

ANLAGE ZUR

41. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT GEISENFELD

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

BEGRÜNDUNG

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

Schwarz Architekten Stadtplaner
Holzstraße 47
80469 München

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

FASSUNG VOM 23.10.2018

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	5
7.	Flächennutzungsplandarstellung	6
7.1.	Bisherige Darstellung	6
7.2.	Zukünftige Darstellung	7
8.	Planungskonzept	8
9.	Alternativenprüfung	8
10.	Technische Infrastruktur/Erschließung	9
11.	Altlasten	9
12.	Denkmalschutz	9
13.	Eigentums- und Besitzverhältnisse	10
14.	Flächenbilanzierung	10
15.	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
16.	Umweltprüfung/Umweltbericht	11

BEGRÜNDUNG

1. Genehmigung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Geisenfeld wurde vom Landratsamt Pfaffenhofen/Ilm mit Bescheid vom 19.06.2000 genehmigt. Die momentan rechtskräftige 32. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Landratsamt Pfaffenhofen/Ilm mit Bescheid vom 30.04.2015 genehmigt.

2. Stadtratsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld beschloss in seiner Sitzung vom 19.05.2016 die 41. 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 Flächennutzungsplanänderung liegt nord-östlich des Ortsteiles Ilmendorf, umfasst eine Fläche von ca. 13,88 ha und beinhaltet folgende Flurstücke:

693, 692, 691/1, 691, 690, 688 (Teilbereich), 703 (Teilbereich), 704 (Teilbereich), 705 (Teilbereich), 706 (Teilbereich), 707 (Teilbereich) und 708 (Teilbereich), Gemarkung Ilmendorf.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird im Westen durch die Ostgrenze der Fl.Nr. 689, im Norden durch die Südgrenze der Fl.Nr. 682, im Osten durch die Westgrenze der Fl.Nr. 694 und Verlängerung und im Süden durch die Solaranlage Ilmendorf begrenzt.



Luftbild (Quelle: geoportal.bayern.de)

5. Anlass, Ziel und Zweck

Die Stadtentwicklungsgesellschaft Geisenfeld mbH möchte nördlich der Bahnlinie Regensburg – Ingolstadt weitere großflächige Gewerbeflächen entwickeln, um der großen Nachfrage an Gewerbeflächen in Geisenfeld gerecht zu werden. Hierdurch soll der Wirtschaftsstandort Geisenfeld gestärkt und neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Für das Gelände soll ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden.

Da die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes diesen geplanten Nutzungen entgegenstehen, kann der Bebauungsplan Nr. 93 „Gewerbegebiet Ilmendorf Nord“ nicht entsprechend dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher wird der Flächennutzungsplan für diesen Bereich im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit dem Ziel geändert, landwirtschaftliche Flächen in Gewerbegebietsflächen mit Eingrünung umzuwandeln.

Ziel der 41. Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung weiterer Gewerbegebietsflächen im Anschluss an die Solaranlage Ilmendorf.

Zu diesem Zweck müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld beschließt dahingehend die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geisenfeld.

6. Ziele der Raumordnung

Regionalplan

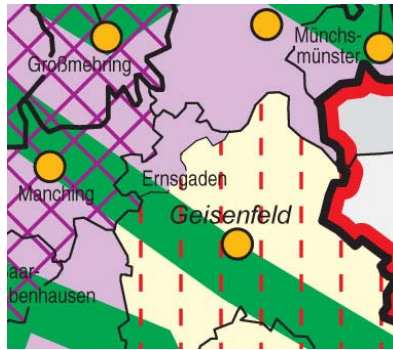
Geisenfeld gehört zum ländlichen Raum der Region Ingolstadt (RP 10 Karte 1 Raumstruktur) und hat die Funktion als Unterzentrum.

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 nördlichen Erweiterung des Gewerbegebietes Ilmendorf nach. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes Ilmendorf können zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

Im aktuellen Regionalplan ist das Planungsgebiet als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Nach dem Ziel aus Kapitel B I 8.2 des Regionalplans Ingolstadt kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung des Arten- und Biotopschutzes, wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen, des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten besonderes Gewicht zu. Dieses besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Einzelfall zu berücksichtigen. Dem Belang des Naturschutzes und der Landschaftspflege steht das Interesse am Ausbau des Gewerbegebietes Ilmendorf mit dem Ziel der Stärkung des Wirtschaftsstandortes und der Schaffung neuer Arbeitsplätze gegenüber. Auch dieser Belang hat hohes Gewicht.



Ausschnitt aus Regionalplan Karte 1 Raumstruktur - Allgemeiner ländlicher Raum

Landesentwicklungsprogramm

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

Gemäß LEP 3.1 soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Das Gewerbegebiet Ilmendorf Nord wird als kompaktes Gewerbegebiet mit Eingrünung und geringem Erschließungsaufwand konzipiert.

