

Lfd. Nr.	Vortrag – Beratung - <b>Beschluss</b>
4	<b>Bebauungsplan Nr. 77 "Gewerbegebiet Ilmendorf West" 1. Änderung der Stadt Geisenfeld; Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie Auslegungsbeschluss</b>
	Aktenzeichen: 6102

**Sachverhalt...**

Anwesend	Für	Gegen	<b><u>Beschluss:</u></b>
21	21	0	

Der Stadtrat nimmt wie folgt Stellung zu den eingereichten Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange nach dem Verfahren gem. §§ 3 Abs.1, 4 Abs. 1 BauGB:

**ÖFFENTLICHKEIT**

**23.10.2020**

Ihre Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit Herrn [REDACTED] erfolgte zwischenzeitlich eine Einigung. Die eingereichte Stellungnahme vom 23.10.2020 wird von Herrn [REDACTED] nicht weiter aufrechterhalten.

**[REDACTED] mit Schreiben vom 21.10.2020**

Ihre Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit der Fa. [REDACTED] erfolgte zwischenzeitlich eine Einigung. Die eingereichte Stellungnahme vom 21.10.2020 wird von der Fa. [REDACTED] nicht weiter aufrechterhalten.

**TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

**Stadt Vohburg a. d. Donau mit Schreiben vom 07.10.2020**

Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass Seitens der Stadt Vohburg keine Einwände erhoben werden.

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Pfaffenhofen a.d. Ilm mit Schreiben vom 26.10.2020**

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen zu o.g. Planung folgende Anmerkungen:  
- Folgender Hinweis sollte mit aufgenommen werden: Es ist mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu rechnen, die bei der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen.

**Sitzung des Stadtrates am 24.03.2022**

Zahl der Mitglieder: **25**

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.  
Die Sitzung war öffentlich.

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis „Innerhalb des Planungsgebietes können Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten.“ mit aufgenommen.

- Die Regenwasserversickerungsmulden sind so anzulegen, dass das Wasser vollständig versickert und sich keine dauerhaften Gewässer bilden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte berücksichtigt.

- Eine Beeinträchtigung der im Süden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen z.B. durch Veräussung aus den Versickerungsmulden, ist zu verhindern.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte berücksichtigt.

Forstwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

**Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 10.10.2020**

Ihr Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unter Punkt 14.3 der Hinweise durch Text wird bereits auf die DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) welche unter Punkt 5.11 (Pflanzarbeiten an Sonderstandorten) auf das genannte „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der FGSV verweist, verwiesen.

**Bayerischer Bauernverband mit Schreiben vom 21.10.2020**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei den Gehölzpflanzungen entlang der Ausgleichsflächen im Süden werden die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken gem. Art. 48 Satz 1. AGBGB eingehalten. Da die Gehölze nördlich der Flurnummern 633 und 637 angeordnet sind kommt es auf den Ackerflächen zu keinen Bewirtschaftungsverlusten durch Verschattung. Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach Art. 47 – Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird unter den Hinweisen verwiesen.

Bezüglich zu erwartender Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen wird der Hinweis „Innerhalb des Planungsgebietes können Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten.“ mit aufgenommen.

**Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mit Schreiben vom 06.10.2020**

**1. Abwasserbeseitigung**

Ihre Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine weitere Veranlassung gegeben; hier liegt bereits ein aktueller Bescheid vom 23.09.2020 vor.

**2. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser**

Ihre Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Zwischenzeit wurde bereits ein Wasserrechtsantrag erarbeitet welcher die Belange des Brückenbaus sowie des durch das Gewerbegebiet verursachten Retentionsausgleichs berücksichtigt. Der Wasserrechtsantrag liegt derzeit noch beim Landratsamt zur Genehmigung.

**Wasserwirtschaftsamt Landshut mit Schreiben vom 21.10.2020**

**Sitzung des Stadtrates am 24.03.2022**

Zahl der Mitglieder: **25**

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.  
Die Sitzung war öffentlich.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das WWA Landshut wegen sachlicher Unzuständigkeit keine Äußerung vorbringen wird.

**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege München mit Schreiben vom 21.10.2020**

In den Hinweisen wird folgender Text aufgenommen: „Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Pfaffenhofen mit Schreiben vom 15.10.2020**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Äußerung zur Bebauungsplanänderung vorgebracht wird.

**Planungsverband Region Ingolstadt mit Schreiben vom 24.09.2020**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwendungen zur Bebauungsplanänderung vorgebracht werden.

