

Stadt **Landsberg am Lech**



Landsberg
am Lech

Bebauungsplan **Gewerbepark Frauenwald II, 1. Änderung**

Planfertiger **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München**

Az.: 610-41/2-135 Bearb.:ne

Büro für Landschafts-, Orts- und Freiraumplanung
Wilhelm Daurer Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Str. 1 86879 Wiedergeltingen

Plandatum **aufgestellt 19.06.2009
geändert 09.09.2009
21.10.2009**

Begründung

Inhalt

1. Planungsrechtliche Vorgaben	2
2. Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplans	2
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes	2
4. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung	3
5. Naturschutzrechtlicher Ausgleich	3
6. Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange	5

Anlage Umweltbericht

Der Bebauungsplan umfasst das Flurstück 1461/17 und Teilflächen aus den Fl.Nrn. 2925/48, 1461/35, 1461/36 und 2925/250 jeweils der. Gemarkung Landsberg. Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die rechtswirksamen Bebauungspläne „Gewerbepark Frauenwald I“ und „Gewerbepark Frauenwald II“.

1. Planungsrechtliche Vorgaben

Im nordwestlichen Stadtgebiet, östlich an das Industriegebiet Nord angrenzend, hat die Stadt Landsberg in den letzten Jahren die Gewerbegebiete „Gewerbepark Frauenwald I und II“ entwickelt und über gleichnamige Bebauungspläne die entsprechende Rechtssicherheit geschaffen. Der Bebauungsplan „Gewerbepark Frauenwald I.“ wurde zwischenzeitlich durch ein Änderungsverfahren aktualisiert.

Durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung soll für ein ansässiges Unternehmen die Möglichkeit zur Erweiterung des Betriebs geschaffen werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Erweiterungsflächen momentan als Waldflächen dargestellt. Im Süden schließt das Gebiet des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Gewerbepark Frauenwald I." und im Osten das Gebiet des rechtsgültigen B-Planes "Industriegebiet Nord" an.

Der Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech hat am 18.05.2009 beschlossen, ein Verfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Frauenwald II.“ für einen Teilbereich im Süden durchzuführen und parallel dazu den Flächennutzungsplan zu ändern.

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

2. Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplans

Ein im Planungsgebiet ansässiges Unternehmen plant die Erweiterung seiner Betriebsflächen, die auf dem vorhandenen Grundstück, das bereits vollständig bebaut ist, nicht mehr möglich ist. So sollen vorhandene stadtnahe Arbeitsplätze erhalten und zusätzlich neue geschaffen werden. Die Firma beabsichtigt in einem ersten Bauabschnitt die bestehende Halle um ca. 2600 qm und in einem weiteren Abschnitt um weitere ca. 2600 qm zu erweitern. Um diese Erweiterungen zu ermöglichen, muss in den südlich des bestehenden Firmengeländes vorhandenen Wald eingegriffen werden.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im nordwestlichen Bereich des Stadtgebiets von Landsberg am Lech. Es hat eine Größe von rd. 2,45 ha und ist weitgehend eben.

Im Osten grenzt das Planungsgebiet an Waldflächen an, im Norden wird es von der Celsiusstraße, im Westen von der Emmy-Noether-Straße und im Süden von der Marie-Curie-Straße begrenzt. Der "Gewerbepark Frauenwald II." bindet mit

seiner Haupteerschließung im Osten an das bestehende "Industriegebiet Nord" und die vorhandene Erschließung (Celsiusstraße) an. Von Süden wird das Gebiet mit 2 Haupteerschließungsstraßen an den "Gewerbepark Frauenwald I." angebunden.

Der Untergrund wird aus einer 15 - 30 m mächtigen Kiesschicht gebildet. Das Plangebiet besteht vorrangig aus einer ehem. Nadelgehölz-Stangenwaldfläche (Fichten-dominiert), die durch die flächige Begründung standortheimischer Laubgehölze (vorrangig der Buche) mit dem Ziel der "ökologischen Aufwertung" inzwischen umfassend umgebaut wurde. Die potentiell natürliche Vegetation auf den trockenen Niederterrassen des Lechs ist der Fingerkraut-Kiefern-Eichenwald (Potentilla-Quercetum).

Die Fl.Nr. 1461/17 ist bereits bebaut und wird gewerblich genutzt.

