

ANLAGE ZUR

# **39. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANES DER STADT GEISENFELD**

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

## **ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**

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)

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB**

Nach § 6 Abs. 5 BauGB ist die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung bekannt zu machen. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in den Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange in der Flächennutzungsplanänderung**

#### **1.1 Umweltprüfung**

In der Flächennutzungsplanänderung wurden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Gesamtfläche von 24,6 ha und liegt am östlichen Rand des Gewerbegebietes Ilmendorf.

#### **Schutzgut Mensch**

Im Rahmen des projektbezogenen Schallschutzgutachtens wurden max. zulässige Emissionskontingente für die Erweiterung des Logistikzentrums festgelegt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden dazu entsprechende Festsetzungen getroffen. Mit der FNP-Änderung ergeben sich keine Veränderungen für die Erholungsfunktion.

#### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Durch Überbauung eines Teilbereiches der Ausgleichsfläche im Osten des Geltungsbereiches kommt es zum Verlust von naturschutzfachlich hochwertigen Beständen.

Für die Eingriffe in nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen ist eine Ausnahmegenehmigung beim Landratsamt zu beantragen. Der Antrag auf Ausnahme (§ 30 BNatSchG) und die Bilanzierung der Flächenverluste erfolgte im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung.

Auswirkungen auf europäisch geschützte Arten wurden im Bebauungsverfahren im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung geprüft und entsprechende Festsetzungen getroffen.

#### **Schutzgut Fläche**

Der Geltungsbereich liegt laut Regionalplan der Region Ingolstadt teilweise innerhalb der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete Nr. 06 „Donauiederung“ und Nr. 13 „Ilmtal“. Mit Umsetzung der Planung wird die Ausgleichsfläche im Osten des Geltungsbereiches versiegelt bzw. überbaut. Dadurch, dass das Gewerbe bereits vollständig erschlossen ist, ergibt sich kein zusätzlicher Flächenverbrauch für Erschließungsstraßen.

### **Schutzgut Boden**

Durch Versiegelung gehen die Bodenfunktionen (Lebensraumbedingungen für Fauna und Flora, Grundwasserneubildung, Wasserrückhaltung) vollständig verloren. Demgegenüber können auf den Grünflächen an den Randbereichen die Bodenfunktionen erhalten werden.

### **Schutzgut Wasser**

Technische Bauwerke zur Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind östlich der Erweiterung des Gewerbes im Anschluss an die Ausgleichsfläche zulässig. Die Dimensionierung des Versickerbeckens und der Verlust an Retentionsvolumen wurden im nachgeordneten Planungsverfahren ermittelt.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Mit Umsetzung der Erweiterung des Gewerbegebietes und somit zunehmender Versiegelung kommt es zu einer stärkeren Erwärmung im Gebiet. Der Erhalt bzw. die Ergänzung der Eingrünungsstrukturen haben eine positive Wirkung auf die Luftreinheit. Es ergeben sich damit keine hier zu behandelnden Auswirkungen.

### **Schutzgut Landschaft**

Für das Schutzgut Landschaftsbild ergibt sich durch die Erweiterung des Logistikzentrums vorhabensbedingt die Umgestaltung der Landschaft. Der Erhalt und die Ergänzung bestehender Eingrünungsstrukturen binden den Geltungsbereich in die Umgebung ein.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereiches ist das Bodendenkmal D-1-7235-0278 „Grabhügel der Bronzezeit sowie Gräber der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der mittleren bis späten Laténezeit und der römischen Kaiserzeit; Siedlung der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und der Laténezeit, Straße der römischen Kaiserzeit“ bekannt. Im Zuge der Entwicklung des Gewerbebestandes wurden alle Flächen innerhalb des Geltungsbereiches auf Bodendenkmäler untersucht. Die Sichtbeziehungen zu den landschaftsbildprägenden Baudenkmalern/Ensembles im Umfeld werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Die bestehende Anbindung an den überörtlichen Verkehr bleibt im Zuge der Planung erhalten.

## **1.2**

### **Ausgleichserfordernis**

Durch das Vorhaben werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, die entsprechend den naturschutzrechtlichen Vorgaben ausgeglichen werden. Die Berechnung des Ausgleichsumfanges erfolgt nach den Vorgaben des Leitfadens zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStMLU, Januar 2003).

Die Ermittlung des Eingriffes ergibt ein Ausgleichserfordernis von mindestens 2,42 ha bis maximal 3,7 ha.

Zusätzlich ist der Teil der bestehenden Ausgleichsfläche, welche im Zuge der Erweiterung überbaut wird an anderer Stelle flächengleich (1:1) zu ersetzen. Da die Herstellung der Ausgleichsfläche bereits in 1997/1998 erfolgte, wurde zusätzlich eine ökologische Verzinsung von jährlich 3% angerechnet. Die Verzinsung von Ausgleichsflächen beschränkt sich auf max. 10 Jahre. Das endgültige Ausgleichserfordernis, die Lage der Ausgleichsfläche sowie geeignete Maßnahmen wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und konkretisiert.

