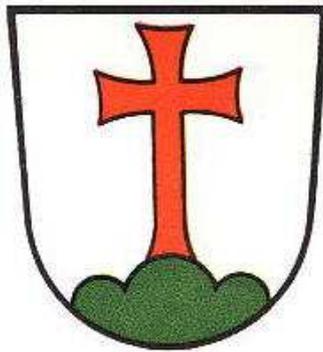


# Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gewerbefläche "Lagerplatz-West"

## Satzung



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



**Auftraggeber:** **Stadt Landsberg am Lech**  
Postfach 10 16 53  
86886 Landsberg am Lech  
Tel.: 08191-128-0  
Fax: 08191-128-180  
E-mail: [stadt\\_ll@landsberg.de](mailto:stadt_ll@landsberg.de)  
Internet: <http://www.landsberg.de>  
  
Oberbürgermeister Ingo Lehmann

**Auftragnehmer  
und Verfasser:**   
*Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung*

Bahnhofstraße 20  
87700 Memmingen  
Tel.: 08331 / 4904-0  
Fax: 08331 / 4904-20  
E-mail: [Info@lars-consult.de](mailto:Info@lars-consult.de)  
Internet: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)

**Gegenstand:** **Bebauungsplan mit Grünordnungsplan  
Gewerbefläche „Lagerplatz-West“  
Stadt Landsberg am Lech**

**Bearbeiter:** Bernd Munz, Dipl.-Geogr.  
Robert Geiß, Dipl.-Ing. (FH)

**Ort, Datum:** Memmingen, 05.06.2009, geändert 01.10.2009

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>1</b>
<b>B.</b>	<b>FESTSETZUNGEN DURCH TEXT .....</b>	<b>2</b>
1	Art der baulichen Nutzung .....	2
2	Verkehrsflächen .....	2
3	Grünordnung / Freiflächengestaltung .....	2
4	Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen .....	5
<b>C.</b>	<b>HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>7</b>
<b>D.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE.....</b>	<b>12</b>
<b>E.</b>	<b>FESTSETZUNGEN DURCH PLAN.....</b>	<b>13</b>

## **A. 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. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

### **III. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**

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

### **IV. Bayerische Bauordnung (BayBO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2009 (GVBl S. 385).

### **V. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 Bayerisches DisziplinarG vom 20. Dezember 2007 (GVBl S. 958).

## B. Festsetzungen durch Text

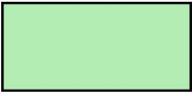
### 1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **GE<sub>e</sub>** **Eingeschränktes Gewerbegebiet Lagerfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1 PlanzV)  
Zulässig im Gewerbegebiet ist eine Lagerfläche von ca. 5000 m<sup>2</sup> für die Zwischenlagerung von teilweise belastetem Aushubmaterial.  
Eine über die Lagerfläche hinausgehende Bebauung des Grundstückes ist unzulässig.

### 2 Verkehrsflächen

- 2.1  **Öffentliche Straßenverkehrsfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1 PlanzV). Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.).
- 2.2  **Straßenbegrenzungslinie**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV)

### 3 Grünordnung / Freiflächengestaltung

- 3.1  **Lagerfläche**  
Ausführung in wasserundurchlässigem Belag (z. B. Asphalt)
- 3.2  **Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Nr.15 BauGB; Nr. 9 PlanzV);

Ausführung in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster, etc.). Herstellung von extensiven Wiesenstreifen zur Versickerung des Oberflächenwassers und Anpflanzung von Laubbäumen in Hochstammqualität. Die Anpflanzung erfolgt gemäß Plandarstellung. Die Pflanzstandorte sind variabel.

Zu- und Einfahrtsbereiche sind zulässig.

