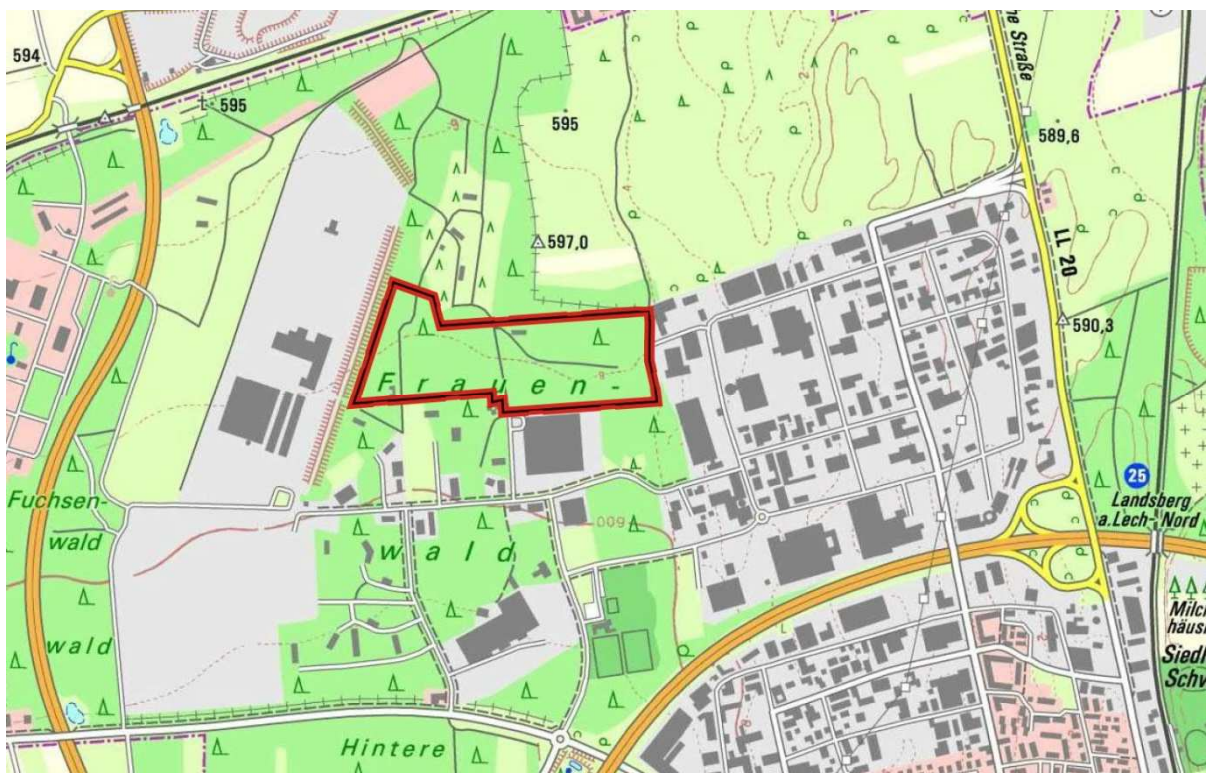


Stadt Landsberg am Lech

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 3322 "FRAUENWALD - RATIONAL" 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

17.10.2017



Seite 1 von 10

GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 3322 "Frauenwald - Rational" 2. Änderung und Erweiterung
Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

AUFTRAGGEBER

Stadt Landsberg am Lech
Katharinenstraße 1
86899 Landsberg am Lech



Telefon: 08191 128-0
Telefax: 08191 128-180
E-Mail: stadt_ll@landsberg.de
Web www.landsberg.de

Vertreten durch: Oberbürgermeister Mathias Neuner

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Bernd Munz - Dipl. Geograph & Stadtplaner
Robert Geiß - Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