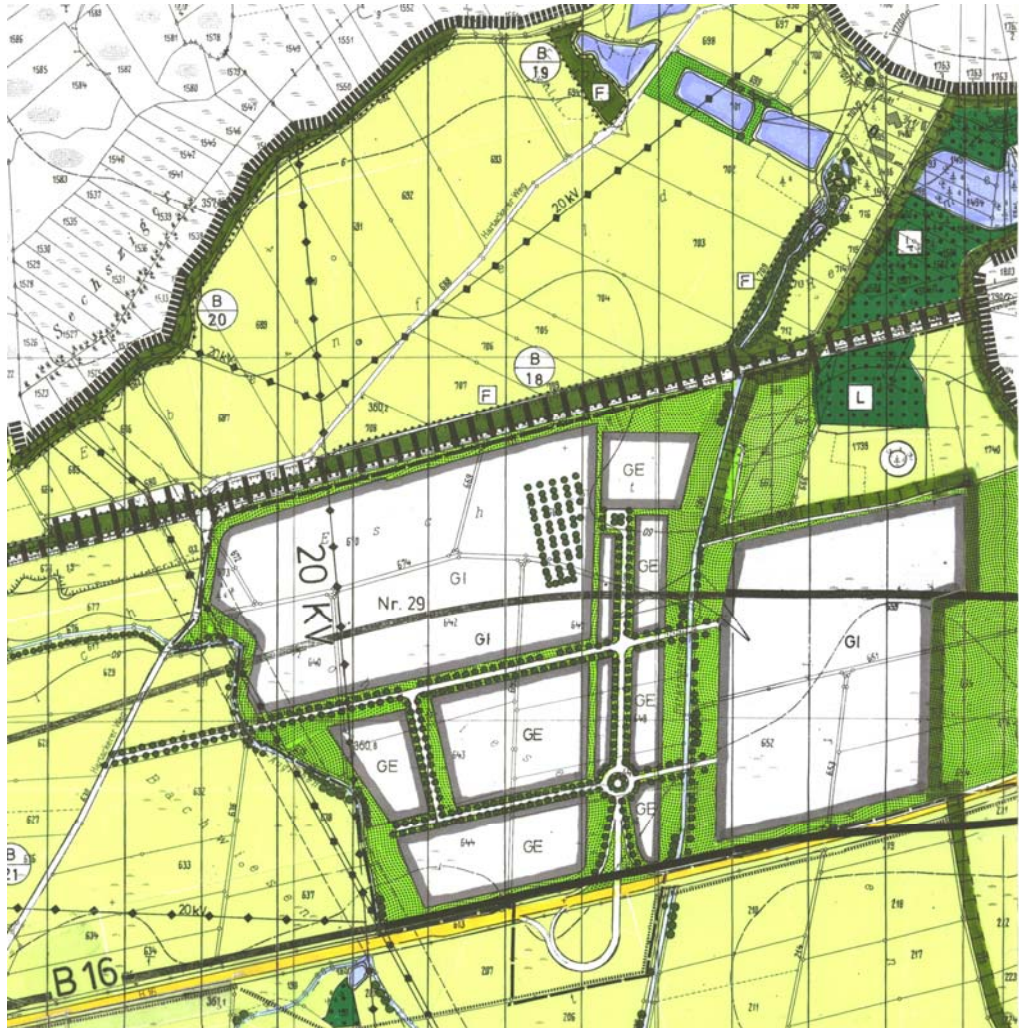
Gemäß LEP 3.3 soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Das geplante Gewerbegebiet Ilmendorf Nord wird nördlich des bestehenden Gewerbegebietes Ilmendorf entstehen, in direktem Anschluss an die Solaranlage Ilmendorf. Im neuen Gewerbegebiet wird sich ein Logistikunternehmen ansiedeln, das auf eine gute Verkehrsinfrastruktur und einen Anschluss an die Autobahn A9 München – Nürnberg angewiesen ist. Somit ist das Vorhaben von dem Ausnahmetatbestand des Zieles 3.3, Spiegelstrich 2, LEP erfasst.

7. Flächennutzungsplandarstellung

7.1 Bisherige Darstellung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Geisenfeld stellt die Flächen des Geltungsbereiches der 41. Änderung als landwirtschaftliche Nutzflächen dar. Zusätzlich sind Hochspannungsfreileitungen dargestellt.



Ausschnitt aus rechtskräftigem FNP

7.2 Zukünftige Darstellung

Die 41. Flächennutzungsplanänderung beinhaltet eine Erweiterung von Gewerbebegebietsflächen nördlich der Bahnlinie Regensburg – Ingolstadt, im Anschluss an den Solarpark Ilmendorf. Eingerahmt wird die Gewerbebegebietsfläche von privaten Grünflächen, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt werden. Technische Bauwerke zur Entwässerung des Gewerbegebietes sollen in den dargestellten Grünflächen zulässig sein. Weiterhin werden Flächen für Bodendenkmäler, öffentliche Verkehrsflächen und Hochspannungsfreileitungen dargestellt.