Die Flächen unterteilen sich wie folgt:

Bauflächen Bestand	7.409 m ²
Bauflächen Erweiterung	8.460 m ²
Wald	3.812 m ²
<u>Straßenverkehrsflächen</u>	<u>4.882 m²</u>
Geltungsbereich gesamt	24.563 m ²

4. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

Im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung wird die südlich des bestehenden Betriebs liegende, bisher als Wald festgesetzte Fläche als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die bisher für den nördlichen Teilbereich festgesetzten Einschränkungen und Regelungen bezüglich der Art der Nutzung werden für den Gesamtbereich übernommen.

Der Bauraum wird mit gleicher Breite und maximal zulässiger Wandhöhe nach Süden zur Marie-Curie-Straße hin verlängert. Dadurch kann die GR von bisher 3.700 qm auf jetzt 9.600 qm erhöht werden.

Auch die Stellplätze entlang der Emmy-Noether-Straße werden entsprechend dem Bestand einschließlich der zu pflanzenden, gliedernden Baumreihe fortgesetzt.

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und zur Grünordnung werden aus dem Bebauungsplan „Gewerbepark Frauenwald II.“ übernommen.

5. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die naturschutzrechtlichen Belange sind ausführlich im beiliegenden Umweltbericht dargestellt. Im Folgenden daher nur ein kurzer Auszug zum Thema des Ausgleichs:

Die einzelnen betroffenen Bestände werden entsprechend ihrer ökologischen Ausgangs-Wertigkeit als Gebiete von geringer (mittlerer bis oberer Wert; Freiflächen), mittlerer (oberer Wert; Waldrandflächen) und hoher Bedeutung (unterer Wert; Waldflächen mit flächiger Begründung standortheimischer Gehölze sowie randlicher Laubgehölz-Jungwuchs) für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingeteilt. Die jeweiligen Einstufungen sowie die unter Berücksichtigung der Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen (Kap. 4.1) und der Vorbelastungen sowie der entsprechenden Anwendung des Bayer. Waldgesetzes (s.o.) festgelegten Ausgleichsfaktoren können im Einzelnen den nachfolgenden Tabellen entnommen werden (vgl. anhängige Pläne "Bestandsplan / Realnutzung" und "Bestandsbewertung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie Ermittlung Kompensationsbedarf"):

Betroffener Bestand	Kategorie nach Leifaden	Fläche [m ²]	Faktor	Ausgleich [m ²]
Kiesfläche, verdichtet, artenarm und verbracht	Typ A I	499,64	0,4	199,85
Randliche Altgrasbestände, artenarm	Typ A I	105,48	0,4	42,19
Sukzessionsflächen mit Überhältern (meist Fichten) und Pioniergehölzaufwuchs; Lage innerhalb 10-m-Beeinträchtigungszone (in Anlehnung an Grundsatz 5.1 Eingriffsermittlung Straßenbau)	Typ A II	412,50	1,0	412,50
Sukzessionsflächen mit Überhältern (meist Fichten) und Pioniergehölzaufwuchs; Lage außerhalb 10-m-Beeinträchtigungszone (in Anlehnung an Grundsatz 5.1 Eingriffsermittlung Straßenbau)	Typ A II	114,20	1,2	137,04
Aufgelichtete Randzonen Nadelwald mit vorrangig Pioniergehölzaufwuchs; Lage innerhalb 10-m-Beeinträchtigungszone (in Anlehnung an Grundsatz 5.1 Eingriffsermittlung Straßenbau)	Typ A II	994,96	1,0	994,96
Randlicher Laubgehölz-Jungwuchs (vorrangig Hainbuche) mit Überhältern	Typ A III	106,99	1,5	160,48
Nadelholz-Stangenwald, aufgelichtet, mit flächiger Begründung standortheimischer Gehölze (vorrangig Buche); Lage innerhalb 10-m-Beeinträchtigungszone (i.A. an Grundsatz 5.1 Eingriffserm. Straßenbau)	Typ A III	214,40	1,2	257,28
Nadelholz-Stangenwald, aufgelichtet, mit flächiger Begründung standortheimischer Gehölze (vorrangig Buche)	Typ A III	5.900,15	1,5	8.850,22
Summe		8.348,32		11.054,52
davon Ausgleichsflächenbedarf Freiflächen				242,04
Ausgleichsflächenbedarf Wald / erforderliche Ersatzwaldflächen				10.812,48