Memmingen, den 17.10.2017


Bernd Munz - Dipl. Geograph & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassende Erklärung	4
1 Planungsanlass	4
2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4
2.1 Umweltbelange	4
2.1.1 Klima und Lufthygiene	5
2.1.2 Mensch	6
2.1.3 Boden	6
2.1.4 Wasser	7
2.1.5 Tiere und Pflanzen	7
2.1.6 Landschaftsbild	8
2.1.7 Kultur- und Sachgüter	8
2.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	8
2.2.1 Klima und Lufthygiene	8
2.2.2 Mensch	9
2.2.3 Boden	9
2.2.4 Wasser	9
2.2.5 Tiere und Pflanzen	9
2.2.6 Landschaftsbild	10
2.2.7 Kultur- und Sachgüter	10
3 Begründung der Wahl der Planungsalternativen	10

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

In der zusammenfassenden Erklärung wird dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 3322 "Frauenwald - Rational, 2. Änderung und Erweiterung" mit Grünordnung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Planungsanlass

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	15.12.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	21.12.2016 - 31.01.2017
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	21.12.2016 - 31.01.2017
Billigungsbeschluss	15.03.2017
Bekanntmachung der Auslegung	17.03.2017
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	27.03.2017 - 26.04.2017
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	27.03.2017 - 26.04.2017
Satzungsbeschluss	24.05.2017
Bekanntmachung	17.10.2017

2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Umweltbelange

Im Zuge der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung wurden die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht. Durch die Festlegung von Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans können die Auswirkungen bestmöglich reduziert werden. Im Rahmen einer Eingriffsbilanzierung sind die zu erwartenden Eingriffe durch bereits hergestellte Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto der Stadt Landsberg ausgeglichen. Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass sich das Pangebiet durch die angrenzende umliegende gewerblich

geprägte Bebauung im Süden, Osten und Westen, als auch durch das teilweise im Plangebiet selbst durch rechtskräftige Bebauungspläne bestehende Baurecht für die geplante Erweiterung der Fa. Rational besonders geeignet ist. Dies ist auch durch den hinreichenden Abstand zu immissionsempfindlichen (Wohn-) Nutzungen und der guten verkehrstechnischen Anbindung des Standortes Gewerbegebiet Frauenwald begründet. Aufgrund der militärischen Vornutzung des Geländes waren im Verfahren die Belange des Bodenschutzes im Zusammenhang mit der Altlastensituation besonders zu behandeln.

Als wesentliche Auswirkungen sind mit Umsetzung des Planvorhabens die Inanspruchnahme von Waldflächen (vorwiegend Fichtenforste mit Buchenunterpflanzung) und die damit verbundene Bewältigung von Artenschutzmaßnahmen relevant.

Bei der Bewertung der nachfolgenden Ausführungen ist zu bedenken, dass Maßnahmen sich häufig auf verschiedene Schutzgüter gleichermaßen positiv auswirken und somit nur schwer getrennt voneinander betrachtet werden können. Die Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche hat beispielsweise positive Effekte auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie unter Umständen auch für das Landschaftsbild. Werden derartig wirksame Maßnahmen nur in einem Schutzgut beschrieben, schließt das die positive Wirkung auf andere Schutzgüter also nicht aus.

2.1.1 Klima und Lufthygiene

Bis auf den nordöstlichen Bereich wurde das Plangebiet bereits als eingeschränktes Industrie- bzw. Gewerbegebiet mit den Bauquartieren Q7 und Q8 ausgewiesen. Mögliche klimatische Auswirkungen begrenzen sich auf die Inanspruchnahme der zusätzlichen Waldflächen im Osten (ca. 4,76 ha).

Um den engen zeitlichen Umsetzungsrahmen des Vorhabens einhalten zu können, wurde es erforderlich, vor Rechtskraft des Bebauungsplanes eine vorzeitige Genehmigung für die Waldumwandlung / Waldrodung zu erwirken, um die artenschutzrechtlichen Belange sicherstellen zu können. Nachdem es aus lokalklimatischer Sicht keine Bezugsorte gibt, für die die lufthygienischen und klimatischen Funktionen des Waldbestandes von entscheidender Bedeutung sind, werden die zu erwartenden Auswirkungen nicht als erheblich bewertet.

Darüber hinaus wurden nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt:

- Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lüfterneuerung (Ausweisung öffentlicher und privater Grünflächen, Erhaltung von Waldflächen, Pflanzbindung, Ausweisung von Versickerungsflächen, Zurücknahme des ausgewiesenen Baurechts in Q 7 – BP Frauenwald III).

