

ANLAGE ZUM

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 100**

### **„GEWERBEGEBIET ILMENDORF NORD“**

**MIT TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 82 „SONDERGEBIET SOLARPARK ILMENDORF“ UND TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 29 „GEWERBEGEBIET ILMENDORF – 1. 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](mailto:info@schwarzplan-muc.de)

FASSUNG VOM 23.10.2018

INHALT:	SEITE
<b>I. ALLGEMEINES</b>	<b>3</b>
1. GELTUNGSBEREICH	3
2. ANLASS DER PLANUNG	3
3. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
<b>II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN</b>	<b>5</b>
1. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSLAGE	5
1.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
1.2 REGIONALPLAN	5
1.3 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM	5
1.4 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	6
1.5 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	6
2. STÄDTEBAULICHE SITUATION	6
2.1 VORHANDENE BAUSTRUKTUR	6
2.2 OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT, BODENVERHÄLTNISSE	7
2.3 HOCHWASSER, GEWÄSSER, GRUNDWASSER	8
2.4 ALTLASTEN	9
2.5 BODENDENKMÄLER	10
2.6 IMMISSIONSSCHUTZ	10
2.7 KLIMASCHUTZ	11
3. INFRASTRUKTUR	11
3.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG	11
3.2 WASSERWIRTSCHAFTLICHE MASSNAHMEN	11
3.2.1 SCHMUTZWASSER	11
3.2.2 NIEDERSCHLAGSWASSER	11
3.2.3 ÜBERSCHWEMMUNGSFLÄCHEN UND HOCHWASSERGEFAHR	12
3.3 VERSORGUNGSLEITUNGEN	12
4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	12
4.1 STÄDTEBAULICHER ENTWURF	12
4.2 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	12
4.2.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	12
4.2.2 BAUWEISE	13
4.2.3 STELLPLÄTZE	13
4.2.4 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	13
4.2.5 NATUR UND UMWELT	13
4.2.6 GRÜNORDNUNG	14
4.3 FLÄCHENBILANZ	14
5. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (AUSGLEICHSFLÄCHEN)	15
6. ALTERNATIVE PLANUNGEN	15
7. HERSTELLUNGSKOSTEN	15

## **I. ALLGEMEINES**

### **1. GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nördlich der Stadt Geisenfeld, nordöstlich des Ortsteils Ilmendorf zwischen der Bahnlinie Regensburg/Ingolstadt und der Birkenheide. Er grenzt im Süden an das Sondergebiet „Solarpark Ilmendorf“ an.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden: durch die Südgrenze der Fl.Nr. 682 sowie die Südgrenze der Fl.Nr. 694,

im Osten: durch die Westgrenze der Fl.Nr. 694/4, die Südgrenze der Fl.Nr. 701 sowie die Ostgrenzen der Fl.Nrn 702 und 703,

im Süden: durch die Nordgrenze des Sondergebietes „Solarpark Ilmendorf“,

im Westen: durch die Ostgrenze der Fl.Nr. 689.

Zusätzlich beinhaltet der Geltungsbereich die Verbindungsstraße zwischen dem neuen Gewerbegebiet Ilmendorf Nord und der Römerstraße.

Folgende Flurnummern sind Bestandteil des Bebauungsplans:  
FINr. 688 (Teilfläche Tfl.), 702, 703 (Tfl.), 704 (Tfl.), 705 (Tfl.), 706 (Tfl.), 707 (Tfl.), 708 (Tfl.), 709 (Tfl.), 693, 692, 691/1, 691, 690, 679/9 (Tfl.), 679/8 (Tfl.), 679/7 (Tfl.), 679 (Tfl.), 679/10 (Tfl.), 630 (Tfl.), 631 (Tfl.), 671 (Tfl.), 670 (Tfl.), 432 (Tfl.) und 636/1 (Tfl.), Gemarkung Ilmendorf.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 19,73 ha.

