

2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Gewerbe- und Industriepark Frauenwald III“

Begründung



Auftraggeber:	Auftragnehmer:
 Stadt Landsberg am Lech Postfach 10 16 53, 86886 Landsberg am Lech Tel.: 08191-128-0, Fax: 08191-128-180	 Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung Bahnhofstraße 20, 87700 Memmingen, Tel.: 08331-490 40, Fax: 08331-490 420

Vorhabensträger

Stadt Landsberg am Lech

Postfach 10 16 53
86886 Landsberg am Lech

Oberbürgermeister Ingo Lehmann

Fon: 08191-128-0
Fax: 08191-128-180
Mail: stadt_ll@landsberg.de
Web: <http://www.landsberg.de>

**Auftragnehmer
und Verfasser**

LARS
consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Fon: 08331/4904-0
Fax: 08331/4904-20
Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de

Gegenstand

**2. Änderung des Bebauungsplans
mit Grünordnungsplan - Begründung
„Gewerbe- und Industriepark Frauenwald III“
Stadt Landsberg am Lech**

Bearbeiter

Dipl. Geogr. Bernd Munz – Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Stefan Hofer – Architekt Stadtplaner

Ort / Datum

Memmingen, den 27.10.2010



Unterschrift

.....
Bernd Munz, Dipl. Geograph

Inhaltsverzeichnis:

A.	ANLASS	3
B.	RECHTSGRUNDLAGEN	4
1	Änderungsfestsetzungen	5
1.1	Bisherige Art der baulichen Nutzung laut rechtsgültigem Bebauungsplan Frauenwald III in der genehmigten Fassung vom 04.04.2006	5
1.2	Künftige Art der baulichen Nutzung nach der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan	6
2	Weiterhin geltende Festsetzungen	6
3	Begründung	7

Planverzeichnis:

- Geltungsbereich 2. Änderung Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Industrie- und Gewerbepark Frauenwald III“ (Maßstab 1:2500) vom 27.10.2010

A. Anlass

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbe- und Industriepark Frauenwald III“ wird innerhalb des Änderungsbereiches (betrifft die Quartiere: Q4, Q5a, Q5b und Q6) auf der von einem Sägewerk genutzten Betriebsfläche von einem GI_e in ein Sondergebiet Holzverarbeitung umgewidmet.

Die Fassung der seit 30.06.2006 rechtsgültig gewordenen 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wird diesbezüglich im parallel laufenden 38. Flächennutzungsplanänderungsverfahren innerhalb des dort bezeichneten Änderungsbereiches 2 ebenfalls angepasst.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 29,65 ha.

Von einem Umweltbericht wird abgesehen, weil die 2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan keinerlei Auswirkungen auf die Umwelt hat.

B. Rechtsgrundlagen

I. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl I S.3018)

II. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 797 ff.), zuletzt geändert durch §5 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (GVBl S. 958)

III. Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Mai 2009 (GVBl S. 218)

IV. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. 4. 1993 (BGBl I S. 466).

V. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

1 Änderungsfestsetzungen

1.1 Bisherige Art der baulichen Nutzung laut rechtsgültigem Bebauungsplan Frauenwald III in der genehmigten Fassung vom 04.04.2006

Gl e Industriegebiet eingeschränkt

Zulässig im Industriegebiet sind nur solche Nutzungen, Betriebe, Anlagen etc., die nur in Gewerbegebieten und Industriegebieten zugelassen werden können mit Ausnahme von

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbar sind,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ferner nicht zugelassen sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- sowie Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung gem. § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO.

Nach außen abschließende Bauteile wie Wände, Fenster, Türen, Decken und Dächer zu Aufenthaltsräumen i. S. v. § 45 BayBO sind so auszuführen, dass ein Mittelungspegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird.

1.2 Künftige Art der baulichen Nutzung nach der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan

SO – Sondergebiet Holzverarbeitung

Holzverarbeitung Zulässig im Sondergebiet Holzverarbeitung sind nur solche Nutzungen, Betriebe, Anlagen etc., die ausschließlich der Erzeugung, Verarbeitung oder Lagerung von Holz und Holzwerkstoffen dienen.

Weiterhin zugelassen sind die für die o.g. Nutzungen erforderlichen Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen, sofern diese ausschließlich der betriebseigenen Nutzung dienen.

Nicht zugelassen sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- sowie Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung gem. § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO.

2 Weiterhin geltende Festsetzungen

Im Übrigen gelten für den Änderungsbereich die Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie die Hinweise des rechtsgültigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Gewerbe- und Industriepark Frauenwald III" in der Fassung vom 04.04.2006.

3 Begründung

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbe- und Industriepark Frauenwald III“ wird innerhalb des Änderungsbereiches (betrifft die Quartiere: Q4, Q5a, Q5b und Q6) auf der von einem Sägewerk genutzten Betriebsfläche von einem Gl_e in ein Sondergebiet Holzverarbeitung umgewidmet.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans zielt darauf hin ab, die von der Stadt Landsberg vorgesehene Nutzung für diese Fläche inhaltlich festzusetzen, um etwaige unerwünschte Umnutzungen zu vermeiden. Im Änderungsbereich wird kein neues Baurecht geschaffen, das bestehende Maß der Nutzung und insbesondere die festgesetzten Lärmkontingente bleiben unberührt.

Die Fassung der seit 30.06.2006 rechtsgültig gewordenen 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wird diesbezüglich im parallel laufenden 38. Flächennutzungsplanänderungsverfahren innerhalb des dort bezeichneten Änderungsbereiches 2 ebenfalls angepasst.

Sämtliche in der rechtsgültigen Satzung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbe- und Industriepark Frauenwald III“, sowie der zugehörigen Begründung und Umweltbericht aufgeführten Bezeichnungen Gl_e, welche sich inhaltlich auf die Fläche innerhalb des Änderungsbereiches (Q4, Q5a, Q5b und Q6) beziehen, werden vollumfänglich durch die geänderte Festsetzung „SO – Holzverarbeitung“ ersetzt – eine vollständige textliche Überarbeitung der genehmigten und rechtsgültigen Satzung vom 04.04.2006 mit Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbe- und Industriepark Frauenwald III“ erfolgt nicht.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 29,65 ha.

Von einem Umweltbericht wird abgesehen, weil die 2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan keinerlei Auswirkungen auf die Umwelt hat.