Baumartenauswahl gemäß nachfolgender Liste:

(Mindetqualität Hochstamm, 3xv, STI 16/18)

Acer platanoides, Spitzahorn

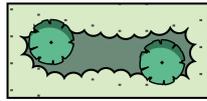
Acer pseudoplatanus, Bergahorn

Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' Straßen-Esche

Quercus robur, Stieleiche

Tilia cordata, Winterlinde

3.3



### Öffentliche Grünfläche mit Aufbau eines naturnahen Baum- und Strauchgürtels als Randeingrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB; Nr. 9 PlanzV)

Herstellung als extensive Wiesenfläche mit bis zu zweimaliger Mahd / Jahr.

#### Gehölzauswahlliste für Gehölzpflanzungen :

##### *Bäume II. Ordnung:*

Mindestqualität: Heister, 2x verpfl. 200-250

Mindestens 1 Baum / 50 m<sup>2</sup>

Acer campestre, Feldahorn

Betula pendula, Birke

Carpinus betulus, Hainbuche

Prunus avium, Vogelkirsche

Sorbus aucuparia, Vogelbeere

Sorbus aria

Sorbus intermedia

##### *Sträucher:*

Mindestqualität: 2x verpfl. 60-100

Mindestens 1 Strauch / 1,5 m<sup>2</sup>,

Cornus mas, Kornelkirsche

Cornus sanguinea, Hartriegel

Corylus avellana, Haselnuß

Crataegus monogyna, Weißdorn

Ligustrum vulgare, Liguster

Lonicera xylosteum, Heckenkirsche

Prunus spinosa, Schlehe

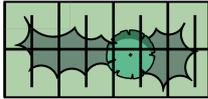
Ribes alpinum, Alpenjohannisbeere

Rosa canina, Hundsrose

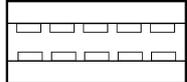
Rosa multiflora, Büschelrose

Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

- 3.4  **Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung;  
Randeingrünung Erdwall**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB; Nr. 9 PlanzV)  
Entwicklung einer naturnahen Randeingrünung mit Bäumen und Sträuchern gem. Gehölzauswahlliste für Gehölzpflanzungen in Ziff. B 3.3.
- 3.5  **Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung;  
Versickerung von Oberflächenwasser**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB; Nr. 9 PlanzV)  
Die offenen Flächen sind als extensive Wiesenmulden zu unterhalten.  
Die Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt nach den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENGW).  
Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt 153 zu beachten.
- 3.6  **Anpflanzung Laubbaum**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.25 a BauGB; Nr. 13.2 PlanzV)  
Variabler Baumstandort  
Pflanzenauswahl und Pflanzqualität siehe Ziff. B 3.2.

#### 4 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

- 4.1  **Räumlicher Geltungsbereich:**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Gewerbefläche „Lagerplatz-West“
- 4.2  **Leitungsrecht für bestehende Leitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5 PlanzV)

Die Trasse für Druckleitungen, Kabeltrassen und Kanäle darf nicht überschüttet oder überbaut werden.

#### 4.3 $L_{EK\ T/N}$

##### Lärm-Emissionskontingente für Tag/ Nacht

(§9 Abs. 1 Nr.24 BauGB bzw. § 1 Abs. 4 BauNVO))

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche ein Emissionskontingent  $L_{EK}$  von 62 dB(A) / m<sup>2</sup> tags (6:00 h – 22:00 h) nicht überschreiten.

Der Betrieb schallemittierender Anlagen ist im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht zulässig.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

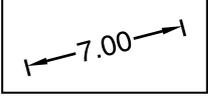
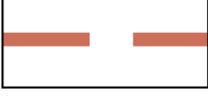
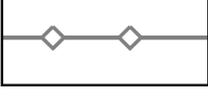
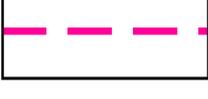
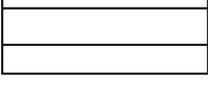
Die Anwendung der „Relevanzgrenze“ nach Abschnitt 5 der DIN 45691 wird ausgeschlossen