### **2. ANLASS DER PLANUNG**

Um dem weiteren Bedarf an Gewerbeflächen in Geisenfeld gerecht werden zu können, beschließt der Stadtrat, ein Gewerbegebiet nördlich der Bahnlinie Ingolstadt – Regensburg auszuweisen und einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen.

### **3. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ilmendorf Nord“ verfolgt folgende Ziele:

1. Ausweisung von Gewerbegebietsflächen im Anschluss an die Solaranlage in Ilmendorf,
2. Sicherung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
3. Regelung der wasserwirtschaftlichen Maßnahmen,
4. Ausbau der Verbindungsstraße zur Birkenheide,

5. Stärkung des Wirtschaftsstandortes Geisenfeld und Schaffung neuer Arbeitsplätze.

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

Insbesondere wird hierdurch die Nutzung als Gewerbegebiet geregelt. Des Weiteren werden Festsetzungen zur Gestaltung des Geländes und zum Immissionsschutz getroffen, sowie die Grünordnung mit Umweltbericht nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur „Umweltprüfung in der Bauleitplanung“, Eingriffs- / Ausgleichsmaßnahmen nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beschrieben.

Die Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Sondergebiet Solarpark Ilmendorf“ betrifft die westliche und nördliche Geltungsbereichsgrenze. Durch den Ausbau der Verbindungsstraße und den zusätzlich geplanten Fuß- und Radweg müssen Teile der Fl.Nrn 708 und 707 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 „Gewerbegebiet Ilmendorf Nord“ mit einbezogen werden.

Die Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gewerbegebiet Ilmendorf – 1. Änderung“ betrifft die westliche Geltungsbereichsgrenze des ALDI-Grundstückes, Fl.Nr. 670. Durch den Ausbau der Verbindungsstraße und den zusätzlich geplanten Fuß- und Radweg mit Baumreihe und Sträuchern müssen Teile der Fl.Nr 670 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 „Gewerbegebiet Ilmendorf Nord“ mit einbezogen werden.

## **II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 100 „GEWERBEGEBIET ILMENDORF NORD“ UND TEILÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 82 „SOLARPARK ILMENDORF“ UND NR. 29 „GEWERBEGEBIET ILMENDORF – 1. 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 der zukünftigen Nutzung widerspricht, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geisenfeld).

Nach § 8 Abs. 2 BauNVO sind neben Gewerbebetrieben aller Art auch Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

#### **1.2 REGIONALPLAN**

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

Gemäß Regionalplan ist anzustreben, dass die Unterzentren insbesondere Funktionen der gewerblichen Entwicklung und der Erweiterung des Angebots an Arbeitsplätzen erfüllen (RP 10 A IV 5).

Der Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit und die Bewältigung des Strukturwandels sind zentrale Anliegen der regionalen Entwicklung. Dabei sind derzeit vor allem die Weiterentwicklung bestehender Betriebe zu gewährleisten und günstige Bedingungen für Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen und arbeitsplatz-schaffende Investitionen anzustreben (RP 10 A I).

Dieser Forderung kommt die Stadt Geisenfeld mit der Ausweisung des Gewerbegebietes Ilmendorf Nord nach. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes Ilmendorf können zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

Auf eine vorhandene, gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur kann im Gewerbegebiet zurückgegriffen werden. Die Erschließungsstraße zum neuen Gewerbegebiet muss für Schwerlastverkehr ausgebaut werden. Zusätzliche Emissionen, ausgehend vom Schwerlastverkehr, können auf die Ortsteile weitestgehend vermieden werden.

#### **1.3 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM**

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

Das Gewerbegebiet Ilmendorf Nord wird nördlich der Solaranlage Ilmendorf ausgewiesen. Die bereits bestehende Verbindungsstraße von Ilmendorf zur

Birkenheide wird hierfür in Teilbereichen verlegt und ausgebaut. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich. Das neue Gewerbegebiet weist eine kompakte Form auf, somit wird einer flächensparenden Siedlung- und Erschließungsform Rechnung getragen.

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.

