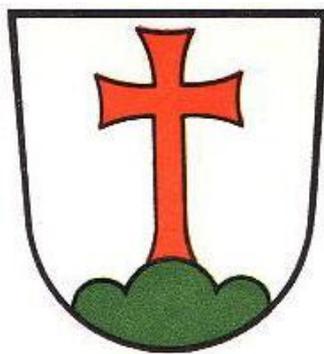


1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Frauenwald – Rational“

Zusammenfassende Erklärung
nach § 10 Abs. 4 BauGB



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

1 Vorbemerkung

In der zusammenfassenden Erklärung wird dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Berücksichtigung der Umweltbelange und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung - chronologisch

Verfahrensschritt	Zielsetzung	Wesentliche Inhalte
Ausgangssituation	Anlass war die aus betriebswirtschaftlichen Gründen notwendige bauliche Erweiterung der Firma Rational in Landsberg am Lech	Beschluss zur 1. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans Frauenwald Rational, Die Erweiterung der Betriebsfläche erfolgt um ca. 1,64 ha nach Osten. Durch die Überplanung des aktuell rechtsgültigen Bebauungsplans wurde zunächst innerhalb dessen Geltungsbereiches im östlichen Planungsgebiet die Eingrünung sowie der geplante Erschließungsstich mit Wendepalte überplant. Weiterhin wurde im östlichen Bereich des Bebauungsplans „Frauenwald Rational“ eine Fläche zum Aufbau eines stabilen Waldrandes sowie im Süden (Richtung Celsiusstraße) eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, auch diese sind entfallen. Die Änderung dieses Bereiches im Flächennutzungsplan erfolgt im Parallelverfahren (45. Änderung).
Planungsprozess von der Aufstellung des Bebauungsplans am 29.02.2012 bis zur Erstellung des Vorentwurfes	Vermeidung und Minimierung von negativen Umweltauswirkungen	<p>Im Hinblick auf die Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen wurde bereits in einem frühzeitigen Stadium der Planungen im Rahmen des Abwägungsgebotes bei Berücksichtigung der Eingriffsschwere in den einzelnen Schutzgütern eine Reihe von Maßnahmen vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung von Lärmemissionskontingenten, die nicht überschritten werden dürfen, um die Anwohner der umliegenden Siedlungsbereiche nicht in erheblichem Ausmaß zu beeinträchtigen. - Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume) - Reduzierung der Flächenversiegelung, z.B. Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Kieswege, Schotterrasen, Rasenpflaster) im Bereich evtl. Stellplätze, Begrenzung der Versiegelung auf öffentlichen und privaten Flächen, Dachbegrünungen, Rückbau bestehender Versiegelungen - Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge. - Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Behandlung und Versickerung des abgeführten Oberflächenwassers in naturnahe Versickerungsbereiche auf geeigneten Flächen (Sickermulden, Rigolen etc.). Sollte eine flächenhafte Versickerung nicht möglich sein, ist punktuell (Absatzschächte, Rigolen) mit Vorreinigung auf den Baugrundstücken zu entwässern. - Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken und Beschränkung der Höhe der Baukörper) <p>Im Hinblick auf die besonders geschützte Rote Waldameise (<i>Formica polyctena</i>) waren nach damaligem Kenntnisstand keine besonderen Schutzvorkehrungen zu treffen, da diese Art im betroffenen Waldstück nicht nachgewiesen werden konnte. Dieser Sachverhalt wurde von der Ameisenschutzware LV Bayern im</p>

