten Bauabschnitt im Norden auf dem Gelände zwischen dem Bestandsgebäude und der Bahnlinie erstellt. In die-

sem Gebäude mit einer Lagerfläche von ca. 14.500 m² findet die logistische Abwicklung des Sortimentes Frische (gekühlte Produkte) statt. Zusätzlich wurde ein Pfand- und Leergutlager mit ca. 4.000 m² Fläche an diesen Neubau angeschlossen. Der zweite Bauabschnitt im östlichen Anschluss beinhaltet eine Obst- und Gemüsehalle mit einer Lagerfläche von ca. 18.000 m². Die Gebäudehöhe des nördlichen Gebäudes beträgt maximal 22 m. Auch dieser Bereich ist bereits als Industriegebiet festgesetzt (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Gewerbegebiet Ilmendorf".
Um den betrieblichen Ablauf zu gewährleisten musste das nördliche Gelände auf das Niveau des bestehenden Betriebsgeländes der Firma Kaufland angehoben werden.
Der zweite Bauabschnitt des nördlichen Gebäudes soll bis spätestens Ende 2017 vollendet sein.

Das dritte Gebäude ist westlich an das bestehende Betriebsgebäude geplant. Dieses Gebäude beinhaltet ein automatisiertes Kleinteilelager (AKL) und wird eine Gebäudehöhe von maximal 25 m aufweisen. Aus logistischen Gründen ist ein Anschluss an das bestehende Betriebsgebäude (Food Halle 1) nur an dieser Stelle möglich. Durch die nun geplante Erweiterungsstufe 5 wird dieses Gebäude nicht gebaut, sondern auf der östlichen Seite, im Anschluss an die Food-Halle realisiert.

Das vierte Gebäude wird ein 5-6-geschossiges Verwaltungsgebäude mit Anschluss an das bestehende Betriebsgebäude sein und das neue Entrée darstellen.

Die beiden Gebäude der fünften Erweiterungsstufe werden im östlichen Anschluss an die Food-Halle 1 mit einer Gebäudehöhe von maximal 30 m geplant. Hier soll eine neue Food-Halle mit ca. 5.000 m² Lagerfläche sowie das neue automatisierte Kleinteilelager (AKL) mit einer Lagerfläche von ca. 10.000 m² entstehen, Des Weiteren wird ein freistehendes Gebäude für Tiefkühlkost mit einer Grundfläche von ca. 6.500 m² geplant.
Auch hier wird das Gelände auf das Niveau des bestehenden Betriebsgeländes der Firma Kaufland angehoben.

Durch die Größe der Baukörper wird eine besondere Bauweise im Bebauungsplan festgesetzt.

2.2 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, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

2.3 BODENDENKMÄLER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Bodendenkmäler enthalten. Alle Flächen sind bereits auf Bodendenkmäler untersucht worden.

Für eventuelle Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im nördlichen Planungsgebiet sind Grabhügel enthalten. Die Grabhügel von Ilmendorf sind aufgrund einer obertägigen Erhaltung von besonderem wissenschaftlichem Wert. Das Grabhügelfeld erstreckt sich auf einer Länge von etwa 1 km auf beiden Seiten der Bahnlinie Regensburg-Ingolstadt und gehört zu den größten entsprechenden Grabfeldern Bayerns. Sie stammen aus dem Zeitraum zwischen etwa 2700 v. Chr. und etwa Christi Geburt. Es handelt sich um einen Friedhof mit einer annähernd 3000-jährigen Belegungsdauer.

2.4 IMMISSIONSSCHUTZ

Für die Baugebiete OST 1 und OST 2 wurde vom Ingenieurbüro Kottermair in vorangegangenen Bebauungsplänen ("Gewerbegebiet Ilmendorf - 1. Änderung" und "Gewerbegebiet Ilmendorf - 2. Änderung") bereits schalltechnische Untersuchungen mit den Auftrags-Nrn. AI 1264/99-US und 3377.0/2008-RT durchgeführt.