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

#### 1.4 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Teile des Planungsgebietes (siehe Ziffer 3) sind in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 82 „Solarpark Ilmendorf“ und Nr. 29 „Gewerbegebiet Ilmendorf – 1. Änderung“ enthalten. Diese Bebauungspläne werden teilgeändert.

#### 1.5 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

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

### 2. STÄDTEBAULICHE SITUATION

#### 2.1 BAU- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Die überbaubare Fläche im Gewerbegebiet wird als großflächiges Baufenster ausgelegt um größere Gebäudekubaturen zu ermöglichen. Gebäude über 50 m Länge können so erstellt werden. Im benachbarten Gewerbegebiet Ilmendorf sind vergleichbare Baufenster festgesetzt. Großflächige Logistikunternehmen konnten somit angesiedelt werden.

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

#### 2.2 OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT, BODENVERHÄLTNISSE

Das Gelände ist nahezu eben, die Geländehöhen liegen bei ca. 358,5 - 360 m ü.NN. Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus Ackerflächen.

Schützenswerte Gehölzarten und Bäume sind auf dem Gebiet nicht vorhanden.

Zur Erkundung des Untergrundes wurden am 11.04.2017 und 12.04.2017 von der Gesellschaft für Baugeologie und -meßtechnik mbH, Baugrundinstitut Dirnismaning 61, 85748 Garching b. München, acht Kleinrammbohrungen sowie sechs schwere Rammsondierungen durchgeführt.

Geologisch betrachtet befindet sich das Erschließungsgebiet nach [3] im Bereich jungpleistozäner würmeiszeitlicher Flusssande und Flussschotter des Mündungsschwemmfächers der Ilm.

Deutlich davon abgrenzbar stehen unter den Flusssanden und Flussschottern ab ca. 6 bis 9 m u. GOK tertiäre Mergelsteine, Tone, Schluffe und Sande der Oberen Süßwassermolasse („Flinz“) an [4].

Die tertiären Schluffe und Tone, bzw. Mergelsteine stellen z.T. den Grundwasserstauer für die freien Grundwasserströme in den darüber anstehenden Quartären Flusssanden und Flussschottern dar. Weitere freie Grundwasserstockwerke bzw. gespannte Druckwasserspiegel können in den tertiären Sanden vorhanden sein.

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

Schicht 0: Asphalt  
Schicht 1: Mutterboden  
Schicht 2: Auffüllung, Frostschutzmaterial  
Schicht 3: Quartäre Flusssande und Flusskiese.

Schicht 0: Asphalt

Der Straßenaufschluss bei KRB 7 zeigt visuell eine ca. 15 cm mächtige schwarzgraue Asphaltdeck- bzw. -tragschicht. Aus der Oberflächenbeschaffenheit des Asphalts im Bereich der Verbindungsstraße nördlich des Bahnübergangs lassen sich keine Unterteilungen von Asphalttypen vornehmen, da die Oberfläche sehr einheitlich und gleichartig ist.

Schicht 1: Mutterboden

Der Mutterboden enthält neben mineralischen Bestandteilen (Kies-/Sand-/Tonanteile) auch geringe Mengen an organischen, humosen Nebenbestandteilen und Kleinlebewesen.

Bodenmechanisch kann der Mutterboden größtenteils als brauner bis dunkelbrauner, kiesiger, schwach bis stark schluffiger Sand beschrieben werden. Zum Teil liegen auch schwach kiesige, schwach sandige Schluffe mit steifer Konsistenz vor. Die mittlere Schichtmächtigkeit des Oberbodens beträgt ca. 0,4 m.

Schicht 2: Auffüllung, Frostschutzmaterial

Unterhalb des Asphaltaufbaus der Verbindungsstraße wurde in der Kleinrammbohrung KRB 7 ein Frostschutzaufbau aus braungrauen sandigen Kiesen mit einer Mächtigkeit von ca. 0,6 m angetroffen. Die Auffüllung reicht bis ca. 0,7 m u. GOK.