## **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gingen Stellungnahmen von 18 Behörden ein. Hinweise und Anregungen von Privatpersonen wurden nicht vorgebracht. Die Stellungnahmen der Behörden wurden geprüft und durch zeichnerische und/oder textliche Darstellung in den Flächennutzungsplan bzw. in die Begründung eingearbeitet.

Grundsätzliche Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes wurden von keiner Behörde vorgebracht.

Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt hat darauf hingewiesen, dass das Gelände PFC belastet sein könnte und eine Verifizierungsuntersuchung des Grundwassers angeregt, dem der Stadtrat zugestimmt hat. Ebenso wurde vom WWA eine zweidimensionale hydraulische Berechnung verlangt, die nachweist, dass die geplante Bebauung außerhalb des Überschwemmungsgebietes zu liegen kommt. Der Nachweis wurde von einem Ingenieurbüro erbracht und dem Wasserwirtschaftsamt vorgelegt.

Die untere Naturschutzbehörde forderte die Prüfung des speziellen Artenschutzes und Konkretisierung der Ausgleichsbilanzierung im weiteren Verfahren. Die Prüfung des Artenschutzes wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Parallelverfahren) durchgeführt. Gleiches gilt für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Auf die Notwendigkeit einer Ausnahmegenehmigung bei Eingriffen in nach § 30 BNatSchG geschützte Bestände sowie deren flächengleicher Ausgleich wurde in den Unterlagen hingewiesen. Die Hinweise bezüglich der dinglichen Sicherung, Herstellungsfrist, Pflegezeiträume sowie Meldepflicht der Ausgleichsflächen wurden berücksichtigt.

Das Landratsamt Pfaffenhofen, Abteilung Bauleitplanung sowie weitere Fachstellen haben auf eine gute Eingrünung, insbesondere am Ortsrand hingewiesen. Auf eine gute Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes wurde geachtet und die bestehende Ausgleichsfläche im Osten des Geltungsbereiches bestmöglich erhalten. Im Rahmen des Bauabstimmungsverfahrens wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Eingriffs- und Ausgleichskonzept erarbeitet und verbindlich festgesetzt.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass im Planungsgebiet Bodendenkmäler

liegen. Nach telefonischer Rücksprache mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurde bestätigt, dass alle Flächen innerhalb des Geltungsbereiches bereits archäologisch untersucht wurden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung zielten die Stellungnahmen der Fachbehörden vorwiegend auf naturschutzrechtliche Belange ab, die im Umweltbericht und im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Parallelverfahren) konkretisiert wurden. Auch wurde erneut auf die Eingrünung des Plangebietes hingewiesen. Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt hat auf die zu erfüllenden Kriterien des § 78 Abs. 2 WHG hingewiesen. Diese Kriterien wurden in der Begründung detailliert erläutert und aus Sicht des Stadtrates hiermit erfüllt.

Grundsätzliche Bedenken wurden auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht vorgebracht.

### **3. Begründung für die Auswahl des Plans nach Abwägung mit in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Durch die Regionalisierung der Kaufland-Organisation mit der dezentralen Einheit „Region Süd-Ost“ (Liefergebiet Bayern) und der Stärkung des Standortes Geisenfeld sind größere Erweiterungsflächen erforderlich geworden, die aus Platzgründen nur auf der Ostseite des Kaufland-Areals umgesetzt werden können. Der Neubau des Kaufland-Verwaltungsgebäudes - angegliedert an den bestehenden Verwaltungstrakt - der zugleich als Entree des Geländes fungiert und die Erweiterung der LKW-Stellplätze auf der westlichen Seite zwischen Birkenhartgraben und Bestandsgebäude lassen keinen Spielraum für die Erstellung einer benötigten Halle mit 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Kühlhalle mit 6.500 m<sup>2</sup> Lagerfläche auf der ursprünglich angedachten Fläche.

Da auch die Erweiterung nach Süden durch die Bundesstraße B 16 nicht möglich ist und ein externer Standort ausscheidet, weil der räumliche Zusammenhang mit dem Bestand gegeben sein muss, ist die Erweiterung nach Osten die einzige Möglichkeit einer Expansion.

München, den 29.04.2019

ENTWURFSVERFASSER:

.....  
SCHWARZ  
ARCHITEKTEN, STADTPLANER

HOLZSTRASSE 47  
80469 MÜNCHEN

TELEFON 089 / 4900 1946  
TELEFAX 089 / 4900 1836  
E-MAIL [info@schwarzplan-muc.de](mailto:info@schwarzplan-muc.de)

.....  
NARR RIST TÜRK  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

ISARSTRASSE 9  
85417 MARZLING

TELEFON 08161 / 98 928 0  
TELEFAX 08161 / 98 928 99  
E-MAIL [NRT@NRT-LA.de](mailto:NRT@NRT-LA.de)