Für die nördliche Erweiterung des Planungsgebietes wurde bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Folgendes untersucht:
Die Emissionskontingente wurden unter Berücksichtigung der zulässigen Immissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen berechnet. Als schutzbedürftige Nutzungen wurde die Betriebswohnung im Gewerbegebiet West 2.1.2, die Wohnbebauung Ilmendorf und das südliche Gebäude des Weilers Birkenheide angesetzt. Für die Betriebswohnung wurde ein Immissionsrichtwert von 65 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts angesetzt, für die Wohnbebauung Ilmendorf von 55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts und für das südliche Gebäude des Weilers Birkenheide von 60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts, weil dieses Gebäude im Außenbereich liegt und deshalb den Schutzanspruch des Mischgebiets genießt. Für den Tagzeitraum wurde aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen berechnet, welcher Immissionsrichtwertanteil auf die einzelnen Immissionsorte bezogen auf die Erweiterungsfläche im Norden des Plangebiets entfallen. Sie liegen bei 61,5 dB(A) tags für die Betriebswohnung im Gewerbegebiet West, bei 53,6 dB(A) für die Wohnbebauung Ilmendorf und bei 59,2 dB(A) für das südliche Gebäude des Weilers Birkenheide. Für die Nachtzeit wurde festgestellt, dass sich bereits aus der Vorbelastung Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ergeben. Für die Erweiterungsfläche im Norden des Plangebiets wurde deshalb ein Immissionsrichtwertanteil angesetzt, der 10 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegt. Dies bedeutet nach Nr. 2.2 der TA-Lärm, dass die Immissionsorte außerhalb des Einwirkungsbereichs der Anlagen im Norden des Plangebiets liegen. Mit diesem Ansatz werden die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen deshalb gewahrt.
Auf dieser Grundlage wurde für die Erweiterungsfläche ein Emissionskontingent von LEK tags 70 dB(A) und LEK nachts von 52 dB(A) je m² ermittelt. Für den Richtungssektor Südost wurde für die Nacht noch ein Zusatzkontingent LEK + 8 dB(A) je m² ermittelt. Diese Werte wurden im Bebauungsplan als Emissionskontingente festgesetzt.

Für die 8. Bebauungsplanänderung wurde die schalltechnische Untersuchung des Büros Andreas Kottermair - Beratender Ingenieur vom 05.03.2014 mit der Auftrags-Nr. 4945.0/2014 - JB angefertigt, um für das Industrieareal die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren.

Hierzu wurden dem neuen Baufeld GI OST 3 Emissionskontingente L_{EK} 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 L_{IK} zusätzlich Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$, die durch die Betriebsgeräusche unter Anwendung der TA Lärm einzuhalten sind.

Die zugewiesenen Emissionskontingente bzw. Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ bedeuten, dass auf den Industriegebietsflächen 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 IO 1a bis IO 4a zu entnehmen, dass zur Tag- und Nachtzeit durch die Gesamtheit der Gewerbelärmimmissionen die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 eingehalten werden.

Neben den ausgewiesenen Industriegebietsflächen sind im Hinblick auf die umliegende Bebauung (Allgemeines Wohngebiet, Misch- und Gewerbegebiet) gewerbliche Geräuschbelastungen vor allem durch das Gesamtareal "Gewerbegebiet Ilmendorf" vorgegeben, so dass dort im Zuge der Lärmkontingentierung die Orientierungswerte ausreichend unterschritten werden müssen. Bei Vorhaben innerhalb der Gewerbegebietsflächen sollen generell bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden.

Für die 10. Änderung des Bebauungsplanes wurden die Emissionskontingente nicht geändert.

Für die 11. Bebauungsplanänderung wurde die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 03.07.2017 mit der Auftrags-Nr. 6019.0 / 2017 - JB angefertigt, um für das Industriegebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.
Die betrieblichen Aktivitäten des Unternehmens Kaufland Dienstleistung Süd-Ost GmbH & Co.KG wurden in vorliegender Untersuchung beurteilt. Dabei hat sich gezeigt, dass die Immissionskontingente zur Tagzeit und teilweise zur Nachtzeit an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden können. Die Immissionsrichtwerte werden zur Tag- und Nachtzeit ausreichend unterschritten.

2.5 KLIMASCHUTZ

Dem Klimaschutz wird insofern Rechnung getragen, als dass auf zusätzliche Verkehrsinfrastruktur bei der fünften Erweiterung des Industriegebietes weitestgehend verzichtet werden kann. Auf ein bereits gut ausgebautes Verkehrsnetz kann hier zurückgegriffen werden. Durch die kompakte Erweiterung des Logistikzentrums innerhalb des Industriegebietes werden weite Verkehrswege vermieden. Somit trägt diese Erschließungsform der Verringerung der Treibhausgasemissionen bei, der Energieverbrauch wird reduziert.

3. INFRASTRUKTUR

3.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das bestehende Betriebsgelände der Firma Kaufland Logistik VZ GmbH & Co. KG wird über die zum internen Erschließungssystem des Gewerbegebietes zugehörigen Bajuwarenstraße und Keltenstraße von Westen erschlossen. Dieses ist über einen Kreisverkehr an die Bundesstraße B 16 angebunden. Die geplanten Erweiterungsflächen werden dann über das bestehende Betriebsgelände erschlossen.

