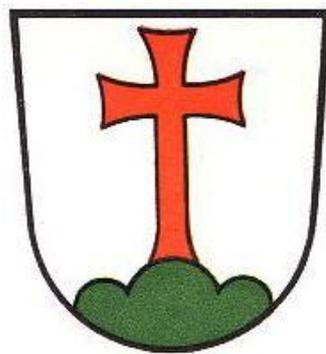


1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Industriegebiet Mitte“

Zusammenfassende Erklärung
nach § 10 Abs. 4 BauGB



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

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 zwingend notwendige bauliche Erweiterung der Firma ESS Energie Systeme & Service GmbH in der Celsiusstraße, die u.a. zu einem veränderten Grundstückszuschnitt, einer Anpassung der aktuellen Baufenster sowie zur Verlagerung von Stellplätzen an die westliche Grenze des Grundstücks führte.	<p>Beschluss zur 1. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans Industriegebiet Mitte, Die Anpassung des westlichen Grenzverlaufs mit der Verlegung von Stellplätzen an diese Grundstücksgrenze hat zur Folge, dass die im rechtsgültigen Bebauungsplan „Industriegebiet Mitte“ eingetragene Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft im Umfang von ca. 2.048m² entfällt. Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech wird der Änderungsbereich als Sonstige Grünfläche dargestellt. Die Änderung dieses Bereiches im Flächennutzungsplan erfolgt im Parallelverfahren (43. Änderung).</p> <p>Der Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Industriegebiet Mitte“ ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplan – nach Erlangung der Rechtskraft der 1. Änderung wird der Bebauungsplan „Industriegebiet Mitte“ durch die 1. Änderung vollständig ersetzt.</p>
Planungsprozess von der Aufstellung des Bebauungsplans am 23.11.2011 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. So wurde bei der Situierung und Erschließung des Bauquartiers besonders Wert darauf gelegt, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einhaltung gültiger Emissionskontingente (Tag / Nacht) auch nach der Erweiterung des Quartiers und Begrenzung der zulässigen baulichen Anlagenhöhen. - Begrenzung der vorübergehenden Inanspruchnahme von Biotopflächen während der Bautätigkeit auf das unbedingt notwendige Maß. Die Breite des zur Herstellung einer Böschung notwendigen Streifens (westlich angrenzend an die geplanten Stellplätze) wird auf 2,5 m beschränkt. <p>Notwendige Rodungen bzw. die Baufeldfreimachung werden außerhalb der Fortpflanzungszeit der Brutvögel, also im Winterhalbjahr durchgeführt (Zielarten: bodenbrütende Vögel; gehölzbrütende Vögel).</p> <p>Alle zu rodende Gehölze werden auf Ausfaltungen und damit einhergehende Baumhöhlen untersucht. Bei Feststellung von Fledermausquartieren werden die vorhandenen Fledermäuse von Fledermausexperten evakuiert und an einen sicheren Standort verbracht. Alternativ können die betroffenen Bäume auch zunächst als Torso erhalten werden und im Frühjahr (nach erfolgtem Ausfliegen der Fledermäuse) gerodet werden. Die Gehölze mit Ausfaltungen werden an einen geeigneten Standort versetzt um weiterhin als natürliches Höhlenangebot fungieren zu können.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anreicherung des Landschaftsraumes durch die Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen in-