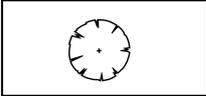
#### 4.4



Abgrenzung der Lagerfläche mit Emissionskontingenten

## C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- |    |   |   |
|----|---|---|
| 1  |    | Bestehende Grundstücksgrenzen           |
| 2  |    | Bestehende Flurnummern                  |
| 3  |    | Maßzahlen in Metern                     |
| 4  |    | Bestehende Straßen und Wege             |
| 5  |   | Pumpenhaus, Pumpwerk mit Bestandsschutz |
| 6  |  | B17 Neu – Bauverbotszone (40m)          |
| 7  |  | Bestehender Druckleitungskanal PE-H100  |
| 8  |  | Wasserleitung                           |
| 9  |  | Schmutzwasserkanal                      |
| 10 |  | Druckleitung                            |
| 11 |  | B 17 neu                                |
| 12 |  | möglicher Erschließungsweg privat       |

- |    |   |  |
|----|---|--|
| 13 |  | Baumdarstellung außerhalb Geltungsbereich  |
| 14 |  | Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Frauenwald III“ (teilweise)  |
| 15 |  | <p>Altlasten-Verdachtsflächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Vor Rückbau von noch aus der Vornutzung verbleibenden baulichen Anlagen oder Anlagenresten, ist ein mit den zuständigen Fachstellen abgestimmtes, fachlich qualifiziertes Rückbaukonzept zu erstellen, das sich an den Anforderungen der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA) Nr. 20, neuester Stand sowie der Arbeitshilfe Kontrollierter Rückbau / BayLfU 2003 (AH), orientiert.</li><li>2. Bei Aushubmaßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung durchzuführen. Die Aushubüberwachung hat sich an den einschlägigen Anforderungen der TR LAGA M 20, die Probenahme an den Vorgaben der Mitteilung der LAGA 32 PN 98, zu orientieren. Für die Bodenuntersuchung ist in der Regel die Fraktion &lt; 2 mm heranzuziehen. Das der Überwachung unterliegende, zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind-, und Wasserverfrachtung zu sichern. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren.</li><li>3. Im Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind nach Rücksprache mit den zuständigen Fachstellen grundsätzlich Beweissicherungsuntersuchungen mit Anwendung der in der BBodSchV genannten sowie der für Bayern geltenden fachlichen Regeln (Anhänge 1 und 2 BBodSchV, LfW-Merkblätter 3.8/1, 3.8/5 u. 3.8/6) durchzuführen, sofern signifikante Bodenkontaminationen im Aushubniveau (Aushubsohle und -böschungen) nicht ausgeschlossen werden können. Die Ergebnisse der Beweissicherungsuntersuchung sind dem Landratsamt Landsberg am Lech vorzulegen. Bodenkontaminationen im Bereich der Altlastenflächen V 13 sind im Zuge der Rückbau-, Bau und Erschließungsmaßnahmen nach Maßgabe der Festsetzungen unter Ziffer 1, 2, 3 und 5 abzugrenzen und unter Beachtung der einschlägigen Nachweispflichten zu beseitigen. Die festgestellten Bodenkontaminationen sind gem. § 4 Abs. 2-4 BBodSchG im Bereich der Sanierungsschwellwertüberschreitungen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden abzugrenzen, zu sanieren, oder zu sichern. Im Übrigen gelten die Anforderungen gem. Ziffern 1,2,3, und 5.</li><li>4. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaus-</li></ol> |

