

ANLAGE ZUR

# **39. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT GEISENFELD**

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

## **BEGRÜNDUNG**

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 13.12.2018

## **Inhalt:**

<b>Begründung</b>		<b>Seite</b>
1.	Genehmigung	3
2.	Stadtratsbeschluss	3
3.	Rechtsgrundlagen	3
4.	Geltungsbereich	3
5.	Anlass, Ziel und Zweck	4
6.	Ziele der Raumordnung	6
7.	Flächennutzungsplandarstellung	7
7.1.	Bisherige Darstellung	7
7.2.	Zukünftige Darstellung	8
8.	Planungskonzept	9
9.	Alternativenprüfung	10
10.	Technische Infrastruktur/Erschließung	10
11.	Altlasten	10
12.	Denkmalschutz	10
13.	Eigentums- und Besitzverhältnisse	11
14.	Flächenbilanzierung	11
15.	ökologische Ausgleichsflächen	11
16.	Umweltprüfung/Umweltbericht	12
17.	Landschaftsökologisches Rahmenkonzept	12

## **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 16.06.2016 die 39. 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. 24,61 ha und beinhaltet folgende Flurstücke:

650 (Teilbereich), 652 (Teilbereich), 652/8, 652/9, 658 (Teilbereich), 659, 660 (Teilbereich), 1740 (Teilbereich) und 652/7, Gemarkung Ilmendorf.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird im Westen vom Birkenhartgraben, im Norden von der Bahnlinie Regensburg-Ingolstadt, im Osten vom Gußrinnengraben (Weiherbach) und im Süden von der Bundesstraße B16 begrenzt.

Die Grundstücke der vorliegenden Planung befinden sich im östlichen Teil des bereits bebauten Gewerbegebietes Ilmendorf.



Luftbild (Quelle: [geoportal.bayern.de](http://geoportal.bayern.de))

## 5. **Anlass, Ziel und Zweck**

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 Ilmen-dorf, wurde im Jahr 2000 errichtet. Eine Erweiterung für die Sortimente Frische und Leergut fand in den Jahren 2010 bis 2011 statt. Hinzu kommt bis Ende 2017 ein neues teilautomatisiertes Obst- und Gemüse-lager.

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 derzeit über mehr als 64.000 m<sup>2</sup> Lagerflächen. Intern und extern arbeiten für das Logistikzent-

rum ca. 350 Personen. Das Logistikzentrum wurde so ausgelegt, dass es ca. 120 Filialen versorgen kann. Aktuell werden 100 Filialen beliefert.

Das Logistikzentrum Geisenfeld wurde 2014 ein drittes Mal erweitert. 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<sub>2</sub>-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.

Durch den Ausbau des Standortes Geisenfeld wurde ein Neubau eines 5-6- geschossigen Verwaltungsgebäudes mit direktem Zugang zum bestehenden Verwaltungstrakt des Logistikzentrums erforderlich. Das Verwaltungsgebäude der vierten Erweiterungsstufe ist in Planung und wird voraussichtlich 2018 realisiert.

Nunmehr steht eine erneute Erweiterung des Logistikzentrums östlich des bestehenden Bestandsgebäudes an. Eine zusätzliche Halle mit ca. 20.000 m<sup>2</sup> Lagerfläche sowie eine Tiefkühlhalle mit ca. 6.500 m<sup>2</sup> Lagerfläche sind durch die Regionalisierung der Kaufland Organisation mit der dezentralen Einheit „Region Süd-Ost“ erforderlich geworden. Die ursprünglich geplante Westerweiterung, welche für den Verwaltungsbau geopfert wurde, wäre von der Grundfläche nicht für ein Tiefkühlager und eine weitere Food Halle geeignet gewesen.

Da die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes diesen geplanten Nutzungen entgegenstehen, kann der Bebauungsplan Nr. 29 „Gewerbegebiet Ilmendorf – 11. Änderung“ 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, Grünflächen in Industriegebietsflächen umzuwandeln.

Ziel der 39. Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung weiterer Industriegebietsflächen östlich des bestehenden Betriebsgebäudes, zur Erweiterung des Kaufland Logistikzentrums in Geisenfeld.

Zu diesem Zweck müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld beschließt dahingehend die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geisenfeld.

## 6. Ziele der Raumordnung

### Regionalplan

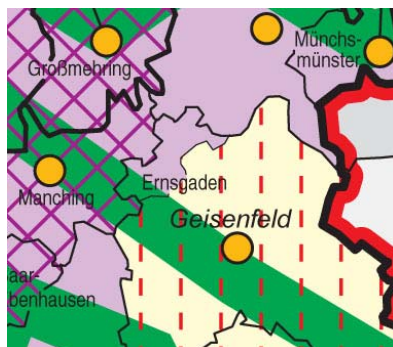
Geisenfeld gehört zum ländlichen Raum der Region Ingolstadt (RP 10 Karte 1 Raumstruktur) und hat die Funktion als Unterzentrum.