		<p>nerhalb der Ausgleichsfläche</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Flächenversiegelung durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Kieswege, Schotterrassen, Rasenpflaster) im Bereich der Stellplätze; erwünschte Zulässigkeit von Begrünungen von Flachdächern - Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen sowie extensiv begrünte Flachdachbereiche. <p>Erhaltung der Grundwasserneubildung durch die vorgeschriebene Versickerung des verbleibenden Oberflächenwassers in naturnahen Versickerungsbereichen auf den privaten und öffentlichen Flächen.</p> <p>Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume) durch Neupflanzung im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen.</p> <p>Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. Eingrünung der Stellplätze, Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken und Beschränkung der Höhe der Baukörper)</p> <p>Bei der Erweiterung des Bebauungsplans „Industriegebiet Mitte“ wird so weit als möglich auf die ökologischen, gestalterischen, städtebaulichen und erschließungstechnischen Inhalte Rücksicht genommen. Entsprechende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan übernommen.</p>
<p>Vorgezogene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 02.12.2011 bis 04.01.2012</p>	<p>Weitest mögliche Berücksichtigung der in den Stellungnahmen vorgebrachten umweltrelevanten Sachverhalte</p>	<p>Als wesentliche Inhalte der im Rahmen der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführten umweltrelevanten Änderungen auch unter Einbeziehung der parallelen 43. Änderung des Flächennutzungsplanes sind festzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Hinweise auf die möglichst schonende Einbindung des Vorhabens in die Landschaft (LEP B VI 1.5. (G)) sowie der Verweis auf mögliche Energieeinsparungen und die Verwendung erneuerbarer Energien (LEP-Grundsatz B V 3.6 (G)) werden in der Begründung zur 43. FNP – Änderung ergänzt. - Hinweis, dass die Flächen für die Lärm- und Emissionskontingente unter Nr. 5.4 der textlichen Festsetzung im zeichnerischen Teil / Bereich Fa. ESS komplett übertragen werden sollen. Weiterer Hinweis, dass die Emissionskontingente je m² Grundstücksfläche bezogen sind – wie im ursprünglichen Plan bereits enthalten. - Hinweise, dass nach den Erkenntnissen zur Rüstungsaltenstandorterkundung „Verwert Kaufering“ (ehemals IVG-Gelände) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Altlastenverdacht bzgl. nutzungsbedingter Bodenkontaminationen durch rüstungstechnische und militärische Nutzung sowie durch Verfüllungen nicht ausgeschlossen werden kann – ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan wurde aufgenommen <p>Ergänzend wird erwähnt, dass im Hinblick auf die besonders geschützte Rote Waldameise (Formica polyctena) nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonderen Schutzvorkehrungen zu treffen sind, da diese Art im betroffenen Waldstück nicht nachgewiesen werden konnte. Sollten jedoch bis zum Zeitpunkt der Bau-</p>

		maßnahme entsprechende Ameisenvölker in dem Wald vorliegen, wäre eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG erforderlich.
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 09.02.2012 bis 12.03.2012	Weitest mögliche Berücksichtigung der in den Stellungnahmen vorgebrachten umweltrelevanten Sachverhalte	<p>Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB auch unter Einbeziehung der parallelen 43. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden zunächst keine relevanten Umweltbelange vorgebracht.</p> <p>Nach Ablauf des Verfahrens wurde von der Regierung von Oberbayern eingewendet, dass im Zuge der Bebauungsplanänderung durch die Vergrößerung des Baufensters die Emissionskontingente (bezogen auf m² Fläche) vergrößert wurden.</p> <p>Die Umweltberichte zur 43. Änderung des F-Planes bzw. zur 1. Änderung des Bebauungsplanes enthalten, jeweils unter Ziffer 2.1.2.2, einen Hinweis, wonach „die bisher gültigen Emissionskontingente auch nach Umsetzung der Bebauungsplanänderung nicht geändert bzw. unverändert eingehalten werden.“ Diese Aussage war zumindest missverständlich. Auch wenn sich das flächenbezogene Emissionskontingent nicht ändert, erhöht sich, analog zur Vergrößerung der Kontingentfläche, die bei Ausschöpfung der Emissionsrechte des Bebauungsplanes an den maßgeblichen Immissionsorten zulässige Geräuschemission (s.o.).</p> <p>Gleichfalls sind die schalltechnischen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung überschaubar. An den nächstgelegenen Wohngebieten ist rechnerisch eine Erhöhung der maximal durch den Bebauungsplan „Industriegebiet Mitte“ verursachten Immissionskontingente um 0,2 – 0,3 dB(A) zu erwarten. Die absolut resultierenden Immissionskontingente liegen unverändert um mindestens 15 dB(A) unter den einschlägigen Immissionsrichtwerten.</p> <p>Hinsichtlich der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. der Orientierungswerte nach DIN 18005 ist die Bebauungsplanänderung somit ohne Relevanz.</p>
Beschlussfassung am 28.03.2012	Rechtskräftiger Beschluss des Bebauungsplans inkl. der beschriebenen umweltrelevanten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen	Mit der Beschlussfassung der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Industriegebiet Mitte“ 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.