**Staatliches Bauamt Ingolstadt mit Schreiben vom 05.10.2020**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände zur Bebauungsplanänderung vorgebracht werden.

**Regierung von Oberbayern München mit Schreiben vom 02.10.2020**

Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass das Vorhaben landesplanerische Belange unberührt lässt.

**TenneT TSO GmbH Bayreuth mit Schreiben vom 28.09.2020**

Unter Punkt 13.2 wird das Wort Bamberg durch Bayreuth ersetzt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die TenneT keine Einwände zur Bebauungsplanänderung hat. Die Schreiben an das Büro WipflerPlan werden weiterhin beachtet.

**Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Bauleitplanung mit Schreiben vom 20.10.2020**

**Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung**

*1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB und LEP 2013 8.4.1 (G) sind die Belange der Baukultur zu berücksichtigen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten. Auf eine gute Gestaltung der Baugebiete insbesondere in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.5 (Z)).*

Ihren Anregungen zu Dachaufbauten kann nicht entsprochen werden. Technisch bedingte Dachaufbauten sind bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplänen „GE Ilmendorf West“ und „GE Ilmendorf“ ohne Höhenbegrenzung zulässig. Jede Höhenbeschränkung würde eine Einschränkung darstellen und müsste nachträglich ggf. wieder geändert werden.

Werbeanlagen sind im Bebauungsplan bereits ausführlich beschrieben worden. Weitere Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen sind aus Sicht des Stadtrates nicht erforderlich.

Den Bauwerbern soll ermöglicht werden, die Art der Einfriedung nach betrieblichen Anforderungen frei wählen zu können. An den südlichen und westlichen Gebietsrändern sind zusätzlich Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt, die den Einfriedungen vorgelagert sind. Auch sind ggf. notwendige Lärmschutzwände gem. Ziffer 2.8.1.4 mit Sträuchern zu begrünen. Von weitergehenden Festsetzungen zu Einfriedungen wird daher abgesehen.

*2. Die Bauleitplanung muss Planungssicherheit gewährleisten und die Umsetzung des Planvorhabens für alle am Verfahren Beteiligten nachvollziehbar darstellen. Planunterlagen für Bebauungspläne sollen die Gebäudehöhen ergeben (vgl. § 1 Abs. 2 PlanzV). Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind gemäß § 18 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.*

Von einer Ergänzung der Planunterlagen um Geländeschnitte wird abgesehen, da das Plangebiet auf die im Bebauungsplan festgelegten Geländekoten aufgefüllt werden muss und daher relativ eben sein wird. Höhenbezugspunkte zur neuen Geländeoberkante und zur vorhandenen Erschließungsstraße sind in den Planunterlagen bereits enthalten und aus unserer Sicht für eine Beurteilung der Höhensituation der künftigen Bauwerke ausreichend.

*3. Auf eine gute Durchgrünung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.5 (Z)). Darüber hinaus dient der Grünstreifen der Abschirmung von Immissionen auf Flächen unterschiedlicher Nutzung (vgl. §1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB, siehe auch §50 BImSchG).*

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sichern bereits eine gute Durchgrünung des Gewerbegebietes. Die Erschließungsstraßen im Norden und Westen werden durch Baumreihen eingegrünt. Eine Verbreiterung der Grünflächen ist aus planerischer Sicht nicht möglich. Die Baufenster wurden zugunsten einer verträglichen Eingrünung des Gebietes bereits auf das Minimum verkleinert.

Aufgrund der Entwicklung des Gewerbeparks Ilmendorf in den vergangenen Jahren sind die Ziele des landschaftsökologischen Rahmenkonzeptes (Schaller) aus dem Jahr 1991 veraltet und nur noch bedingt heranziehbar. Die Ziele des Schaller-Gutachtens basieren auf der Bestandsgrundlage einer landwirtschaftlichen (Acker-/ Grünland) Nutzung der Flächen zwischen der Bahnlinie im Norden und der B 16 im Süden des Gebietes. In diesem Bereich hat sich in den vergangenen Jahren ein fast vollständig erschlossener Gewerbestandort in einer Größe von überschlägig ca. 30 ha etabliert. Nördlich der Bahnlinie wurde zusätzlich eine ca. 3 ha große Photovoltaik – Freifläche aufgestellt.