2.1.2 Mensch

Aus der aktuellen Nutzung des Plangebiets und seines direkten Umfelds resultieren bereits Emissionen, negative Blickbezüge und dergleichen, die als Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Beeinträchtigungen herangezogen wurden. Im direkten Umfeld des Vorhabens besteht keine Wohnbebauung und keine Freizeit- und Erholungsnutzung, so dass mit dem Planvorhaben keine erheblichen Auswirkungen verbunden sind.

Zur Reduzierung möglicher Beeinträchtigungen im Schutzgut Mensch lassen sich die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu Bauweise und Gebäudehöhen etc. nennen. Durch diese Festsetzungen soll sich das Plangebiet möglichst gut in die umgebende Bebauung und in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die Gebäudehöhen wurden auf ein verträgliches Maß von max. 20 m begrenzt. Mit der Erweiterung der Fa. Rational AG ist mit erhöhtem Fahrzeugverkehr zu rechnen, der aus der steigenden Zahl an Arbeitskräften im Plangebiet resultieren wird. Die Verkehrsabwicklung dieses zusätzlichen Verkehrs im öffentlichen Straßennetz wurde durch einen Verkehrsgutachter untersucht. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass das umliegende Straßennetz diese zusätzlichen Verkehre leistungsfähig aufnehmen kann.

Darüber hinaus wurden nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt:

- Festsetzungen von Lärmemissionskontingenten, die nicht überschritten werden dürfen, um die Anwohner der umliegenden Siedlungsbereiche nicht in erheblichem Ausmaß zu beeinträchtigen.
- Ausweisung einer Fuß- und Radwegverbindung im Osten sowie weiterer Wirtschaftswege/ Forstwege bei Bedarf.

2.1.3 Boden

Zur Reduzierung der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden wurde allgemein auf einen sachgerechten Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennen von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens) hingewiesen. Hinsichtlich der Altlastensituation wird im Zuge der Freimachung des Baufeldes eine fachgerechte Sanierung erfolgen, so dass hierzu keine negativen Auswirkungen auf den Boden erwartet werden. Des Weiteren ist im Plangebiet eine Begrenzung des Versiegelungsgrades mit Ausweisung von randlichen privaten und öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der vorherigen militärischen Nutzung des Plangebietes die Bodenfunktionen in Teilbereichen bereits eingeschränkt war.

2.1.4 Wasser

Aufgrund des im Plangebiet vorhandenen Grundwasserflurabstandes von mind. 15 m und dem hohen Puffer- und Speichervermögen der Deckschichten sind keine erhebliche Auswirkungen in diesem Schutzgut zu erwarten. Es liegen weder Oberflächengewässer noch Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete bzw. sonstige wassersensible Bereiche oder Überschwemmungsgebiete im Plangebiet vor. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nach den gesetzlichen Vorgaben wird über die geplanten Grünflächen des Geltungsbereiches erfolgen.

2.1.5 Tiere und Pflanzen

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die Anforderungen des Artenschutzes im umliegenden Plangebiet in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und faunistischen Gutachten untersucht. Darin wurden Maßnahmen des Artenschutzes (Vermeidungs- (V) und vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF)) festgelegt, die durch die Stadt Landsberg am Lech auch außerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt werden. Diese Artenschutzmaßnahmen sind erforderlich, um mögliche Konflikte des Artenschutzes, die mit der geplanten Entwicklung des Plangebietes einhergehen, zu vermeiden.

Im Wesentlichen handelt es sich dabei um den Erhalt sowie die Entwicklung von Gehölzen als Puffer und Leitstruktur (CEF 3) sowie die Verbesserung der Nahrungssituation im Nahbereich eines bekannten Fledermausquartiers (Habitataufwertung, CEF4), das Ausbringen von Nistkästen für den Verlust von Höhlenbäumen und weiterer Quartiere (CEF 1,2 und 5) sowie Vermeidungsmaßnahmen (V1 bis V8).