- hub und Bauschutt sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushub- und Rückbauüberwachung mit dem Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen. Verwertungsmaßnahmen innerhalb und im Umfeld des Baufeldes sind grundsätzlich nur bei Einhaltung des Zuordnungswertes Z 0 nach TR LA-GA M 20 bzw. bis zur Einbauklasse Z 0 zulässig. Ausnahmen hiervon sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.
5. Bei Flächen wie Altlastenverdachtsflächen, Auffüllungen etc., bei denen eine, bzgl. des Wirkungspfadefes Boden – Mensch, sensible Nutzung z.B. durch Spiel-, Freizeit- und Gartennutzung nicht ausgeschlossen werden kann, oder bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist bei Spiel- und Freizeitnutzung eine mindestens 0,35 m mächtige (horizontiert 0-0,1m, 0,1-0,35m) bei Nutzgartennutzung eine 0,60m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen, oder eine potenzielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern. Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodenuntersuchung der in der Bodenschutzverordnung (BBodSchV) einschlägigen Untersuchungsbereiche mit Nachweis der Einhaltung der Prüf-/Vorsorgewerte der BBodSchV oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagekräftigen Herkunftsnachweis vom Einbaumaterial (z.B. Humusierung) mit gutachterlicher Dokumentation erfolgen.
  6. Von der Aushubüberwachung festgestellte Bodenkontaminationen sind gem. § 4 Abs. 2-4 BBodSchG im Bereich von Sanierungsschwellwertüberschreitungen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden abzugrenzen, zu sanieren, oder zu sichern.
  7. Die Bewertung der Verwertungs- und Ablagerungsfähigkeit von Bauteilen richtet sich grundsätzlich nach der am höchsten belasteten, nicht separierten/separierbaren Beschichtung / Komponente. Bei Separierung von höher belasteten Bauteilen ist das Vorgehen bzgl. der Bewertung von Restanhaftungen von Gutachter im Einzelfall, in Abstimmung mit den Behörden festzulegen. Auf die Anforderungen gem. AH Kontrollierter Rückbau/BayLfU 2003, Ziffer 5.3 wird diesbezüglich hingewiesen. Sind die schadstoffbelasteten Oberflächen nicht mehr identifizierbar oder wurden diese Anteile nachweislich bereits entfernt, so ist stufenweise vorzugehen, indem zuerst eine potenziell höchstbelastete Feinfraktion, z.B. nach Sieben auf < 2 mm, untersucht wird. Ergeben sich dabei keine Hinweise auf unzulässige Belastungen im Hinblick auf eine Verwertung, können weitere Untersuchungen entfallen. Andernfalls ist auch die Grobfraktion zu untersu-

chen und eine weitergehende, auf den Einzelfall abgestimmte Bewertung unter Berücksichtigung von Belastungshöhe, Mengenanteil und Abtrennbarkeit der Feinfraktion erforderlich.

8. Name, Adresse und Erreichbarkeit des mit den Überwachungsmaßnahmen beauftragten Sachverständigen sowie der Beginn der Arbeiten ist dem Landratsamt Landsberg am Lech mindestens eine Woche vorher mitzuteilen.
9. Sämtliche Verwertungsmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben der TR LAGA M 20 Nr. II 1.2.4 sowie 1.4.4 zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landratsamt Landsberg am Lech nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen. Die einschlägigen Nachweispflichten bzgl. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind zu beachten (NachwV v. 20.11.2006, BGBl. I s.2298). Bei Feststellung von Auffälligkeiten bei der Aushubüberwachung ist das Landratsamt Landsberg am Lech zu informieren, ggf. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.  
Bei Arbeiten im Bereich der Altablagerungen sind die „Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen“, der TBG, BGR 128 sowie die „Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524“ zu beachten.