Schicht 3: Quartäre Flusssande und Flusskiese

Als unmittelbar anstehender gewachsener Boden wurden unterhalb des Mutterbodens bzw. der Auffüllungen Quartäre Flusssande und Flusskiese angetroffen, die sich je nach ihrer Genese in einer Wechsellagerung befinden.

#### Schicht 3a: Quartäre Flusssande

Bei den Quartären Flusssanden handelt es sich größtenteils um grau bis hellbraun bzw. braun gefärbte, fein bis mittelkiesige Sande. Stellenweise treten auch stärker bindige, tonige, schluffige und kiesige Sandschichten auf.

Die Quartären Flusssande sind als Lagen in den Quartären Flusskiesen zwischengeschaltet und konnten bis in eine Tiefe von 3,9 m festgestellt werden. Mit der Tiefe nimmt die Auftretswahrscheinlichkeit und Mächtigkeit tendenziell ab. Die größte Mächtigkeit wurde im Umfeld von KRB 6 mit 1,65 m angetroffen. Die Ergebnisse der schweren Rammsondierungen zeigen oberflächennah bis in Tiefen von ca. 2-2,5 m mit Schlagzahlen von überwiegend N10 = 1 bis 6 oberflächennah eine überwiegend lockere Lagerung. In größeren Tiefen treten meist höhere Schlagzahlen auf, die auf eine mitteldichte Lagerung hindeuten.

#### Schicht 3b: Quartäre Flusskiese

Die schwach schluffigen Sand-Kiesgemische der Schicht 3b zeigen eine graue, hellbraune bis dunkelbraune Farbgebung und wurden in allen Kleinrammbohrungen bis zur Endteufe bei 5,0 m u. GOK erkundet. Nach [4] ist bekannt, dass die quartären Flusskiese bis in eine Tiefe von ca. 6 - 9 m u. GOK reichen.

Auf die orientierende Baugrund- und Altlastenuntersuchung (Geo- und Umwelttechnischer Bericht) der Gesellschaft für Baugeologie und -meßtechnik mbH, Garching vom 22.05.2017 wird hingewiesen.

## 2.3

### HOCHWASSER, GEWÄSSER, GRUNDWASSER

Das Gewerbegebiet liegt zum Teil im potenziellen Überschwemmungsbereich des Birkenhartgrabens (siehe Ziffer 3.2.3). Der hochwassergefährdete Bereich erstreckt sich allerdings nur über die östlichen Ausgleichsflächen (A2). Gewerbeflächen sind vom hochwassergefährdeten Bereich nicht betroffen.

Die übergeordnete Grundwasserfließrichtung ist in nördlicher Richtung zur Donau gerichtet. Das Grundwassergefälle beträgt etwa 2-3 ‰. In den Erkundungsbohrungen konnten am 1.4. und 12.4.2017 folgende Grundwasserstände gemessen werden:

#### Gemessene Grundwasserstände

Kleinrammbohrung	Grundwasserstand (mNN)
KRB 1	358,02
KRB 3	356,76
KRB 4	357,25
KRB 5	357,87
KRB 6	357,78
KRB 7	357,912
KRB 8	359,95

Des Weiteren liegen Grundwasserstandsmessungen aus der etwa 1,5 km südwestlich gelegenen Grundwassermessstelle Ilmendorf 140 A (Anlage 1.1) und den ca. 0,3 km südlich gelegenen Grundwassermesspegeln P3 und P6 (Anlage 1.2) vor.