Insgesamt wurden die nachfolgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Erhaltung und Schaffung von Lebensräumen festgelegt:

- Strukturanreicherung der umgebenden Landschaft durch die Neuanlage ökologisch bedeutender Lebensräume innerhalb der Ausgleichsflächen sowie Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen.
- Erhaltung von Gehölzbestände sowie Waldbereiche östlich des Geltungsbereiches.
- Fortführung der bestehenden Planungsabsichten aus vorangegangenen Planungen hinsichtlich der Entwicklung / Stärkung eines Biotopverbundsystems in Nord-Südrichtung westlich und östlich des Plangebietes, insbesondere durch die Rücknahme bereits ausgewiesener Gewerbefläche (Bauquartier Q7) im Bereich des Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriepark Frauenwald III.
- Festlegung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet, als auch im direkten Umfeld

2.1.6 Landschaftsbild

Da weder hochwertige Blickbezüge auf das Plangebiet zu erkennen sind und eine Vorbelastung durch die angrenzende gewerblich-industrielle Bebauung besteht, werden die hierdurch entstehenden Beeinträchtigungen als sehr gering bewertet. Zur Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan zur Randeingrünung, der Erhaltung des Waldes und der Baugestaltung getroffen worden.

2.1.7 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des geplanten Geltungsbereichs liegen keine Bau-, Boden- oder sonstigen Kulturdenkmäler. Durch die erfolgte Aufgabe der militärischen Nutzung der bestehenden Gebäudeanlagen und Wege innerhalb des Plangebietes liegen auch keine entsprechenden Sachgüter vor. Die außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden Baudenkmäler Nr. 245 und 250 bleiben erhalten. Negative Auswirkungen bei Umsetzung des Vorhabens werden nicht erwartet. Aufgrund der Nichtbetroffenheit von Kultur- oder Sachgütern sind entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen hier nicht speziell festgesetzt worden.

2.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der Behörden-, Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden diverse Hinweise zu den Umweltbelangen vorgebracht, die im Rahmen des Abwägungsprozesses gewürdigt wurden. Im Zuge der Entwurfsplanung wurden die folgenden Hinweise berücksichtigt:

2.2.1 Klima und Lufthygiene

Durch die geplante Umwandlung von Waldflächen in Gewerbeflächen sind zusätzliche Waldrodungen erforderlich. Grundsätzlich hat der Wald gemäß dem Klimaschutzgutachter eine Bedeutung für den Klimaschutz. Im vorliegenden Fall wurde ein Großteil der Waldfläche bereits durch die Festlegungen des Ursprungsbebauungsplanes im Gebiet Frauenwald III ausgeglichen, so dass die Ersatzaufforstungen bereits heute eine gewisse Bedeutung für den Klimaschutz aufweisen. Für die zusätzlich durch das Vorhaben in Anspruch genommene Waldfläche in Höhe von ca. 4,78 ha wurden bereits weitere Ersatzaufforstungen hergestellt und aus dem Ökokonto der Stadt Landsberg am Lech dem Eingriffsvorhaben zugeordnet. Im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen bleiben Waldrandzonen erhalten und es werden neue Gehölzanzpflanzungen innerhalb dem Plangebiet ausgewiesen, die nach Aussage des Klimaschutzgutachters ebenfalls eine Funktion für den lokalen und regionalen Klimaschutz und die Lufthygiene leisten. Damit kann sichergestellt werden, dass mit Umsetzung des Planvorhabens keine erheblichen negativen Auswirkungen im Schutzgut Klima und Lufthygiene verbleiben. In Abwägung der jeweiligen Belange hat sich der Stadtrat deshalb für die Erweiterung des bedeutenden Standorts der Fa. Rational ausgesprochen, mit dem Ziel, Arbeitsplätze zu erhalten und diese weiter auszubauen.

2.2.2 Mensch

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch wurden allgemeine Belange zum Brandschutz und zum Immissionsschutz im Rahmen der Bauleitplanung vorgebracht. Die allgemeinen Brandschutzbelange wurden entsprechend in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen. Im Baugenehmigungsverfahren für die geplante Werkserweiterung wird ein entsprechendes Brandschutzkonzept erstellt.