Entlang des Augrabens wurde ein ca. 8 bis z.T. 60 m breiter Grünstreifen angelegt. Der Grünstreifen wurde nur im Norden reduziert. Damit wird eine Biotopvernetzung an dieser Stelle sichergestellt. Eine Verbreiterung an dieser Stelle ist aus planerischer Sicht nicht möglich. Im Vergleich zur Ausgangssituation (direkt angrenzende intensiv genutzte Grünfläche) entsteht durch den geplanten Grünstreifen eine Verminderung stofflicher Fließgewässereinträge, sodass im Verhältnis zum Bestand eine Verbesserung erzielt wird. Im Vergleich zu einem durchgehenden 25 m breiten Pufferstreifen ergibt sich durch die Planung (8 m bis 60 m) ein flächenmäßig größerer Grünstreifen.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass durch die Anlage einer begrünter Sickeranlage angrenzend an die bereits ausgewiesene Grünfläche die Biotopfunktion optimiert wird. Die Funktionalität des geforderten Grünstreifens ist damit mehr als erfüllt.

Die zum Zeitpunkt der Ursprungsplanung vorhandenen 14 jungen Obstbäume im Nordosten des Geltungsbereiches wurden bereits entfernt und werden daher in der gegenständlichen Planzeichnung nicht mehr dargestellt. Die bereits entfernten Obstbäume werden wie im Umweltbericht (Ursprungsplanung) beschrieben durch die festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches ersetzt.

**Sitzung des Stadtrates am 24.03.2022**

Zahl der Mitglieder: **25**

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.  
Die Sitzung war öffentlich.

Im Bestandsplan des gegenständlichen Bebauungsplanes sind die Obstgehölze jedoch weiterhin dargestellt, da sich die Eingriffsermittlung auf die Bestandssituation zum Zeitpunkt der Kartierung (Stand 2014) – zu dem die Obstgehölze noch bestanden - bezieht (siehe dazu Hinweise Im Umweltbericht, Seite 22).

Die Begründung der privaten Grundstücksflächen mit Baumpflanzungen ist über die Festsetzung Punkt C 2.8.3.2 festgelegt. Demnach ist je 600 m<sup>2</sup> angefangener privater Grundstücksfläche, ausgenommen der Schutzzone der 380 kV-Leitung ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

*4. Einige Planunterlagen entsprechen noch nicht in allen Punkten den planungsrechtlichen Anforderungen (vgl. §9 BauGB etc.).*

Für das Bauvorhaben wurden verschieden hohe Emissionskontingente vergeben.

Die Ziffer 2.9 wird folgendermaßen umformuliert:

„Flächen und Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Regelung des Wasserabflusses durch Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“

Die Festsetzungen zu Ziffer 2.4.3 werden aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

Der Hinweis zum Umweltbericht Kapitel 6 „Alternative Planungen“ wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird bzgl. der Darlegung der Erschließungsalternativen ergänzt.

*5. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind zu berücksichtigen (vgl. §1a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).*

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Punkt C 2.8.4.6 wird unter die Hinweise (Punkt D) verschoben. In Abstimmung mit dem Landratsamt Pfaffenhofen wird die externe Ausgleichsfläche/Vorhaltefläche in der Nachbargemeinde Wolnzach über eine Reallast und dingliche Sicherung rechtlich gesichert. Punkt C 2.8.4.8 bezieht sich auf die Umsetzung der artenschutzrechtlichen CEF Maßnahme und wird unter den textlichen Festsetzungen belassen.

Die Anmerkungen zu Punkt C 2.8.4.6 hinsichtlich des Verweises auf den Umweltbericht (Kapitel 4.5, Abbildung 4) werden angepasst.

Punkt C 2.8.4.1 wird wie angeregt um den Zusatz: „Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen A1 und A2 werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet“ ergänzt.

*6. Ein Vorhaben ist planungsrechtlich nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist (vgl. § 30 Abs. 1 BauGB)*

Alle Grundstücke liegen an einer öffentlichen Verkehrsfläche, auch das Grundstück Fl.Nr. 638. Das westliche Grundstück Fl.Nr. 632 ist bereits bebaut, das östliche Grundstück (Fl.Nrn 638/ und 638) wird als zusammenhängende Fläche verkauft. Für das mittlere Grundstück (Fl.Nr. 632) gibt es bereits mehrere Anfragen. Eine gesicherte Erschließung von der Römerstraße aus liegt vor und eine Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist damit nicht erforderlich.

*7. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB).*

**Sitzung des Stadtrates am 24.03.2022**

Zahl der Mitglieder: **25**

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.  
Die Sitzung war öffentlich.

---

In den textlichen Hinweisen werden bei neu zu erstellenden Bauwerken Maßnahmen für eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. für Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) und energiesparende Bauweise (z.B. Niedrigenergiebauweise, verbesserte Dämmung) ausdrücklich empfohlen.