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 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 entstehen zusätzliche Arbeitsplätze.

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 an der Erhaltung des Logistik-Standortes in Geisenfeld mit dem Ziel der Sicherung der vorhandenen und Schaffung neuer Arbeitsplätze gegenüber. Auch dieser Belang hat hohes Gewicht. Standortalternativen für die Logistikerweiterung sind aus logistischen Gründen nicht möglich.



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 Logistik-Standortes in Geisenfeld schafft und erhält 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.

Die Erweiterungsstufe 5 findet größtenteils auf dem bereits bestehenden Betriebsgelände des Kaufland-Areals statt. Das Gelände ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als GI mit Eingrünung dargestellt. Die Industriegebietsflächen werden nach Osten um ca. 2 ha erweitert. Die Neuversiegelung wird der geplanten Baumaßnahme angepasst. Eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform wird nach wie vor gewährleistet.

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.

Wie oben erwähnt, wird die Erweiterungsstufe 5 im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem bereits bestehenden Betriebsgelände des Kaufland Logistikzentrums entstehen. Einer Zersiedelung der Landschaft kann somit entgegengewirkt werden. Auf eine Durchgrünung wird geachtet.

## **7. Flächennutzungsplandarstellung**

### **7.1 Bisherige Darstellung**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (32. Änderung des Flächennutzungsplanes) der Stadt Geisenfeld stellt die Flächen des Geltungsbereiches der 39. Änderung als Industriegebiet (GI) im Sinne des § 9 BauNVO dar. Eingerahmt wird die Industriegebietsfläche von öffentlichen und privaten Grünflächen. Technische Bauwerke zur Entwässerung des Industriegebietes sind in den dargestellten Grünflächen zulässig. Des Weiteren sind Waldflächen mit besonderer Funktion für das Landschaftsbild, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie Bodendenkmäler dargestellt. Entlang der beiden Gräben an der östlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze sind Ufergehölze

dargestellt. Im südlichen Planungsgebiet sind außerdem Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind, dargestellt.



Ausschnitt aus rechtskräftigem FNP (32. FNP-Änderung)

## 7.2 Zukünftige Darstellung

Die 39. Flächennutzungsplanänderung beinhaltet eine Erweiterung des bestehenden Industriegebietes (GI) nach Osten zum Weiherbach hin. Eingerahmt wird die Industriegebietsfläche weiterhin von öffentlichen und privaten Grünflächen. Technische Bauwerke zur Entwässerung des Industriegebietes sollen in den dargestellten Grünflächen zulässig sein. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden modifiziert.

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





Ausschnitt aus 39. FNP-Änderung

## 8. **Planungskonzept**

Die Firma Kaufland Logistik VZ GmbH & Co. KG plante für den Ausbau des Standortes Geisenfeld in der Vergangenheit vier neue Gebäude. Ein fünftes und sechstes Gebäude kommt nun hinzu.

Das erste Gebäude wurde vor einigen Jahren südlich an das ursprüngliche Betriebsgebäude angebaut.

Das zweite Gebäude wurde in einem ersten Bauabschnitt nördlich des bestehenden Betriebsgebäudes im Jahre 2010 an der Bahnlinie errichtet. Der zweite Bauabschnitt, der eine Erweiterung nach Osten vorsieht, folgt bis Ende 2017.

Das dritte Gebäude, das westlich an das bestehende Betriebsgebäude angebaut werden sollte, wurde nicht realisiert.

Das vierte Gebäude, ein Verwaltungstrakt, wird an das bestehende Betriebsgebäude über eine Brücke angebunden und soll 2018 realisiert werden.

Die beiden nun geplanten Gebäude müssen aus logistischen Gründen an das bestehende Betriebsgebäude angeschlossen und auf der Ostseite des Betriebsgeländes realisiert werden. Aufgrund dieses Zwanges müssen die Industriegebietsflächen nach Osten erweitert werden.

Das Planungskonzept sieht nun eine zusammenhängende Baufläche mit Eingrünung zu den Gebietsrändern vor. Ökologische Ausgleichsflächen sind südlich der Bundesstraße B16, anschließend an bereits bestehende Ausgleichsflächen nachzuweisen.

## **9. Alternativenprüfung**

Für das nun geplante Erweiterungsgebäude ist aus logistischen Gründen nur ein Standort möglich. Da das Gebäude an die Food Halle 1 des ursprünglichen Betriebsgebäudes anschließen muss, ist ein Anbau nur nach Osten möglich. Weitere Standortalternativen (z.B. südlich der B16) scheiden für die Erweiterungsstufe 5 aus, da aus logistischen Gründen eine Erweiterung nur im räumlichen Zusammenhang mit den bereits bestehenden Gebäuden erfolgen kann.