3.2 WASSERWIRTSCHAFTLICHE MASSNAHMEN

3.2.1 REGENWASSERABLEITUNG AUS DEN BEFESTIGTEN FLÄCHEN

3.2.1.1 BESTEHENDE ENTWÄSSERUNGSSITUATION (Stand 2011)

Das auf dem Gelände der Firma Kaufland anfallende Regenwasser wird über zwei Regenwasserkanalsysteme gefasst und entsprechend den vorhandenen Regenrückhalte- und Behandlungsanlagen zugeführt. Über eine Drosselung wird das Regenwasser verzögert dem Birkenhartgraben zugeführt, bzw. auf der Ostseite versickert.
Die bestehende Entwässerungsführung zeigt sich wie folgt:
Sämtliche Fahr- und Parkflächen auf dem Gelände der Firma Kaufland werden über eine separate Regenwasserkanalisation gefasst, das anfallende Regenwasser dem bestehenden Regenklärbecken westlich des Kauflandareals zur Behandlung zugeführt. Im Anschluss gelangt das Regenwasser in das direkt dem Regenklärbecken angeflanschte Regenrückhaltebecken (Volumen bisher 2.000 m^3). Von dort wird das Regenwasser gedrosselt dem Birkenhartgraben zugeleitet. Der Birkenhartgraben weist eine mittlere Wasserspiegelbreite von ca. 2 m auf.

Die anfallenden Regenwassermengen aus der westlichen Dachhälfte des Gebäudekomplexes werden über eine zweite Regenwasserkanalisation gefasst und direkt dem Regenrückhaltebecken zugeführt. Durch diese Konzeption ist sichergestellt, dass lediglich behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser dem Regenklärbecken zugeführt wird. Die östliche Dachhälfte wird ebenfalls über eine eigene Regenwasserkanalisation gefasst und einem Versickerungsbecken östlich des Kauflandareals zugeführt. In dieses Becken gelangt ausschließlich unverschmutztes Dachflächenwasser.

3.2.1.2 MASSNAHMEN DER ZWEITEN ERWEITERUNGSSTUFE (Stand 2011)

Die Firma Kaufland hat in der zweiten Erweiterungsstufe eine Vergrößerung der Lagerkapazitäten nach Norden hin um insgesamt ca. 6,2 ha vorgenommen.

Weiterhin wurde die LKW-Parksituation im Südwesten der Firma Kaufland vergrößert und die bestehende Lagerhalle nach Süden erweitert. Es wurde deshalb erforderlich, die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen entsprechend der Gebietserweiterungen zu vergrößern. Die LKW-Parkflächenerweiterung (Areal der Flutmulde 1) sowie die südliche Gebäudeerweiterung wurde an die bestehende Regenwasserkanalisation angeschlossen. Das be-

handlungsbedürftige Regenwasser aus den Stellflächenerweiterungen wurde an den Regenwasserkanal für die Fahr- und Parkflächen, die erweiterten Dachflächen an den Regenwasserkanal der westlichen bzw. östlichen Dachflächen angeschlossen.

Zur Einhaltung der Vorgaben des DWA-Regelwerkes war es erforderlich die vorhandenen Regenrückhaltevolumina bzw. das bestehende Regenklärbecken zu erweitern. Zum damaligen Zeitpunkt betrug das Regenrückhaltevolumen rund 2.000 m^3, eine Erweiterung von ca. 1.000 m^3 war erforderlich. Das vorhandene Regenklärbeckenvolumen wurde durch ein zweites Regenklärbecken auf ein Volumen von rund 200 m^3 vergrößert.

Für die Vergrößerung des Kauflandareals nach Norden hin um ca. 6,2 ha wurde ein äquivalenter Entwässerungsaufbau vorgesehen. Die unverschmutzten Regenwassermengen wurden über einen separaten Regenwasserkanal einem erweiterten Regenrückhaltebecken zugeführt, die anfallenden verschmutzten Regenwassermengen aus den Fahr- und Parkflächen entsprechend nach Vorbehandlung durch eines der beiden Regenklärbecken in Betonbauweise.

Für die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens war es notwendig, einen Teil der vorhandenen Flutmulden zu überbauen. Betroffen hiervon waren die Flutmulde 1 im Süden sowie die Flutmulden 4 und 6 westlich des Kauflandareals.