		<p>Zuge der Behördenbeteiligung bestätigt. Sollten jedoch bis zum Zeitpunkt der Baumaßnahme entsprechende Ameisenvölker in dem Wald vorliegen, wäre eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG erforderlich. Die Ameisenschutzware wurde im Zuge der Behördenbeteiligung mit einbezogen</p> <p>Bei der Erweiterung des Bebauungsplans „Frauenwald - Rational“ wurde so weit als möglich auf die ökologischen, gestalterischen, städtebaulichen und erschließungstechnischen Inhalte Rücksicht genommen. Entsprechende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen.</p>
Vorgezogene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	Weitest mögliche Berücksichtigung der in den Stellungnahmen vorgebrachten umweltrelevanten Sachverhalte	<p>Als wesentliche Inhalte der im Rahmen der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführten umweltrelevanten Hinweisen auch unter Einbeziehung der parallelen 45. Änderung des Flächennutzungsplanes sind festzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweis, dass der bebaubare Bereich im Planentwurf einen minimalen Abstand von 15 m zu einer hinsichtlich migrierendem Deponiegas grundsätzlich gefahrenrelevanten Altdeponie (Verdachtsfläche V 4a, HPC Nr. 97.1062 v. 23.03 1998) aufweist <p>Die Deponiegassituation soll in Abstimmung mit dem Landratsamt fachtechnisch erfasst und hinsichtlich der geplanten Bebauung bewertet werden.</p> <p>Es wurde vorgeschlagen einen Deponiegasabsaugversuch gem. ITVA- Richtlinie H 1-1 (03/2002) durchzuführen. Abweichungen vom dort beschriebenen Untersuchungsumfang sind grundsätzlich möglich und mit dem Landratsamt abzustimmen.</p> <p>Alternativ zu weiteren Untersuchungsmaßnahmen können Sicherungsmaßnahmen gegen Deponiegas, wie z. B. Passiventgasungsgräben, in Abstimmung mit dem Landratsamt entwickelt und festgesetzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweis, dass insofern die Niederschlagswasserbeseitigung der zukünftigen Gebäude eine Änderung der bestehenden und vom Landratsamt Landsberg am Lech genehmigten Sickeranlagen bedarf, ein Antrag zur Bescheidsanpassung beim Landratsamt Landsberg einzureichen ist. <p>In Abstimmung mit Sinus Consult und der Stadt Landsberg / Abteilung Arbeitssicherheit und Umwelt wurde die vom Landratsamt vorgeschlagene Sicherungsmaßnahme in Form eines Passiventgasungsgrabens aufgegriffen und sowohl in die Planzeichnung (mit Schemaschnitt) dargestellt als auch in die Satzung festgesetzt.</p>
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 10.12.2012 bis 11.01.2013	Weitest mögliche Berücksichtigung der in den Stellungnahmen vorgebrachten umweltrelevanten Sachverhalte	<p>Als wesentliche Inhalte der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchgeführten umweltrelevanten Hinweisen auch unter Einbeziehung der parallelen 45. Änderung des Flächennutzungsplanes sind festzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erneuter Hinweis, dass insbesondere ist die Wirksamkeit der festgesetzten Passiventgasungsgräben vor dem realistischen Szenario einer Oberflächenabdeckung der östlich angrenzenden Altdeponie zu berücksichtigen sei (s.a. Schreiben der Bodenschutzbehörde v. 05.11.2012). Mit Schreiben der SINUS-Consult GmbH v. 07.01.2013, letzter Absatz, wird eine diesbezügliche Funktionalität bestätigt.

		<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis, dass die festgesetzten Deponiegassicherungsmaßnahmen ausschließlich für eine Bebauung ohne Unterkellerung dimensioniert sind. Sollte eine Unterkellerung vorgesehen werden, ist eine diesbezügliche Neubewertung erforderlich. <p>Bei den bisherigen Planungen der Fa. Rational waren keine Unterkellerungen vorgesehen. Der Einwand der Unteren Bodenschutz - / Abfallbehörde wurde an SINUS consult GmbH weiter geleitet – daraufhin wurde in deren Schreiben vom 07.01.2013 im vorletzten Absatz ergänzt, dass bei Unterkellerungen von Bauwerken die Tiefe der Passivdrainage von geplanten 2 m auf die Gründungstiefe der Unterkellerungen anzupassen ist. Die Formulierung wurde entsprechend unter Pkt. 7.3 als Hinweis mit aufgenommen. Die Passivdrainage liegt außerhalb der privaten Grundstücksfläche und wird von der Stadt Landsberg am Lech erstellt.</p>
<p>Beschlussfassung am 23.01.2013</p>	<p>Rechtskräftiger Beschluss des Bebauungsplans inkl. der beschriebenen umweltrelevanten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen</p>	<p>Mit der Beschlussfassung der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Frauenwald - Rational“ sind auch die in den obigen Zeilen genannten umweltrelevanten Sachverhalte berücksichtigt worden. Zur Einhaltung, Prüfung und Umsetzung wird im Textteil zum Planentwurf auf die Folgeplanungen verwiesen.</p>

Planerische Gesamtabwägung mit Planbegründung

Die Stadt Landsberg am Lech hat die 1. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans „Frauenwald Rational“ und im Parallelverfahren die 45. Änderung Ihres Flächennutzungsplanes beschlossen.

Anlass der Änderung war die aus betriebswirtschaftlichen Gründen notwendige Erweiterung der Produktionsfläche am Werk 3 im Gewerbepark Frauenwald in Landsberg am Lech auf den Grundstücken Flur Nr. 1461/60 (Teilfläche) und 1461/50 in einem Umfang von ca. 1,64 ha.

Die Erweiterung umfasste ein neues Ersatzteilzentrum mit ca. 6.000 m², entsprechenden erforderlichen Stellplätzen, einer Hallenumfahrung sowie einer weiteren Ein- und Ausfahrt von Süden in Richtung Celsiusstraße.

Das Ersatzteilzentrum der Fa. Rational befindet sich derzeit im Werk 1 in der Iglinger Straße und war kapazitätsmäßig an seinen Grenzen gelangt. Flächenmäßige Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich des Werks 1 bestanden nicht. Die Fa. Rational versendet alle weltweit benötigten Ersatzteile ausschließlich von Landsberg am Lech (das Unternehmen verzeichnet hier starke Zuwachszahlen), sodass eine flächenmäßige Ausweitung, einhergehend mit zusätzlichen Arbeitsplätzen notwendig wurde. Aus Logistikgründen war die Nähe zum Versand, welcher vom Werk 3 aus erfolgt notwendig – ein alternativer Standort war somit nicht möglich.