- 16 Wasserrechtliche Belange** Für die geplante Versickerung von Oberflächenwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Im Rahmen dieses Verfahrens werden die konkreten Anforderungen aus Grundwasser- und Bodenschutztechnischer Sicht gestellt.
- Für die Ausgleichsfläche A1 sind die nachstehenden Anforderungen zu beachten:
1. Die Anwendung eines Totalherbizids darf nur bei notwendiger Bekämpfung von Wurzelunkräutern wie Quecke erfolgen.
  2. Die Anwendung von Herbiziden nach der Pflanzung ist in Form einer Reihenspritzung vorzunehmen. Eine ganzflächige Ausbringung ist nicht erlaubt.
  3. Zur Verminderung der Nitratauswaschung im Pflanzjahr und um die Anforderung nach ganzjähriger Bodenbedeckung laut Schutzgebietskatalog zu entsprechen, ist eine Begrünung der Zwischenreihen notwendig. Dies kann entweder durch eine ganzflächige Einsaat niedrig wachsender Zwischenfrüchte vor der Pflanzung mit Freilasser der Pflanzreihen oder durch nachträgliche Einsaat zwischen den Pflanzreihen erreicht werden.
  4. Sofern für die Nutzung von Wald vorher Grünland umgebrochen werden muss, sollte dieses nur streifenweise umgebrochen werden. Dem verbleibenden Grünland kommt dann die Funktion der Zwischenreihenbegrünung zu bzw. ist als Zwischenreihenbegrünung anzusehen.
- 17 Plangenaugigkeit** Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalen Flurkarte (dfk) erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

## D. Verfahrensvermerke

- 1.1 Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in seiner Sitzung vom 10.12.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
- 1.2 Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ durchgeführt.
- 1.3 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ durchgeführt.
- 1.4 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- 1.5 Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung wurden vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ eingeholt (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- 1.6 Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrates vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Landsberg am Lech, den \_\_\_\_\_  
.....  
Lehmann  
Oberbürgermeister
- 1.7 Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom \_\_\_\_\_ mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.  
Landsberg am Lech, den \_\_\_\_\_  
.....  
Lehmann  
Oberbürgermeister

## **E. Festsetzungen durch Plan**

(Siehe Bebauungsplanzeichnung vom 05.06.2009, geändert 01.10.2009)

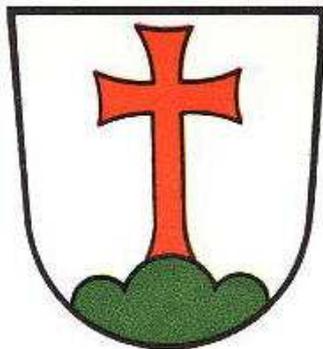


# **Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gewerbefläche „Lagerplatz-West“**

**Begründung**

**Entwurf**

**05.06.2009, geändert 01.10.2009**



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



**Auftraggeber:** **Stadt Landsberg am Lech**  
Postfach 10 16 53  
86886 Landsberg am Lech  
Tel.: 08191-128-0  
Fax: 08191-128-180  
E-mail: [stadt\\_II@landsberg.de](mailto:stadt_II@landsberg.de)  
Internet: <http://www.landsberg.de>  
  
Oberbürgermeister Ingo Lehmann

**Auftragnehmer  
und Verfasser:**



**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung**

Bahnhofstraße 20  
87700 Memmingen  
Tel.: 08331 / 4904-0  
Fax: 08331 / 4904-20  
E-mail: [Info@lars-consult.de](mailto:Info@lars-consult.de)  
Internet: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)

**Gegenstand:** **Bebauungsplan mit Grünordnungsplan  
Gewerbefläche „Lagerplatz-West“  
Stadt Landsberg am Lech**

**Bearbeiter:** Bernd Munz, Dipl.-Geogr.  
Robert Geiß, Dipl.-Ing. (FH)

**Ort, Datum:** Memmingen, 05.06.2009 – geändert 01.10.2009



## Begründung zum Bebauungsplan

### Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	1
1.1	Anlass der Planung.....	1
1.2	Ziele der Planung .....	1
2	Das Plangebiet.....	1
2.1	Lage und Größe.....	1
2.2	Frühere Nutzungen des Geländes .....	2
2.3	Aktuelle Nutzung und Erschließung des Geländes .....	2
2.4	Altlasten und Altlasten-Verdachtsflächen.....	3
3	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	3
3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2006.....	3
3.2	Regionalplan München (14).....	4
3.3	Waldfunktionsplan (WFP).....	4
3.4	Flächennutzungsplan .....	5
4	Planung .....	5
4.1	Städtebauliches Gesamtkonzept/ Betrieb .....	5
4.2	Grünordnung.....	7
4.3	Festsetzungskonzept.....	7
4.4	Erschließungsmaßnahmen.....	8
5	Flächenbilanzierung .....	10
6	Immissionen/ Emissionen/ Verkehrslärm.....	10
7	Wald.....	12
8	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	12
9	Umweltbericht (siehe gesonderte Heftung vom 05.06.2009 – geändert 01.10.2009)	