Für die Entwässerung des bestehenden und geplanten Kauflandareals war insgesamt ein Regenrückhaltevolumen von 4.238 m^3 erforderlich.

Das bestehende Versickerungsbecken östlich des Kauflandareals weist ein Volumen von ca. 1.000 m^3 auf. Dieses Volumen war ausreichend, das anfallende Dachflächenwasser aus der östlichen Dachfläche aufzunehmen.

Mit der vorgesehenen Konzeption konnte eine ordnungsgemäße Regenwasserableitung nach den Regelwerken sichergestellt werden. Die Erweiterung bestehender Regenrückhalteräume östlich von Kaufland war nicht erforderlich. Das Versickerungsbecken Ost wurde in seiner Konzeption beibehalten, das Einzugsgebiet nicht verändert.

3.2.1.3 GEPLANTE MASSNAHMEN DER DRITTEN UND VIERTEN ERWEITERUNGSSTUFE (Stand 06/2017)

Die Firma Kaufland verändert durch den geplanten Hallenanbau nach Westen hin (automatisiertes Kleinteilelager AKL) und des Verwaltungsgebäudes die bestehende Größe des Einzugsgebietes der Regenwasserkanalisation.
Bisher ist die Fläche der Hallenerweiterung und des Verwaltungsgebäudes als Asphaltfläche für LKW-Zufahrt, als LKW-Parkplatz sowie als Mitarbeiterparkplatz für Mitarbeiter in Nutzung. Diese Flächenteile sind bereits über Regenwasserkanäle an das bestehende Regenrückhaltebecken RRB Ost angeschlossen. Die Hallenfläche und die Fläche des Verwaltungsgebäudes sind somit bereits in der Bemessung des Rückhaltebeckens enthalten. Die Hallen- und Verwaltungsgebäudeflächen sind über den Regenwasserkanal Dachflächen direkt an das Rückhaltebecken anzuschließen.

Bedingt durch den geplanten Hallenneubau (AKL) sowie des Verwaltungsgebäudes entfallen die bisherigen Mitarbeiterparkplätze. Diese werden auf dem Gelände der derzeitigen Flutmulde 2 neu errichtet. Das Gelände wird hierzu auf das Niveau des bestehenden Betriebsgeländes aufgefüllt. Dadurch ist ge-

währleistet, dass ein ausreichender Grundwasserabstand für eine Versickerung von Niederschlagswasser hergestellt wird. Das auf dem geplanten Betriebsparkplatz anfallende Regenwasser wird zu kleinen Teil vor Ort über eine bewachsene Bodenzone unter Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung versickert.

3.2.1.4 GEPLANTE MASSNAHMEN DER FÜNFTEN ERWEITERUNGSSTUFE (Erweiterung Ost)

Die Firma Kaufland verändert durch den geplanten Hallenanbau nach Osten hin (Food, AKL neu, Tiko neu) die bestehende Größe des Einzugsgebietes der Regenwasserkanalisation.
Ein Teil der bisherigen Asphaltflächen wird durch die Hallenerweiterung überbaut, die Fahrflächen verschieben sich in Richtung Osten. Durch die Maßnahme wird das bisher für die Hallendächer genutzte Regenversickerungsbecken Ost überbaut.

Durch die Vergrößerung der versiegelten Flächen in Kombination mit der Überbauung des bestehenden Regenversickerungsbeckens Ost wird es erforderlich, ein neues Regenversickerungsbecken zu erstellen. In dieses Becken werden die die Bestandsflächen Ost und die Erweiterungsflächen Dach und Asphalt angeschlossen.
Für die zusätzliche Asphaltflächenversiegelung im Zusammenhang mit der Erweiterung Ost ist eine Reinigungsstufe in Form eines Regenklärbeckens erforderlich. Hier wird ein Becken ohne Dauerstau (Entleerung des Klärbeckens nach Regenende) zur Regenwasserbehandlung vorgesehen.
Das vorgereinigte Regenwasser gelangt zusammen mit dem Dachflächenwasser in das neue Regenversickerungsbecken Ost. Über einen bewachsenen Oberboden wird das Regenwasser vor Ort versickert.
Für die neuen Regenwasserbeseitigungsanlagen ist eine Beantragung einer wasserrechtlichen Genehmigung (Tektur des bestehenden Wasserrechts) erforderlich.