#### Wasserstände in den Grundwassermessstellen

Messstelle	Geländeoberkante (mNN)	Höchster Grundwasserstand (mNN)	Mittlerer Grundwasserstand (mNN)	Niedrigster Grundwasserstand (mNN)
Ilmendorf 140A	362,43	362,40	361,28	360,58
P3	359,75	360,04	358,99	358,24
P6	360,10	360,19	359,14	358,62

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Messwerte können für das Erschließungsgebiet nördlich der Bahnlinie folgende Wasserstände abgeleitet werden:

Höchster Grundwasserstand: 358,0 - 359,3 mNN (ca. 0,2 - 0,8 m u. GOK)  
Mittlerer Grundwasserstand: 356,9 - 358,1 mNN (ca. 1,3 - 1,9 m u. GOK)  
Niedrigster Grundwasserstand: 356,2 - 357,4 mNN (ca. 2,0 - 2,6 m u. GOK)  
Mittlerer Höchstgrundwasserstand: 357,3 - 358,6 mNN (ca. 0,9 - 1,4 m u. GOK)

Auf die orientierende Baugrund- und Altlastenuntersuchung (Geo- und Umwelttechnischer Bericht) der Gesellschaft für Baugeologie und -meßtechnik mbH, Garching vom 22.05.2017 wird hingewiesen.

## 2.4

### 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 des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. bekannt werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

## 2.5 BODENDENKMÄLER

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 Kaiserzeit, 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.

## 2.6 IMMISSIONSSCHUTZ

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 13.06.2018 mit der Auftrags-Nr. 6363.0 / 2018 - JB angefertigt, um für das Gewerbegebietsareal die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

Hinweise:

Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans vorzulegen. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Geisenfeld (Kirchplatz 4, 85290 Geisenfeld) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt bei Deutschen Patentamt.

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

## 2.7 KLIMASCHUTZ

Dem Klimaschutz wird insofern Rechnung getragen, als dass auf zusätzliche Verkehrsinfrastruktur bei der Ausweisung dieses Gewerbegebietes verzichtet werden kann. Auf ein bereits gut ausgebautes Verkehrsnetz kann hier zurückgegriffen werden, der Energieverbrauch wird reduziert. Des Weiteren wird im Bebauungsplan unter den Hinweisen Ziffer 19 ausdrücklich auf regenerative Energiequellen und eine energiesparende Bauweise hingewiesen.

## 3. INFRASTRUKTUR

### 3.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das "Gewerbegebiet Ilmendorf Nord" wird über die bestehende Verbindungsstraße und die Römerstraße an das vorhandene Verkehrsnetz des Gewerbegebietes Ilmendorf und weiter an die Bundesstraße B16 angebunden.

Der ruhende Verkehr ist innerhalb der Baugrundstücke nachzuweisen.

### 3.2 WASSERWIRTSCHAFTLICHE MASSNAHMEN

Für das Gewerbegebiet wird eine getrennte Ableitung für Niederschlags- und Schmutzwasser vorgesehen.

#### 3.2.1 SCHMUTZWASSER

Es ist vorgesehen, das Schmutzwasser in einer Pumpstation zu sammeln und über eine Druckleitung an den Kanalbestand Ilmendorf anzuschließen. Im weiteren Verlauf wird das Schmutzwasser auf der Kläranlage Geisenfeld gereinigt.

#### 3.2.2 NIEDERSCHLAGSWASSER

Im Gewerbegebiet anfallendes Niederschlagswasser ist oberflächennah über Mulden oder Sickerbecken in den Untergrund zu versickern. Die Zuleitung zu den Sickermulden hat oberflächennah über Rinnen und Mulden zu erfolgen. Die anstehenden Flusssande und Flusskiese weisen eine gute Wasserdurchlässigkeit auf.

Die Bemessung und Herstellung der Versickerungsanlagen hat nach den Vorgaben des Arbeitsblatts DWA-A 118 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu erfolgen.

Laut Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 118 ist ein Abstand von einem Meter ab der Muldensohle bis zum mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) einzuhalten. Zur Einhaltung dieser Vorgabe ist das Urgelände entsprechend aufzufüllen.

Regenwasser von stark verschmutzten Flächen wie z.B. LKW-Stellplätze ist zu fassen und in die Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.

Die Vorreinigung des zu Versickernden Niederschlagswassers hat nach den Vorgaben des Merkblattes DWA- M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu erfolgen.