### Tabellenverzeichnis:

Tab. 1: Flächenbilanzierung gesamter Geltungsbereich.....	10
---	----

### Planverzeichnis:

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan – Vorentwurf vom 05.06.2009, geändert 01.10.2009

Ausgleichsflächenplan - Entwurf vom 28.05.2009

## **1 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **1.1 Anlass der Planung**

Die Stadt Landsberg am Lech plant im Nordwesten des Frauenwaldes auf einer Teilfläche der FI-Nr. 1461, Gemarkung Landsberg am Lech ein städtisches Zwischenlager für Bodenaushub auszuweisen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans muss auch in einen kleinen Teilbereich des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriepark Frauenwald III“ eingegriffen werden. Die nach Norden führende Franz-Kollmann-Straße endet nicht wie in diesem Bebauungsplan vorgesehen in einem Wendehammer, sondern wird nach Westen abbiegend über die B 17 neu zu der nordwestlichen Anschlussstelle Igling / Kaufering geführt. Der entsprechende Teilbereich wurde in den gegenständlichen Bebauungsplan „Lagerplatz-West“ aufgenommen und ersetzt die Festsetzung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriepark Frauenwald III“ in diesem Teilbereich.

### **1.2 Ziele der Planung**

Mit ihrer Planung verfolgt die Stadt Landsberg mehr Sicherheit und Unabhängigkeit bei städtischen Bauvorhaben für die Zwischenlagerung des teilweise auch belasteten Bodenaushubs. Durch die Möglichkeit einer Zwischenlagerung von Bodenaushub auf einer eigenen städtischen Lagerfläche, können auch Kosten für die Beanspruchung von bisher privaten Lagerflächen in nicht unerheblichen Umfang eingespart werden. Damit kann auch zukünftig eine ordnungsgemäße Zwischenlagerung des teilweise belasteten Bodenmaterials sichergestellt werden.

## **2 Das Plangebiet**

### **2.1 Lage und Größe**

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans „Lagerplatz-West“ liegt im Gebiet der Stadt Landsberg am Lech (Regierungsbezirk Oberbayern) auf einer Teilfläche der FI-Nr. 1461 Gemarkung Landsberg am Lech.

Entsprechend den Planungen soll ein etwa 5.000 m<sup>2</sup> großes Areal innerhalb des Geltungsbereiches westlich der B 17 neu als städtisches Zwischenlager für Bodenaushub

hub dienen (südlich des Brückenbauwerkes über die B 17 neu). Die als Zwischenlager vorgesehene Fläche befindet sich im Nordwesten des Frauenwaldes zwischen der neuen B 17 und der Welfenkaserne. Zusammen mit den randlichen Grünstrukturen zur Einbindung der Lagerfläche und den Erschließungswegen hat dieses Teilgebiet westlich der B 17 neu eine Größe von ca. 1,15 ha.

Gleichzeitig wird durch die neue Führung der Franz-Kollmann-Straße über die B 17 neu der öffentliche Wendehammer innerhalb des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriepark Frauenwald III“ neu angebunden. Die Erschließung des Quartiers Q 3 ist damit weiterhin über die Franz-Kollmannstraße gesichert. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Frauenwald III“ bleiben weiterhin gültig. Der Änderungsbereich östlich der B 17 neu nimmt eine Teilfläche von ca. 0,46 ha des Geltungsbereiches ein.