3.2.2 RETENTIONSRAUMVERLUST IM PLANUNGSGEBIET (Stand 06/2017)

Mit der geplanten Überbauung der Flutmulde 2 wird es erforderlich, das in der Flutmulde bestehende Rückhaltevolumen von 6.052 m^3 zu ersetzen.
Das zu ersetzende Flutmuldenvolumen ist möglichst direkt südlich der Bundesstraße B16 neu zu schaffen. Vorgesehen wird ein breitflächiger Abtrag (ca. 0,40 bis 0,50 m) auf dem gemeindeeigenen Grundstück (Flur 305 und 306, Gemarkung Ilmendorf) südlich der B16 und direkt westlich des Birkenhartgrabens. Die vorgesehene Fläche grenzt unmittelbar an die Ausgleichsfläche Flur 307, Gemarkung Ilmendorf, an.

Durch das Zulassen eines breitflächigen Ausuferns auf diesem Grundstück wird nicht nur ein Ersatz, sondern auch eine Verbesserung der Hochwasserrückhaltung geschaffen. In der Vergangenheit zeigten sich bei Starkregenereignissen die Flutmulden wenig wirksam, da durch das fast vollständige Abkuppeln der Mulden vom Birkenhartgraben eine frühzeitige Füllung derselben nicht eintritt.

Im vorangegangenen Wasserrechtsverfahren wurden im Zusammenhang mit der Bebauung auf dem Gelände der Firma Kaufland mehrere Flutmulden auf Flächen südlich der Bundesstraße B16 als Ausgleichsflächen angelegt.

Aus diesen Ausgleichsmaßnahmen resultiert bislang in der Volumenbilanz noch ein Überschuss von rund 1.128 m^3. Dieser ergibt sich aus der Volumengegenüberstellung des vorausgegangenen Wasserrechts. Demnach war insgesamt ein Ausgleichsvolumen $V_{erforderlich}$ =11.023 m^3 notwendig.
Erstellt wurde ein Ausgleichsvolumen von insgesamt V_{gesamt} = 12.151 m^3 (erstellt aus den Ausgleichsflächen Flur 307 und Flur 226, Gemarkung Ilmendorf, sowie der Verbreiterung der Flutmulde 2).
Durch den jetzigen Wegfall der Flutmulde 2 geht ein Volumen V = 6.052 m^3 verloren. Unter Berücksichtigung des Ausgleichsüberschusses von 1.128 m^3 sind demnach noch $V_{Ausgleich}$ = 4.924 m^3 auszugleichen.

Die genauen Festlegungen zu der Ausgleichsfläche werden in einer eigenen Objektplanung dargestellt. Für die Maßnahme ist eine Tektur der wasserrechtlichen Genehmigung erforderlich.

Bei der zweiten Erweiterungsstufe wurden im Bereich der Flurstücke 207 und 207/1, Gemarkung Ilmendorf, am Birkenhartgraben zusätzlich zum Flutmuldenausgleich von ca. 3.000 m^3 ca. 6.000 bis 7.000 m^3 Retentionsraumausgleich geschaffen.
Im Bereich des Einzugsbereiches Weiherbach wurde durch einen breitflächigen Abtrag beidseits des Baches direkt südlich der B16 nochmals ca. 3.000 bis 4.000 m^3 Retentionsraum geschaffen.

Durch die Konzeption wurde sichergestellt, dass durch die Erweiterung des Kauflandareals keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Wasserwirtschaft zu erwarten waren.

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Das Industriegebiet wird über die Bajuwaren- bzw. Keltenstraße erschlossen. Durch den geplanten östlichen Anbau der Erweiterungsstufe 5 an das bestehende Betriebsgebäude mit ca. 30 m Wandhöhe sowie einem ebenso hohen Gebäude für Tiefkühlkost wird eine Umplanung des östlichen Kauflandareals notwendig.
Die Umfahrung der neu geplanten Gebäude wird nach Osten verschoben, notwendige Sprinkleranlagen in die Umfahrungen unterirdisch integriert.
Das Gelände wird auf das Niveau des bestehenden Betriebsgeländes aufgefüllt.
Notwendige, durch die Planung verloren gegangene wasserwirtschaftliche und naturschutzrechtliche Maßnahmen werden südlich der Bundesstraße B16 wiederhergestellt.
Alle gepflanzten Bäume und Gehölze, die durch die geplante fünfte Bauphase des Industriegebietes betroffen sind, werden ersetzt oder ggf. verpflanzt.

4.2 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen der 11. Änderung des Bebauungsplanes wurden dem geplanten Erweiterungsvorhaben der vierten Erweiterungsstufe angepasst und aktualisiert. Dabei wurden nur solche Festsetzungen aufgenommen und/oder geändert, die die bestehenden und neuen Baumaßnahmen im Geltungsbereich betreffen.