Planerische Gesamtabwägung mit Planbegründung

Die Stadt Landsberg am Lech hat die 1. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans „Industrie Mitte“ und im Parallelverfahren die 43. Änderung Ihres Flächennutzungsplanes beschlossen.

Anlass der Änderung war die aus betriebswirtschaftlichen Gründen zwingend notwendige bauliche Erweiterung der Firma ESS Energie Systeme & Service GmbH in der Celsiusstraße, die u.a. zu einem veränderten Grundstückszuschnitt, einer Anpassung der aktuellen Baufenster sowie zur Verlagerung von Stellplätzen an die westliche Grenze des Grundstücks führt.

Die Anpassung des westlichen Grenzverlaufs mit der Verlegung von Stellplätzen an diese Grundstücksgrenze hat zur Folge, dass die im rechtsgültigen Bebauungsplan „Industriegebiet Mitte“ eingetragene Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft im Umfang von ca. 2.048m² entfällt.

Die aus der Bebauungsplanänderung 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

Mit der Umwandlung von Grünfläche in Industriefläche gehen im Rahmen des Bauvorhabens Waldflächen mit einer mittleren bis hohen Wertigkeit für den Naturhaushalt verloren. Neben der Ausgleichsregelung im Naturschutzgesetz (BNatSchG) sind diesbezüglich die Regelungen des Waldgesetzes (BayWaldG) anzuwenden. Nach dem Waldgesetz ist ein mindestens der Rodungsfläche entsprechender Flächenausgleich anzustreben, so dass insgesamt eine Reduzierung der Waldflächen verhindert wird.

Entsprechend der vorgesehenen Ausgleichsflächenkonzeption ist für Ausgleichsaufforstungen nördlich von Landsberg ein Kompensationsfaktor von 1 anzuwenden. Daraus ergibt sich eine notwendige Ausgleichsfläche von ca. 0,2 ha. Dieser Flächenbedarf wird durch die Entwicklung eines naturnahen Laubmischwaldes auf einer 0,2048 ha großen Teilfläche der Flurnummer 266 Gemarkung Ellighofen erbracht. Die Aufforstung wurde bereits im Frühjahr 2011 aufgeführt.

Ein Ausgleich aus naturschutzfachlicher, als auch aus forstwirtschaftlicher Sicht ist damit grundsätzlich gegeben. Die Eingriffe durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes können durch die externe Ausgleichsmaßnahme kompensiert werden.

Das Landschaftsbild wird zwar innerhalb des Plangebietes verändert, durch die Erhaltung eines Waldrandgürtels und den Neuaufbau von Randeingrünungen sowie die im parallel verlaufenden

Bebauungsplanverfahren noch detailliert festzulegenden grünordnerischen Maßnahmen werden die projektbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild jedoch soweit als möglich reduziert. Insofern wird der Eingriff in das Landschaftsbild deshalb als ausgleichbar eingestuft, zumal der Raum auch eine zusätzliche Aufwertung durch die erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen erfährt.

Lärm

Ursprünglicher Bebauungsplan:

Im Bebauungsplan „Industriegebiet Mitte“ in der ursprünglichen Fassung vom 27.05.2010 wurden zur Regelung der Geräuschemissionen Emissionskontingente nach DIN 45691 in Höhe von 56 bzw. 43 dB(A)/m² (tags/nachts) festgesetzt, die aus dem realen Emissionsverhalten des in der nördlichen Teilfläche angesiedelten Betriebes abgeleitet wurden. Als maßgebliche Kontingentfläche wurde die Gesamtfläche aller gewerblichen Grundstücke herangezogen. Aufgrund der Geräuschvorbelastung an den Wohngebieten in Kaufering und Igling hat die Planung u.a. das Ziel verfolgt, Immissionskontingente zu vergeben, welche die relevanten Immissionsrichtwerte um 15 dB(A), mindestens aber um 10 dB(A), unterschreiten. Durch das schalltechnische Gutachten des Büros EM Plan vom 25.02.2010 wurde aufgezeigt, dass bei Ausschöpfung der o.g. Emissionskontingente auf der nördlichen (0,7 ha) und der südlichen (1,41 ha) Teilfläche an den maßgeblichen Immissionsorten Zusatzbelastungen entstehen, welche um mehr als 20 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten liegen. Dies gilt selbst dann, wenn für die nicht überplanten Immissionsorte IO 1 und IO 2 in Igling und Kaufering vorsorglich der Schutzanspruch eines reinen Wohngebietes unterstellt würde (vgl. beigefügte Anlage 3 des schalltechnischen Gutachtens). Der Bebauungsplan hat folglich nicht zu relevanten Zusatzbelastungen an den maßgeblichen Immissionsorten geführt.