Demnach ist ein Ausgleichsflächenbedarf an Frei- bzw. Offenlandflächen von ca. 240 m² (0,024 ha) sowie an entsprechend anrechenbaren Ersatzwald- / Erstaufforstungsflächen von ca. 10.810 m² (1,081 ha) bzw. ein **Gesamtausgleichsflächenbedarf von 1,105 ha erforderlich.**

Zuordnung erforderliche Ausgleichsflächen und Ersatzwald- bzw. Erstaufforstungsflächen

Der ermittelte Ausgleichs- bzw. Ersatzwald- / Erstaufforstungsflächenbedarf von insgesamt 1,105 ha wird vollständig außerhalb des gegenständlichen Bebauungsplan-Geltungsbereiches erbracht bzw. in vollem Umfang dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 2002, Gemarkung Erpfting, zugeordnet. Von dem Grundstück mit einer Gesamtgröße von 3,9850 ha wurden für den Gewerbe- und Industriepark Frauenwald IV bereits 1,088 ha überplant. Bei einem Ausgleichsflächenbedarf von weiteren 1,105 ha für das gegenständliche Vorhaben steht auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 2002, Gemarkung Erpfting, demnach noch eine Restfläche von 1,792 ha für zukünftige Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

Entwicklungsziele sind (gemäß Erstersatzaufforstungsplanung der Städtischen Forstverwaltung Landsberg a. Lech) der Aufbau / die Entwicklung eines standortgerechten Mischwaldes aus heimischen Baumarten sowie die Anlage eines großzügig dimensionierten, ca. 25 m tiefen gestuften Waldrandbereiches als Übergangszone zum südlich angrenzenden Feldweg und "Wiesbach".

6. Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden folgende wesentlichen Einwände vorgebracht:

- 6.1 *Die Firma Systaic stellt aufgrund einer näheren Überplanung fest, dass auch südlich des Grundstücks noch Stellplätze benötigt werden, um den Stellplatzbedarf gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Landsberg am Lech zu erfüllen. Es ist deshalb eine Anpassung der Planung erforderlich.* Die Einwände sind berechtigt. Gemäß Stellplatzsatzung errechnet sich für den Betrieb ein Bedarf von rd. 80 Stellplätzen. Der Nachweis kann nur erbracht werden, wenn auch die südliche Freifläche für die Anlage von Stellplätzen nutzbar ist. Der Bebauungsplanentwurf wird deshalb entsprechend geändert.

- 6.2 *Das Landratsamt weist darauf hin, dass nördlich des Änderungsbereichs im Jahre 2007 ein Bauleitplan-Verfahren für „Frauenwald Rational“ durchgeführt wurde. Für das Gebiet wurden Emissionskontingente berechnet und festgesetzt. Die Vorgehensweise ist aufgrund der Lärmvorbelastung durch die bestehenden gewerblichen Betriebe und Anlagen auch für dieses Verfahren erforderlich. Zweckmäßiger wäre es allerdings, laut Landratsamt, für das gesamte Gebiet des Gewerbepark Frauenwald II Emissionskontingente festzusetzen.* Beim Baugebiet „Frauenwald Rational“ handelte es sich um die Ansiedelung eines kompletten neuen Werks der Firma Rational. Die Baulandfläche betrug 4,71 ha. Gemessen an der gesamten Baugebietsausweisung im Gewerbepark Frauenwald mit 12,98 ha beträgt der Anteil 36,2 %. Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich lediglich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebs von 0,74 ha um 0,85 ha auf 1,59 ha (= 12,2% von der Gesamtfläche von 12,98 ha).
Zu beachten ist, dass es sich bei dem bestehenden Betrieb um keinen lärmintensiven Betrieb handelt. Auch der Zu- und Abfahrtsverkehr ist gering. Zu beachten ist ferner, dass „Frauenwald Rational“ ein eigenständiger Bebauungsplan war, der vom Gewerbepark Frauenwald II losgelöst wurde. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich lediglich um eine 1. Änderung des Bebauungsplans. Sie umfasst

nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, sondern nur einen kleinen Teilbereich. Die Forderung nach Festsetzung von LEK's ist deshalb nicht sachgerecht und erscheint den Erfordernissen nach als eine Überreglementierung. In der Stellungnahme des Landratsamtes ist selbst davon die Rede, dass sich nach den Erkenntnissen der Unteren Immissionsschutzbehörde keine besonders lärmintensiven Betriebe und Anlagen im Plangebiet Gewerbepark Frauenwald II befinden. Eine Notwendigkeit könnte u.E. nur dann gesehen werden, wenn sich bereits eine Vielzahl von lärmintensiven Betrieben angesiedelt hätten und mit einem weiteren Anstieg der LEK's zu rechnen wäre. Da dies in keiner Weise befürchtet werden muss, kann auf eine nachträgliche Kontingentierung von Lärmwerten verzichtet werden.