4.2.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet wird als Industriegebiet GI gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Gewerbebetriebe aller Art, Distributionsbetriebe, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen.
Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO werden aus Gründen des Immissionsschutzes nicht zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Gebiete OST 4a und OST 4b orientiert sich an den Werten für die bestehenden Baugebiete OST 1-3. Die Grundflächenzahl von 0,8 (Obergrenze) soll bei den Bauvorhaben voll ausgeschöpft werden können, die Baumassenzahl von 8,0 liegt um 2,0 Punkte unter der Obergrenze für Industriegebiete.

4.2.2 BAUWEISE

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

4.2.3 STELLPLÄTZE

Um Beeinträchtigungen zu minimieren und verschmutztes Oberflächenwasser gezielt abzuführen, sind Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Stellplätze zulässig. Stellplätze für PKW sind wasserversickerbar herzustellen, LKW-Stellplätze dürfen nicht wasserdurchlässig befestigt werden. Vollständig versiegelte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

4.2.4 FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

Entlang von Bundesstraßen dürfen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m nicht errichtet werden, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn. Dies betrifft den äußersten südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

4.2.5 MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Das Baugebiet wird an der Nord- und Südgrenze des Geltungsbereiches mit Leitungsrechten belastet.
Der BAYERNGAS GmbH wird die ständige Zugänglichkeit zur Gashochdruckleitung Ml 03 gesichert. Auf die Regeln und Auflagen zum Schutz von Gasleitungen und Kabeln der BAYERNGAS GmbH wird ausdrücklich hingewiesen.
Der BAYERNOIL Raffineriegesellschaft mbH wird die ständige Zugänglichkeit zur BAYERNOIL-Fernleitung gesichert.

4.2.6 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Das gesamte Betriebsgelände der Firma Kaufland Logistik VZ GmbH & Co. KG wird, um einen reibungslosen Betriebsablauf zu gewährleisten, auf das Niveau des bestehenden Betriebsgeländes (362.99 m ü.NN) angehoben. Der

nordwestliche Teilbereich wurde in einem ersten Bauabschnitt um ca. 3 m angehoben, der nordöstliche Teilbereich in einem zweiten Bauabschnitt angehoben. Die Aufschüttungen wurden mit einem natürlichen Böschungswinkel abgeböscht und dem Nachbargelände angeglichen.
Die Flutmulde 2 wurde ebenfalls auf das Niveau des bestehenden Betriebsgeländes angehoben (362.99 m ü.NN), um bei der Planung der erforderlichen Stellplätze nicht auf Niveauunterschiede angewiesen zu sein.
Auch die östlichen Erweiterungsflächen werden auf das Niveau des bestehenden Betriebsgeländes aufgefüllt.
Der durch die Auffüllungen beeinträchtigte Retentionsraum wird südlich der Bundesstraße B 16 ausgeglichen.

4.2.7 GRÜNORDNUNG

Zur Gewährleistung der Durchgrünung des Gebietes, sind alle nicht überbauten, nicht für Zufahrten oder Zugänge befestigten Flächen zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen. Außerdem ist der Gesamtflächenanteil der Gehölzflächen und Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereiches einschließlich des dauerhaften Erhalts der naturnahgestalteten bestehenden Ausgleichs- und Versickerungsflächen zu erhalten. Im Zuge der Gebäudeerweiterung ist es möglich, die unter Hinweise gekennzeichneten Bäume, zu entfernen. Die zu entfernenden Bäume können innerhalb des Geltungsbereiches verpflanzt bzw. ersetzt werden. Sollte kein vollständiger Ersatz der Einzelbäume möglich sein, können einzelne Bäume auch flächig ausgeglichen werden. Pro nicht ersetzbaren Einzelbaum erhöht sich der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf von 5,87 ha um jeweils 25 m². Für Neu- und Ersatzpflanzungen sind vorwiegend heimische und standortgerechte Gehölze auszuwählen.
Um eine landschaftsgerechte Randeingrünung des Gewerbegebietes zu gewährleisten sind die bestehenden Gehölze entlang des Geltungsbereiches im Westen zu erhalten bzw. durch Neupflanzungen zu ergänzen.
Für die durch Planzeichen festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten in den festgesetzten Mindestpflanzqualitäten zu verwenden um eine rasche und nachhaltige Begrünung des Gewerbegebietes zu gewährleisten.