*8. Anforderungen an den Brandschutz, u. a. notwendige Feuerwehrumfahrten, sind sicherzustellen (vgl. z.B. Art. 5 BayBO, M Ind BauRL., RL über Flächen für die Feuerwehr)*

Das westliche und das östliche Grundstück wurden bzgl. Anforderungen an den Brandschutz und Feuerwehrumfahrten geprüft. Der Bauwerber des mittleren Grundstückes hat diese Nachweise bei Einreichung einer Genehmigungsplanung zu erbringen.

Ihrer Anregung, die Feuerwehr und die Kreisbrandinspektion am Verfahren zu beteiligen, wird im nächsten Verfahrensschritt entsprochen.

**Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Immissionsschutzverwaltung mit Schreiben vom 12.10.2020**

Unter den Hinweisen Wasserwirtschaft wird ergänzt, dass auch das Landratsamt Pfaffenhofen bei Bekanntwerden von Bodenverunreinigungen informiert wird.

**Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Untere Denkmalschutzbehörde mit Schreiben vom 09.10.2020**

Das BLfD wurde am Verfahren beteiligt.

**Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Naturschutz, Gartenbau und Landschaftspflege mit Schreiben vom 20.10.2020**

Zu 1.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das Vorhaben wird die Durchführung einer Umweltbaubegleitung während der gesamten Bauphase festgesetzt.

Zu 2.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme vor Beginn des Eingriffs wird sichergestellt. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

Zu 3.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die externe Ausgleichsmaßnahme in der Marktgemeinde Wolnzach wird über eine Reallast und dingliche Sicherung rechtlich gesichert. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

Zu 4.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für Baum- und Strauchpflanzungen auf den Ausgleichsflächen werden standortgerechte, heimische Arten festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt. Es sind die gesetzlichen Mindestabstände laut Art. 47 und Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen.

Zu 5.

**Sitzung des Stadtrates am 24.03.2022**

Zahl der Mitglieder: **25**

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.  
Die Sitzung war öffentlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Einreichen eines Freiflächengestaltungsplanes wird unter den textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.

**AWP, Landkreis Pfaffenhofen mit Schreiben vom 02.10.2020**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem Bauleitplanverfahren zugestimmt wird. Die Abfallsammelbehältnisse werden an der Römerstraße zur Abholung bereitgestellt.

**Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Immissionsschutztechnik, Energie, Klimaschutz mit Schreiben vom 12.11.2020**

In der Schalltechnischen Untersuchung 7092.0/2020-JB vom 26.06.2020 findet sich auf Seite 5 folgender Passus:

"Die Festsetzungen zum Immissionsschutz des Bebauungsplanes Nr. 77 „Gewerbegebiet Ilmen-dorf West" werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Gewerbegebiet Ilmen-dorf West" im Grundsatz nicht geändert. Dennoch ist der Wortlaut der Texte an die neueste Rechtspre-chung wie folgt anzupassen:"

Somit ergeben sich keine Änderungen der Kontingentflächen bzw. der Emissionskontingente durch die Änderung der Baugrenze bzw. der Versickerungsmulden.

Der Hinweis Punkt 13.3 wird folgendermaßen ergänzt: „Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Einhaltung der Grenzwerte Gewerbegebiet der TA Lärm für schutzwürdige Räume nach DIN 4109 durch eine §29b BImSchG-Messstelle nachzuweisen. Alternativ kann durch eine §29b BIm-SchG-Messstelle der Abstand ermittelt werden, ab dem die Grenzwerte Gewerbegebiet der TA Lärm eingehalten werden.“

Nach Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 77 „Gewerbege-biet Ilmen-dorf-West" 1. Änderung nimmt der Stadtrat Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach § 3 Abs.1 BauGB (Bürgerbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Träger öffentlicher Be-lange und sonstiger Behörden).

Der Stadtrat fasst den Billigungs- und Auslegungsbeschluss auf Grundlage des vorliegenden Vor-entwurfes unter Berücksichtigung der heute gefassten Beschlüsse.

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu veranlassen.

**STADT GEISENFELD**

gez. Paul Weber  
1. Bürgermeister

gez. Nina Regler  
Verwaltungsfachangestellte

**Sitzung des Stadtrates am 24.03.2022**

Zahl der Mitglieder: **25**

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.  
Die Sitzung war öffentlich.

---

Für die Richtigkeit des Auszuges:  
Geisenfeld, 07.04.2022

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT  
GEISENFELD



Irene Wimmer  
Geschäftsleiterin