Der Bereich des neuen Brückenbauwerkes über die B 17 neu, der nachrichtlich in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgenommen wurde, hat eine Flächengröße von ca. 0,17 ha.

Der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplangebietes „Lagerplatz-West“ hat damit einen Flächenumfang von ca. 1,78 ha.

## 2.2 Frühere Nutzungen des Geländes

Das Gebiet des Frauenwaldes wird zum Teil noch durch die Welfenkaserne militärisch genutzt. Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet, das vormals als Gerätedepot der Bundeswehr genutzt wurde. Das Gesamtgelände des Frauenwaldes spielte früher insbesondere bei den Planungen und dem Bau von Bunkeranlagen für unterirdische Produktionsflächen für Kampfflugzeuge und einer Pulverfabrik für die Nitrocelluloseherstellung Ende der 30-iger und Anfang der 40-iger Jahre eine große Rolle.

## 2.3 Aktuelle Nutzung und Erschließung des Geländes

Derzeit wird ein Großteil des westlich der B 17 neu liegenden Planungsgebietes als Wald genutzt (Standort der geplanten Lagerfläche). Dabei dominieren Fichtenbestände, die jedoch z. T. durch einzelne Laubgehölze (v. a. entlang der Erschließungsstraße im Westen) und junge Sukzessionsstadien (im Umfeld der Pumpstation der Welfenkaserne sowie im Bereich des neuen Brückenbauwerkes) ergänzt werden. Von der neuen Brücke über B 17 neu geht in südlicher Richtung eine Erschließungsstraße

ab, welche entlang der geplanten Lagerfläche verläuft. Diese Verkehrsfläche stellt hier gleichzeitig die westliche Begrenzung des Projektgebietes dar, im Osten verläuft die Trasse der B 17 neu. Über die Erschließungsstraße West und die bestehende Fahrbahn entlang der Welfenkaserne ist die Fläche unproblematisch anfahrbar. Innerhalb der geplanten Lagerfläche besteht eine Pumpstation der Welfenkaserne (Schmutzwasser), sowie ein Pumpwerk für die Unterführung der B17 neu, die Bestandsschutz haben.

## **2.4 Altlasten und Altlasten-Verdachtsflächen**

Für das Plangebiet westlich der B 17 neu liegen keine Hinweise für Altlastenverdacht vor, die mit den Vornutzungen des Frauenwaldes (geplantes Nitrocellulose-Werk, Munitionsdepot der US-Air-Force, Munitions- und Gerätedepot der Bundeswehr) in Verbindung gebracht werden könnten. Im Änderungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Frauenwald III“ ist eine Altlastenverdachtsfläche V13 nachrichtlich übernommen. Für diese Fläche wird auf die Handlungsempfehlungen für Altlastenverdachtsflächen in Ziff. C 16 dieses Bebauungsplanes hingewiesen.

## **3 Übergeordnete Planungsvorgaben**

### **3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2006**

Laut LEP 2006 liegt die Region Landsberg am Lech landesplanerisch im „Allgemeinen ländlichen Raum“, die Stadt Landsberg am Lech ist dagegen als Mittelzentrum eingestuft.

Der Gewährleistung des integrierten Abfallwirtschaftskonzepts

- Abfallvermeidung
- Schadstoffminimierung
- Abfallverwertung
- Abfallbehandlung
- Abfallablagerung

kommt insbesondere durch ein Schließen von Stoffkreisläufen und ein flächendeckendes Netz von Entsorgungseinrichtungen besondere Bedeutung zu, wobei die Beseitigung der in Bayern anfallenden Abfälle innerhalb Bayerns zu erfolgen hat. Außerdem ist von besonderer Bedeutung sicherzustellen, dass das Wohl der Allgemeinheit und insbesondere die menschliche Gesundheit nicht beeinträchtigt und die unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Umwelt nach dem Stand der Technik begrenzt werden. Um den Flächenverbrauch und sonstige Auswirkungen von Anlagen möglichst gering zu halten, ist das arbeitsteilige Zusammenwirken der entsorgungspflichtigen Körperschaften bei der Abfallbeseitigung, soweit dies abfallwirtschaftlich angezeigt ist, von besonderer Bedeutung (B V 4.1).