4.2.8 ARTENSCHUTZ

Im Frühjahr 2017 erfolgte eine Kartierung der Artengruppen Vögel, Reptilien, Amphibien, Tagfalter und Libellen. Die bereits im Frühjahr 2017 durchgeführte Versetzung des bestehenden Stabgitterzaunes (Frühjahr 2017) mit Baufeld angrenzend an die bestehende Ausgleichsfläche im Osten des Geltungsbereiches erfolgte mit Beteiligung durch Umweltbaubegleitung. Die Erfüllung von Verbotstatbeständen für die Zauneidechse konnte dadurch vermieden werden.
Im Zuge der Überplanung eines Großteils der bestehenden Ausgleichsfläche durch eine Gebäudeerweiterung im Osten des Geltungsbereiches wird eine umfassende Prüfung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) notwendig, welche im Laufe des Verfahrens erstellt wird. Besonderes Gewicht wird dabei vor allem auf die Betrachtung der streng geschützten Tierarten Zauneidechse und Laubfrosch gelegt.

4.3 FLÄCHENBILANZ

Gesamtgebiet	24,61 ha	100,00 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,04 ha	0,17 %
Öffentliche Grünflächen	0,97 ha	3,94 %
Waldflächen	0,20 ha	0,81 %
Private Grünflächen	2,98 ha	12,11 %
Nettobauland	20,42 ha	82,97 %

5. ÖKOLOGISCHE 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.

Für die 8. Änderung des Bebauungsplanes ergab sich ein Ausgleichserfordernis von 1,5 ha. Davon entfielen 5.000 m³ auf wasserrechtliche und 1,5 ha auf naturschutzfachliche Erfordernisse.
Die Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches, direkt anschließend an eine bestehende Ausgleichsfläche, auf den Fl.Nrn 306 und 305 der Gemarkung Ilmendorf umgesetzt. Es erfolgt die Anlage einer artenreichen, extensiven Feuchtwiese. Durch einen flächigen Abtrag wird der erforderliche Retentionsraum geschaffen.
Beim Abtrag des Oberbodens ist zur Gewährleistung der Standsicherheit des auf der Ausgleichsfläche bestehenden Gittermastes Nr. 152 (Betreiber TenneT TSO GmbH) ein Mastschutzbereich von mind. 25 m Abstand zum Mastfuß zu berücksichtigen. In diesem Mastschutzbereich ist das bestehende Erdniveau unverändert zu belassen. Der Geotechnische Bericht vom Februar 2017 durch das Baugrundinstitut Spotka Geotechnik ergab jedoch, dass aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers auf den FlNrn 306 und 305 (Wasserstand unter GOK zwischen 0,76 und 0,50 m) nicht der gesamte Retentionsraumausgleich von 5.000 m³ ausgeglichen werden kann. Die verbleibenden 700 m³ werden im Zuge der vorliegenden 11. Änderung ausgeglichen.
Aufgrund der naturnahen Ausbildung der wasserschutzrechtlichen Ausgleichsfläche auf den FlurNrn. 306 und 305 kann diese auch die naturschutzfachlichen Erfordernisse übernehmen.

Für die 10. Änderung des Bebauungsplanes waren keine zusätzlichen Ausgleichsflächen zu leisten.

Für die 11. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von insgesamt 5,87 ha. Das Ausgleichserfordernis errechnet sich aus dem nach Leitfaden ermittelten naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarf von 2,52 ha, dem Ersatz der zu überbauenden Ausgleichsfläche (2,58 ha), sowie aus der Verzinsung der zu überbauenden Ausgleichsfläche (Herstellung 1997/1998) mit 3% auf max. 10 Jahre (0,77 ha).
Die Lage der Ausgleichsfläche sowie die Maßnahmen werden im Laufe des Verfahrens konkretisiert. Hinsichtlich der Lage der Ausgleichsfläche wurde in 2016 bereits eine Machbarkeitsstudie zur Eignung potenzieller Ausgleichsflächen erstellt. Der „Suchraum“ konzentriert sich auf Flächen südlich der Bundesstraße. Ziel ist die Schaffung von Ausgleichsflächen im räumlichen Kontext

zu den bestehenden Ausgleichsflächen (im Zuge der Kauflanderweiterungen Bestehend bzw. in Planung), auf denen bei entsprechender Ausgestaltung der Maßnahmen und enger Abstimmung mit den Fachbehörden artenschutzrechtlicher, naturschutzfachlicher und wasserrechtlichen Ausgleich kombiniert werden kann.
Nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind sowohl die wasserrechtlichen als auch die naturschutzrechtlichen Erfordernisse voll erfüllt.
Der verbleibende Retentionsraumverlust im Zuge der 8. Änderung, Flutmulde 2, wird im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung berücksichtigt und ausgeglichen.