1. Änderung:

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Kontingentfläche unter Beibehaltung der flächenspezifischen Kontingente um knapp 1.100 m² vergrößert. Die resultierenden Immissionskontingente haben sich folglich ebenfalls erhöht. Wird das Plangebiet vereinfachend als Punktschallquelle betrachtet, wird bei vollständiger Ausschöpfung der Kontingente in der ursprünglichen Planfassung eine Schalleistung von gut 99,2 dB(A) (tags) emittiert. Bei einer Vergrößerung der nördlichen Kontingentfläche auf 0,81 ha resultiert eine zulässige Gesamtschalleistung des Plangebietes von knapp 99,5 dB(A). Bei vereinfachter Betrachtung, die für das ca. 1,7 km entfernt gelegene Wohngebiet in Kaufering zulässig ist, ergibt sich am IO 2 in Kaufering eine Erhöhung der zulässigen Immissionskontingente von derzeit 23,4 bzw. 10,4 dB(A) (tags, nachts) auf 23,7 bzw.

10,7 dB(A). Am Wohngebiet an der Schlesierstraße in Landsberg am Lech (IO 8) erhöhen sich die Immissionskontingente von 31,2 bzw. 18,2 dB(A) auf ca. 31,4 bzw. 18,4 dB(A).

Ergebnis:

Die Umweltberichte zur 43. Änderung des F-Planes bzw. zur 1. Änderung des Bebauungsplanes enthalten, jeweils unter Ziffer 2.1.2.2, einen Hinweis, wonach „die bisher gültigen Emissionskontingente auch nach Umsetzung der Bebauungsplanänderung nicht geändert bzw. unverändert eingehalten werden.“ Diese Aussage ist zumindest missverständlich. Auch wenn sich das flächenbezogene Emissionskontingent nicht ändert, erhöht sich, analog zur Vergrößerung der Kontingentfläche, die bei Ausschöpfung der Emissionsrechte des Bebauungsplanes an den maßgeblichen Immissionsorten zulässige Geräuschemission (s.o.). Gleichfalls sind die schalltechnischen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung überschaubar. An den nächstgelegenen Wohngebieten ist rechnerisch eine Erhöhung der maximal durch den Bebauungsplan „Industriegebiet Mitte“ verursachten Immissionskontingente um 0,2 – 0,3 dB(A) zu erwarten. Die absolut resultierenden Immissionskontingente liegen unverändert um mindestens 15 dB(A) unter den einschlägigen Immissionsrichtwerten. Hinsichtlich der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. der Orientierungswerte nach DIN 18005 ist die Bebauungsplanänderung ohne Relevanz.

Verkehr:

Durch die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes ist von keiner relevanten Erhöhung des Verkehrs aufgrund der betriebsbedingten Erweiterung der Fa. ESS auszugehen.

Der Stadtrat von Landsberg hatte zwischen den auf der einen Seite negativen Auswirkungen auf die Umwelt und den auf der anderen Seite positiven sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Wirtschaftssituation im Raum abzuwägen. Der Stadtrat hat sich für das Vorhaben entschieden und damit den volkswirtschaftlichen Belangen - Stärkung der lokalen Wirtschaft, Schaffung neuer Arbeitsplätze und damit die Sicherung und Erhaltung des sozialen Umfeldes - den Vorrang eingeräumt.

Bei der Standortfrage ist festzuhalten, dass für die Erweiterung des Betriebes an diesem Standort keine Alternativen Flächen in Frage kamen.

Aufgestellt, 15.10.2012



LARS
consult

**Gesellschaft für
Planung und Projektentwicklung**

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