Auch der Vorschlag des Landratsamtes, das gesamte Gebiet mit LEK's zu kontingentieren, ist aus den vorgenannten Gründen als überzogen zu bezeichnen. Um Kontingente festzusetzen müsste der gesamte Bebauungsplan geändert werden. Ein Anlass aus Gründen von weiteren Flächenveränderungen ist nicht ersichtlich. Er könnte auch dann gesehen werden, wenn schädliche Umwelteinflüsse zu erwarten wären, die durch Festsetzungen reglementiert werden müssten. Schädliche Umwelteinflüsse hinsichtlich einer Lärmüberbelastung können nicht gesehen werden. Der Vorschlag das gesamte Gebiet des Frauenwalds II mit LEK's zu belegen wird deshalb z.Zt. nicht aufgegriffen. Die Forderung wäre dann sachgerecht, wenn der gesamte Bereich des Frauenwald II überplant werden würde. Sofern hierfür zukünftig eine Notwendigkeit gesehen werden sollte, wird der Vorschlag des Landratsamtes aufgegriffen werden.

- 6.3 *Das Landratsamt beanstandet, dass unter B2 des Entwurfs zum Bebauungsplan lediglich auf die Vorgehensweise bei Altlastenverdachtsflächen hingewiesen wurde. Festsetzungen oder Handlungsempfehlungen wurden jedoch nicht vorgenommen. Das Vorgehen wird seitens des Landratsamts aus fachlicher Sicht und Gründen der praktischen Umsetzung grundsätzlich nicht empfohlen. Bewältigbare Sanierungserfordernisse wären ansonsten bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplans zu erfüllen. Es wird deshalb eine Auflistung von Handlungsanweisungen als Festsetzung vorgeschlagen.* Die Verdachtsflächen im Bereich des zu überplanenden Grundstücks sind, soweit die Altlastenflächen bekannt waren, saniert. Der Geltungsbereich umfasst auch einen Teilabschnitt des benachbarten Waldes. Diese Fläche wurde, da keine Notwendigkeit bestand, nicht saniert. Auch bei baulichen Maßnahmen im Bereich der Erweiterungsfläche ist nicht auszuschließen, dass Maßnahmen zur Altlastensanierung getroffen werden müssen. Insofern sind die Einwände des Landratsamtes berechtigt. Die Handlungsanweisungen können jedoch nicht als Festsetzungen aufgenommen werden, da das Baugesetzbuch hierfür keine Ermächtigung vorsieht. Sie wurden deshalb als eigener Buchstabe unter C) im Entwurf des Bebauungsplans als Handlungsempfehlungen aufgenommen.
- 6.4 *Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten weist darauf hin, dass das Grundstück Fl.Nr. 1461/36 nicht in der Beschreibung der Begründung über die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke aufgeführt ist. Um entsprechenden Nachtrag wird gebeten.* Das Grundstück wurde in der Begründung nachgetragen.
- 6.5 *Es wird bestätigt, dass die Berechnung des Ausgleichsbedarfs für den zu rodenden Wald in ausreichendem Maße kompensiert wurde und waldrechtliche Hindernisse der Rodung nicht entgegenstehen. Allerdings wird bemängelt, dass die Ausgleichsflächen noch nicht konkretisiert wurden. Es wird um parzellenscharfe An-*

gaben gebeten, wo die Ersatzaufforstungen vorgenommen werden. Die Bestätigung wird zur Kenntnis genommen. Die parzellenscharfe Angabe zu der Ausgleichsfläche für die Ersatzaufforstung erfolgt in momentan laufenden Verfahrensschritt der Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

- 6.6 *Das WWA weist darauf hin, dass wegen der vormals militärischen Nutzung Altlastenverdacht besteht. Es ist deshalb bei Aushubmaßnahmen eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung durchzuführen. Die Forderung wird bereits durch den Einwand des Landratsamtes Landsberg berücksichtigt.*

Planfertiger: München, den

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)