6. ALTERNATIVE PLANUNGEN

Für die geplanten Logistikerweiterungen am Standort Geisenfeld wurden unterschiedliche Erweiterungsmöglichkeiten geprüft.

Eine Erweiterungsmöglichkeit innerhalb des bestehenden Industriegebietes ist aufgrund der benötigten Flächen nur begrenzt möglich.
Bereis im Jahre 2000 wurde bei der Planung eine Erweiterung des Standortes berücksichtigt.

Als erstes war die Erweiterung der Food-Halle zwischen Bestandsgebäude und B 16 geplant (Hochregallager) und als zweites ein autark in Richtung Osten abgesetztes Gebäude (Fleischzerlegebetrieb von ca. 4.000 m^2 Fläche).
In der Baustufe 1 wurde das Hochregallager als Anbau im Süden des Bestandsgebäudes umgesetzt, der Fleischzerlegebetrieb wurde nicht gebaut.

Das nördliche Gebäude zwischen Bahnlinie und Bestandsgebäude benötigte eine Grundfläche von ca. 136 x 150 m (1. Bauabschnitt) mit einer Umfahrungsbreite von ca. 40 m. Das Gebäude ist eine „Umhausung“ für eine Anlage, die in ganz Deutschland sechsmal identisch gebaut wurde.
Für dieses Gebäude wurden ebenfalls unterschiedliche Standorte untersucht. Wegen der benötigten Größe konnte das Gebäude der Baustufe 2 (Bauabschnitt 1) nur nördlich des bestehenden Betriebsgebäudes errichtet werden.

Eine Erweiterungsmöglichkeit in Richtung Osten war zum damaligen Zeitpunkt wegen des Gussrinnengrabens und der Gemarkungsgrenze zur Nachbargemeinde Vohburg, in Richtung Süden wegen der Bundesstraße B 16 nicht möglich. In Richtung Westen war eine Erweiterungsfläche aufgrund der Bachbegrenzung „Birkenhartgraben“ auszuschließen. Das benachbarte Grundstück (jetzt HansaFlex) mit einer Fläche von ca. 20.000 m^2 war für das geplante Gebäude zu klein und konnte auch nicht teilweise genutzt werden, da sonst der Bachlauf hätte verlegt oder überbaut werden müssen (zeitaufwendiges Genehmigungsverfahren).

Ein Anbau an das bestehende Gebäude im Norden war ebenfalls aus logistischen Gründen nicht realisierbar.

Für das Gebäude der Baustufe 3 war ebenfalls aus logistischen Gründen nur ein Standort möglich. Da das Gebäude an die Food Halle 1 des ursprünglichen Betriebsgebäudes anschließen muss, war ein Anbau nur nach Westen möglich, da man auf der Ostseite nicht genügend Grundstücksfläche zur Verfügung hatte. Südlich angrenzend wurde - wie bereits erwähnt - das Hochregallager angebaut. Weitere Standortalternativen schieden für die Erweite-

rungsstufe 3 aus. Der projektierte westliche Anbau wurde jedoch nicht realisiert.

Auch für das geplante Verwaltungsgebäude der Baustufe 4 kam nur der geplante Standort in Frage, da es aus logistischen Gründen über eine Brücke an die bestehende Verwaltung im Betriebsgebäude angeschlossen werden musste.

Für die Baustufe 5 musste nun eine Erweiterung nach Osten geprüft werden, da sonst innerhalb des Geltungsbereiches wegen der benötigten Größe der geplanten Gebäude keine weiteren geeigneten Flächen mehr zur Verfügung stehen. Da das projektierte Gebäude der Erweiterungsstufe 3 im westlichen Anschluss an das Betriebsgebäude nicht gebaut wurde, ist aus logistischen Gründen nur ein Anbau auf der östlichen Seite möglich. Ein weiteres Gebäude für Tiefkühlkost musste ebenso mit eingeplant werden. Die Baugrenzen der dritten Erweiterungsstufe wurden in Teilbereichen wieder zurückgenommen.

7. HERSTELLUNGSKOSTEN

Die Firma Kaufland Logistik VZ GmbH & Co. KG übernimmt die Kosten der Planung und der Herstellung der Ausgleichs- und Retentionsflächen.

aufgestellt München, den 27.07.2017

Entwurfsverfasser:

.....
Guido Schwarz
Architekt, Stadtplaner SRL

Holzstraße 47
80469 München

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

.....
Christian Staudter
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