Weitere zeichnerische Festsetzungen, die bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellt sind, werden unverändert übernommen.



Ausschnitt aus 41. FNP-Änderung

8. **Planungskonzept**

Der Logistikstandort des Gewerbegebietes Ilmendorf soll ausgebaut und erweitert werden. Hierzu werden die Gewerbegebietsflächen nach Norden ausgedehnt.

Das Planungskonzept sieht eine zusammenhängende Baufläche mit Eingrünung zu den Gebietsrändern vor. Dadurch besteht die Möglichkeit, großflächige Gebäude zu realisieren. Ökologische Ausgleichsflächen können teilweise im Geltungsbereich nachgewiesen werden.

9. **Alternativenprüfung**

Die Entwicklung einer Gewerbegebietsfläche für ein Logistikunternehmen hat bestimmte Anforderungen zu erfüllen. Hierzu gehören insbesondere eine gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur und eine zusammenhängende kompakte und möglichst ebene Fläche. Diese Kriterien treffen auf den jetzigen Standort nördlich der Bahnlinie zu.

In einer Machbarkeitsanalyse wurden 4 Standorte untersucht. Bei den Alternativstandorten handelt es sich um Erweiterungen der Gewerbegebiete in Zell, am Bahnhof, in Geisenfeldwinden und Ilmendorf West. Als besonders problematisch hat sich bei den Alternativstandorten (ausgenommen Ilmendorf West) die verkehrliche Anbindung herauskristallisiert. Eine Erschließung der Gewerbeflächen durch das verkehrlich stark belastete Stadtgebiet scheidet aus. Weitere Ausschlusskriterien waren die starke Beeinträchtigung des Ortsbildes, die Nähe zu Wohnbebauung (Immissionsschutz) und die Lage in überschwemmungsgefährdeten Gebieten.

10. Technische Infrastruktur/Erschließung

Das Plangebiet wird über das Gewerbegebiet Ilmendorf und die Verbindungsstraße zur Birkenheide erschlossen. Die Verbindungsstraße muss schwerlastverkehrtauglich ausgebaut werden. Die Versorgungsleitungen für das neue Gewerbegebiet werden in der auszubauenden Verbindungsstraße verlegt.

11. Altlasten

Zur Feststellung von etwaigen Belastungen der verschiedenen Bodenschichten wurden bei der orientierende Baugrund- und Altlastenuntersuchung an sechs Laborproben umwelttechnische Untersuchungen nach dem Eckpunktepapier [19] durchgeführt.

Am untersuchten Mutterboden im Bereich des Erschließungsgebietes wurden erhöhte Belastungen von Arsen im Feststoff festgestellt, die nach dem Eckpunktepapier bei der Probe UWT-01 (westlich der Verbindungsstraße) zu einer Einteilung als Z2-Material bzw. bei den Proben UWT-02 (östlich der Verbindungsstraße) und UWT-06 (Flurstück 631) zu einer Einteilung als Z1.2-Material führt.

Sollten im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. bekannt werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

12. Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich folgende Bodendenkmäler:

Siedlung vor- oder frühgeschichtlicher Zeitstellung (Inv.-Nr. D-1-7235-0397; Grabhügel der Bronzezeit, Gräberfelder der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der mittleren bis späten Latènezeit und der römischen Kai-

serzeit, Siedlungen der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und der Latènezeit, Straße der römischen Kaiserzeit (Inv.-Nr. D-1-7235-0278) und Siedlung der Bronzezeit und der Urnenfelderzeit, Gräber der Urnenfelderzeit und der frühen Latènezeit (Inv.-Nr. D-1-7235-0067).

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

13. Eigentums- und Besitzverhältnisse

Die von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Grundstücke sind im Besitz der Stadtentwicklungsgesellschaft Geisenfeld mbH.

14. Flächenbilanzierung

Nutzungsart	Fläche bisher in ha	Fläche neu in ha
Gewerbeflächen	0,00	11,65
Landwirtschaftliche Nutzflächen	13,33	0,00
priv. Grünflächen	0,00	1,35
Verkehrsflächen	0,25	0,58
Summe	13,58	13,58

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

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen. 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 Ausgleichserfordernis, die Lage der Ausgleichsflächen sowie geeignete Maßnahmen werden im weiteren Verfahren im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und konkretisiert.

16. Umweltprüfung/Umweltbericht

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

München, den 23.10.2018

Entwurfsverfasser:

Stadt Geisenfeld:

.....
Schwarz Architekten Stadtplaner

.....
Christian Staudter

Holzstraße 47
80469 München
Tel. 089 / 4900 1946
Fax 089 / 4900 1836
E-Mail info@schwarzplan-muc.de

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