Die aus der Bebauungsplanänderung und Flächennutzungsplanänderung abzusehenden relevanten Umweltauswirkungen wurden erfasst und im Umweltbericht ausführlich dargelegt und bewertet. Dabei wurden vor allem in folgenden Bereichen Anregungen vorgebracht und intensiv diskutiert:

Waldflächen

Umfang und Ausmaß der Betroffenheit aller durch die Planung berührten Belange wurden eingehend ermittelt. Insoweit wird bezüglich der Einzelheiten auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

Insgesamt werden durch das Vorhaben Waldrodungen im Umfang von ca. 0,47 ha (im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans) sowie 0,68 ha in der Erweiterungsfläche, d.h. insgesamt ca. 1,15 ha Waldflächen in Anspruch genommen. Der Ausgleich erfolgte auf bereits aufgeforsteten Flächen (Fl.-Nr. 1652, 1653, und 1654 Gemarkung Landsberg am Lech. Dort wurde ein standortgemäßer Eichen-Winterlinden-Mischbestand gepflanzt, der zur freien Landschaft hin mit einem tiefgestaffelten Waldrand aus Sträuchern und Bäumen 2. Wuchsklasse ergänzt wurde.

Diese Waldflächen stellen ein Ausgleichsflächenguthaben von etwa 1,9 ha zur Verfügung, von denen die hier benötigten 1,15 ha problemlos abgebucht werden können.

Lärm

Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung war die Festlegung und Überprüfung von Planwerten und Emissionskontingenten nach DIN 45691 für den erweiterten Umgriff des Bebauungsplans.

Die Wahl der Höhe der Planwerte soll gewährleisten, dass die angestrebte Entwicklung ermöglicht wird, und zugleich der Betrieb insgesamt das gewerbliche Entwicklungspotenzial des benachbarten gewerblichen Umfelds nicht über das erforderliche Maß hinaus beeinträchtigt. Die Planwerte entsprechen tags und nachts überwiegend den 10 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerten nach TA Lärm.

An Immissionsorten, an denen keine Schlafnutzung zulässig ist, werden die Planwerte für die Tagnutzung in Ansatz gebracht.

Die Emissionskontingente sollen neben dem bereits bestehenden Betrieb die geplante Erweiterung in geeigneter Weise abbilden.

Die Emissionskontingentierung hat für die gewerblich nutzbare Fläche des Bebauungsplans von rund 6,4 ha ein einheitliches Emissionskontingent von $L_{EK,T} = 53 \text{ dB(A) / m}^2$ tags und von $L_{EK,N} = 40 \text{ dB(A) / m}^2$ nachts ergeben, womit das bestehende Kontingent beibehalten werden kann. Mit diesen Kontingenten werden einerseits die Planwerte eingehalten, andererseits der geplante Betrieb geeignet abgebildet. Durch die Vergrößerung der emittierenden Fläche erhöht sich entsprechend die zulässige emittierbare Schallleistung.

Eine unzulässige Beeinträchtigung der umliegenden Siedlungsgebiete ist nicht gegeben, da die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen relevanten Immissionsorten um mehr als 15 dB(A) unterschritten werden.

Abweichend hiervon liegen in den Gewerbegebieten im Nahbereich die gemäß Bebauungsplan zulässigen Immissionskontingente um mindestens 12,8 dB(A) unter den hier ganztags maßgeblichen Immissionsrichtwerten Tag.

Ergänzend hierzu ist festzustellen, dass selbst wenn der südliche Ortsrand von Kaufering (IO 02) bauplanungsrechtlich als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO eingestuft werden würde, die festgesetzten Lärmemissionskontingente auch die Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mehr als 10 dB (A) durch den Gesamtbetrieb der Fa. Rational (Bestand und Erweiterung) gewährleisten.

Verkehr

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Erschließung über die Celsiusstraße und Emmy-Noether-

Straße bis hin zur Verbindungsspanne LL 9 und dann weiter an den Kreisverkehr Kreuzungspunkt A 96 / B 17 (Landsberg West) verkehrstechnisch sehr gut angebunden.

Eine weitere verkehrstechnische Verbesserung wird der geplante Anschluss über die Franz-Kollmann-Straße nach Westen und von dort weiter über die geplante Anschlussspanne (Westtangente) an die LL 22 mit Auffahrt zur B 17 neu (Igling) darstellen.

Aufgestellt, 11.04.2013



LARS
consult

**Gesellschaft für
Planung und Projektentwicklung**

Bahnhofstraße 20, 87700 Memmingen,
Tel.: 08331-490 40, Fax: 08331-490 420