Für das Plangebiet wurde auf Grundlage eines Schallschutzgutachtens eine Emissionskontingentierung festgesetzt, die einem eingeschränkten Gewerbegebiet mit nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen in der Regel ohne Nachtbetrieb entspricht. Im Rahmen der Abwägung wurden dazu Hinweise für die Umsetzung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.2.3 Boden

Im Plangebiet befinden sich Altlastenverdachtsflächen aus der militärischen Vornutzung des Geländes. Dazu wurden altlastenfachtechnische Anforderungen in die Hinweise des Bebauungsplanes übernommen. Da die Sanierung der Altlasten im Zuge der Geländefreimachungen im Gewerbepark Frauenwald von der Stadt Landsberg a. Lech sichergestellt wird, wurde auf eine Festsetzung der altlastenfachtechnischen Anforderungen im Bebauungsplan verzichtet. In Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde wurden die jeweiligen Anforderungen in den Bebauungsplan übernommen.

2.2.4 Wasser

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt auf dem Baugrundstück nach den jeweiligen fachtechnischen Vorgaben. Weiter wurden die Belange zu häuslichem Schmutzwasser, Industrierwasser und Niederschlagswasser gemäß den Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim klarer formuliert. Auf der Ebene der des nachfolgendes Genehmigungsverfahrens wird dann das angesprochene Entwässerungskonzept mit einer Gesamtplanung der Niederschlagswasserbeseitigung den Fachbehörden vorgelegt. Dem Vorschlag des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim als weitere Minimierungsmaßnahme beispielsweise eine Dach- und Fassadenbegrünung in den Bebauungsplan festzusetzen war aus Gründen der Zulassung einer notwendigen Flexibilität des Vorhabenträgers in der Planung leider nicht möglich.

2.2.5 Tiere und Pflanzen

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine spezielle artenschutzfachliche Prüfung (saP) durchgeführt und Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt. Zur Beachtung und Überwachung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurde eine ökologische Baubegleitung während der Umsetzung des Vorhabens festgelegt. Damit kann die Entwicklung des Plangebietes wie bisher unter besonderer Berücksichtigung des Artenschutzes sichergestellt werden. Grundsätzlich ist der Verursacher gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG dazu verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen.

2.2.6 Landschaftsbild

Hinsichtlich des Auswirkungen der gewünschten Gewerbeentwicklung auf das Landschaftsbild wurden im Rahmen der Trägerbeteiligung keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

2.2.7 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine amtlich ausgewiesenen Baudenkmäler. Für die angrenzenden Baudenkmäler können die bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belange ausreichend berücksichtigt werden. Dem Wunsch der Denkmalschutzbehörde auch bestehende, nicht denkmalgeschützte Gebäude im Geltungsbereich zu erhalten, konnte zugunsten der erforderlichen baulichen Entwicklung der Fa. Rational nicht entsprochen werden.

3 Begründung der Wahl der Planungsalternativen

Im Zuge der Planung sind immer auch anderweitige, in Betracht kommende Planungsalternativen zu berücksichtigen. Entscheidend für die Wahl des gegenständlich überplanten Standorts zur Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma Rational ist der direkte nördliche Anschluss an die bestehenden Betriebsgebäude. Die Flächen sind aufgrund ihrer Lage bereits nahezu vollständig erschlossen und bilden darüber hinaus die einzigen noch verfügbaren Grundstücke im direkten Umfeld des Standortes. Im gesamten Stadtgebiet Landsberg bestehen keine besser geeigneten Flächen zur ressourcenschonenden Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma Rational, so dass die Stadt Landsberg am Lech sich entschlossen hat, hier die bauleitplanerischen Grundlagen für eine Weiterentwicklung zu legen. Im Rahmen des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes wurde mit dem gegenständlichen Bebauungsplan auch eine Baufläche im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes zurückgenommen und damit die Entwicklung naturnaher Grünflächen mit Aufbau einer Randeingrünung ermöglicht.

Mit Umsetzung der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen sowie der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, der festgesetzten Niederschlagswasserversickerung und der Maßnahmen zum Umgang mit Altlasten sowie bei Einhaltung der vorgegebenen Lärmkontingente, ist davon auszugehen, dass mit der gegenständlichen Planung keine erheblichen und nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden sind. Die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen können als kompensierbar betrachtet werden.