### 3.2.3 ÜBERSCHWEMMUNGSFLÄCHEN UND HOCHWASSERGEFAHR

Das Gewerbegebiet grenzt an den Überschwemmungsbereich des Birkenhartgrabens. Es wurde im Vorfeld zum Bebauungsplan ein Nachweis zu den Überschwemmungsgrenzen geführt. Dieser Überschwemmungsnachweis wurde dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mit Datum 6.11.2017 bereits zugesandt. Demnach wurde ein HQ 100 Wasserspiegel von 359,30 m ü. NN berechnet.

### 3.3 VERSORGUNGSLEITUNGEN

In der bestehenden Straße, die das Baugebiet quert, liegen Versorgungsleitungen, die im Zuge der Erschließungsmaßnahmen verlegt werden müssen. Ebenso muss die 20 kV-Freileitung im Bereich des Baugebietes verlegt werden.

## 4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 4.1 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Das neue Gewerbegebiet wird über das bestehende Gewerbegebiet Ilmendorf erschlossen. Um einen großflächigen Logistikbetrieb ansiedeln zu können wird das Baufenster als zusammenhängende überbaubare Fläche im Bebauungsplan festgesetzt. Die Ausrichtung des Baufensters orientiert sich an den bestehenden Feldstrukturen. Der ruhende Verkehr wird aus logistischen Gründen seitlich und nördlich an das Baufenster angegliedert. Als Übergang zur offenen Landschaft wird ein mindestens 10 m breiter Grünstreifen an den seitlichen und der nördlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Straßenbegleitend sind entlang der Erschließungsstraße Einzelbäume und Sträucher festgesetzt.

### 4.2 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

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

#### 4.2.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, und Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO werden aus Gründen des Immissionsschutzes nicht zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Gebiete GE 1 und GE 2 orientiert sich an den Werten für das bestehende "Gewerbegebiet Ilmendorf". 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 Gewerbegebiete.

#### 4.2.2 BAUWEISE

Für das Gewerbegebiet 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 Bauräumen 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 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Das Baugebiet wird im Bereich der Verkehrsflächen südlich der Bahnlinie mit Leitungsrechten belastet.

Der BAYERNGAS GmbH wird die ständige Zugänglichkeit zur Gashochdruckleitung MI 03 gesichert. Auf die Regeln und Auflagen zum Schutz von Gasleitungen und Kabeln der BAYERNGAS GmbH wird ausdrücklich hingewiesen.

#### 4.2.5 NATUR UND UMWELT

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz und keine Schutzgebiete nach Europarecht.

Um den Geltungsbereich herum befinden sich mehrere amtlich kartierte Biotop der Flachlandbiotopkartierung Bayern. Die Biotop befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen zwei Fundpunkte der Artenschutzkartierung Bayern. Es handelt sich um Nachweise der Feldlerche mit Status „möglicherweise brütend“ und Wiesenschafstelze mit Status „wahrscheinlich brütend“ (Nr. 7235-0704, Jahr 2013) sowie des Kiebitz ohne Statusangabe (Nr. 7235-0658, Jahr 2012).

Im Norden ragt der Geltungsbereich kleinflächig in den ASK Vogellebensraum Nr. 7235-0306. Nördlich, außerhalb des Geltungsbereiches liegt weiterhin der ASK Wiesenbrüterlebensraum Nr. 7235-0812.

Entsprechend der bestehenden Nutzung und Ausstattung des Gebietes mit Strukturelementen wurden in 2017 und 2018 Faunistische Sonderuntersuchungen mit Schwerpunkt auf die Tiergruppen Vögel und Reptilien (Zauneidechse) durchgeführt. Zufallsfunde weiterer Arten wurden mit aufgenommen. Die Fundpunkte der eigenen Erfassungen sind im Bestandsplan mit Eintrag der Fundpunkte dargestellt. Im Zuge der eigenen Kartierungen wurde das Vorkommen der Feldlerche und Wiesenschafstelze innerhalb des Geltungsbereiches bestätigt. Brutplätze des Kiebitzes wurden außerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der Nasswiese nördlich des Geltungsbereiches nachgewiesen. Weiterhin wurde außerhalb des Geltungsbereiches im Norden das Vorkommen des Großen Brachvogels festgestellt.