## **10. Technische Infrastruktur/Erschließung**

Das Plangebiet wird bereits von Westen über zwei Erschließungsstraßen und die Bundesstraße B16 erschlossen. Die Erschließung der Erweiterung erfolgt über das bestehende Industriegebiet. Auch ist die Versorgung des erweiterten Industriegebietes durch die bestehenden Versorgungsleitungen gesichert.

## **11. Altlasten**

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind in den Plangebieten nicht bekannt. 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**

Im Planungsgebiet sind folgende Bodendenkmäler enthalten:  
Inv.Nr. D-1-7235-0278

Grabhügel der Bronzezeit sowie Gräber der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der mittleren bis späten Latènezeit und der römischen Kaiser-

zeit; Siedlung der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und der Latènezeit; Straße der römischen Kaiserzeit.

Auf die Erläuterungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 12.03.2008 zur Bedeutung der Bodendenkmäler im Plangebiet wird ausdrücklich hingewiesen.

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Alle im Geltungsbereich befindlichen Flächen wurden in den vergangenen Jahren auf Bodendenkmäler untersucht.

### 13. Eigentums- und Besitzverhältnisse

Die von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Grundstücke sind zum Teil in Besitz der Firma Kaufland und zum Teil in Besitz der Stadt Geisenfeld.

### 14. Flächenbilanzierung

Nutzungsart	Fläche bisher in ha	Fläche neu in ha
Industrieflächen	18,43	20,42
Waldflächen	0,20	0,20
öff. Grünflächen	4,49	0,97
priv. Grünflächen	1,25	2,98
Verkehrsflächen	0,04	0,04
Summe	24,61	24,61

### 15. Ökologische Ausgleichsflächen

Zum Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wird nach § 1a BauGB die naturschutzfachliche Eingriffsregelung auch auf Ebene der Flächennutzungsplanung angewandt. Die Eingriffsregelung orientiert sich am Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“. Da die vorbereitende Bauleitplanung die zukünftige Bodennutzung nur in den Grundzügen darstellt, kann die darauf aufbauende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs daher nur überschlägig erfolgen. Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf in einer Spanne von 2,42 ha – 3,7 ha. Zusätzlich ist der Teil der bestehenden Ausgleichsfläche, welcher im Zuge der Erweiterung überbaut wird an anderer Stelle flächen-

gleich (1:1) zu ersetzen und aufgrund der Herstellung der Fläche in 1997/1998 ökologisch zu verzinsen (jährlich 3%).

## **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 durchgeführt. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht gliedert sich in mehrere abgestufte bzw. aufeinander aufbauende Teile und wird begleitend zum Bauleitplanungsverfahren laufend ergänzt und aktualisiert.

Der Umweltbericht beinhaltet die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Bewertung, der Raumempfindlichkeitsanalyse sowie die Auswirkungsprognose mit Beurteilung der Umweltverträglichkeit unter Berücksichtigung der Stellungnahmen und Einwände aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB, sofern sich Änderung bei der Würdigung bzw. Abwägung der Stellungnahmen ergeben haben.

## **17. Landschaftsökologisches Rahmenkonzept**

Als Grundlage der Flächennutzungsplanänderung zur Entwicklung des Gewerbestandortes in Ilmendorf wurde ein Landschaftsökologisches Rahmenkonzept (Schaller 1991) erstellt.

Aufgrund der Entwicklung des ursprünglich überwiegend landwirtschaftlich genutzten Gebietes zwischen der Bahnlinie Regensburg – Ingolstadt im Norden und der B 16 im Süden zu einem ca. 30 ha großen Gewerbepark sind die Ziele des Rahmenkonzeptes für die vorliegende FNP-Änderung nur noch bedingt heranzuziehen.

Die Flächen zwischen den Bächen Birkenhartgraben und Weiherbach sind bis auf Grün- und Ausgleichsflächen an den Randbereichen bereits überbaut.

Im Vorfeld wurde bereits eine Machbarkeitsstudie bezüglich eines Ausgleichsflächenkonzeptes südlich der Bundesstraße im Sinne eines landkreisweiten Biotopverbundes im Zusammenhang mit bestehenden Ausgleichsflächen entwickelt. Der Bereich südlich der Bundesstraße ist ebenfalls im Bereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 13 „Ilmtal“.

München, den 13.12.2018  
22.03.2018  
27.07.2017

Entwurfsverfasser:

Stadt Geisenfeld:

.....  
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)

.....  
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)