Die Auswirkungen auf europäisch geschützte Arten werden im Laufe des Verfahrens im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) geprüft und entsprechende Maßnahmen festgelegt.

#### 4.2.6 GRÜNORDNUNG

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, mögliche negative Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zu minimieren bzw. zu kompensieren und das Gewerbe in die Landschaft und Umgebung einzubinden. Um eine einheitliche Raumwirkung und Durchgrünung des Straßenraumes zu gewährleisten, sind die Flächen für Verkehrsgrün durch Ansaaten zu begrünen und für die Reihenpflanzung entlang der Erschließungsstraße zwischen Gewerbe und Solarpark ist jeweils eine Baumart zu verwenden.

Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort geringfügig in jede Richtung variieren, wenn hierfür planerische Notwendigkeit besteht, z. B. für den Fall, dass vorhandene unterirdische Leitungen oder andere technische Gründe dies bei der Ausführung erfordern oder um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden.

Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen (auch im Straßenbereich) ist pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von 12 m<sup>3</sup> vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z.B. mit Baumrosten) wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist. So zum Beispiel, wenn in dem Bereich eine Überfahrbarkeit durch Fahrzeuge ermöglicht werden soll.

Alle Pflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Dadurch wird eine rasche und nachhaltige Begrünung gewährleistet. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind entsprechend den Güteanforderungen nachzupflanzen. Die Auswahl möglicher Bäume/Sträucher ist den Pflanzlisten unter Hinweise zu entnehmen.

Die Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft wird durch Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den Randbereichen im Osten, Süden und Westen des Geltungsbereiches sowie entlang der Erschließungsstraße von Süden her gewährleistet. Im Bereich der „Gehölzlücke“ im Norden des Geltungsbereiches (Pflanzfläche 1) sind die Gehölze zur Minimierung der Meidungsdistanz zu Vertikalstrukturen für Offenlandbrüter möglichst nahe am Baufenster zu situieren und der Bereich im Übergang in die freie Landschaft frei von Gehölzen zu halten. Der Schutzstreifen der 380-kV-Leitung im Bereich der Pflanzfläche 2 ist frei von Baumpflanzungen zu halten und in diesem Bereich mit Sträuchern und Ansaaten zu begrünen.

#### 4.3 FLÄCHENBILANZ

Gesamtgebiet	19,73 ha	100,00 %
Öffentliche Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün	2,12 ha	10,75%
Grünflächen	6,02 ha	30,51 %
Private Bauflächen	11,59 ha	58,74%

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

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

**6. ALTERNATIVE PLANUNGEN**

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan für die Stadt Geisenfeld, der im Parallelverfahren geändert wird, entwickelt.

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 Grundstücksfläche. Diese Kriterien treffen auf den jetzigen Standort nördlich der Bahnlinie zu.

In einer Machbarkeitsanalyse wurden 4 weitere 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 neuen Gewerbeflächen durch das verkehrlich stark belastete Stadtgebiet scheidet kategorisch aus. Weitere Ausschlusskriterien waren die starke Beeinträchtigung des Ortsbildes, die Nähe zu Wohnbebauung (Immissionsschutz) und die Lage in überschwemmungsgefährdeten Gebieten.

**7. HERSTELLUNGSKOSTEN**

Ein Investor übernimmt die Kosten der öffentlichen Grünflächen und der Erschließung des Planungsgebietes.

aufgestellt München, den 23.10.2018

Entwurfsverfasser:

.....  
Guido Schwarz  
Architekt, Stadtplaner SRL

Holzstraße 47  
80469 München

Tel. 089 / 4900 1946

Fax 089 / 4900 1836

e-mail [info@schwarzplan-muc.de](mailto:info@schwarzplan-muc.de)

.....  
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](mailto:NRT@NRT-LA.de)