Daneben sind für die Umsetzung der Ziele noch folgende landesplanerischen Vorgaben zu berücksichtigen:

- die Schutzwirkung des Bodens für das Grundwasser ist zu erhalten oder wiederherzustellen (B I 3.1.1.2)
- der Erhaltung naturnaher Waldbestände [...] kommt besondere Bedeutung zu (B I 2.2.6.1). Es ist anzustreben, dass bei unvermeidbaren Eingriffen in Wälder neu zu schaffende Waldflächen möglichst zur Entwicklung geschlossener Wälder beitragen (B I 2.2.6.4).

### **3.2 Regionalplan München (14)**

Die Stadt Landsberg am Lech ist im Regionalplan München (14) (Ergänzungslieferung, Stand 01.04.2008) als Bereich gekennzeichnet, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Frage kommt (B II 2.3).

Trenngrün soll das Entstehen großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen vermeiden und die Freiflächen zwischen aufeinander zuwachsenden Siedlungseinheiten erhalten und sichern (B II 4.2.3).

### **3.3 Waldfunktionsplan (WFP)**

Im Waldfunktionsplan für den Regierungsbezirk Oberbayern, Teilabschnitt Region München (14) werden zusammenfassend betrachtet folgende, für das geplante Projekt relevanten Aussagen getroffen:

- Erhaltung der Waldfläche nach Umfang und räumlicher Verteilung, insbesondere soweit es sich um Schutz- und Erholungswälder (1.1.1) handelt.
- Vermeidung einer Verringerung der Waldfläche im ausgesprochen waldarmen, gebietsweise waldfreien Norden der Region einschließlich der Lechterrasse (1.2).
- Laut Waldfunktionskarte Landkreis Landsberg am Lech hat der Frauenwald Bedeutung für den regionalen Klimaschutz
- Der Frauenwald ist kein Erholungswald im Sinne des Art. 12 BayWaldG. Lt. Karte 5 ist der Frauenwald auch nicht als Vorschlag für die Ausweisung von Erholungswäldern vorgesehen.

### 3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für die Stadt Landsberg am Lech ist seit 10.08.2001 rechtsgültig. Die vom Geltungsbereich eingenommene Fläche westlich der B 17 (geplanter Standort der Lagerfläche) wird im gültigen Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt. Westlich davon sind Flächen als Sondergebiet für Militärische Anlagen (Welfenkaserne) gekennzeichnet. Die im Westen des Plangebietes verlaufende Erschließungsstraße ist im FNP ebenso wie die B 17 neu bereits enthalten. Der Flächennutzungsplan wird in diesem Teilbereich im Parallelverfahren geändert (33. Änderung des Flächennutzungsplans inkl. integriertem Landschaftsplan).

Die östlich der B 17 liegende Teilfläche des Geltungsbereiches ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche bzw. Straßenverkehrsfläche dargestellt (Bestandteil der 20. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan im Zuge der Planungen zum „Gewerbe- und Industriepark Frauenwald III“).

## 4 Planung

### 4.1 Städtebauliches Gesamtkonzept/ Betrieb

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden neben der Ausweisung der eigentlichen Lagerfläche auch Flächen für die Anlage der umgebenden Wälle sowie der Versickerungsmulde, öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Randeingrü-

nung, öffentliche Straßenverkehrsflächen etc. ausgewiesen. Der Standort der Zwischenlagerfläche eignet sich durch seine Lage weit ab von Siedlungen und sonstigen Schutzobjekten und durch die günstige Erschließungsmöglichkeit besonders gut für die Realisierung des Vorhabens. Dadurch werden die immissionsbedingten Auswirkungen des Vorhabens auf ein Minimum reduziert. Darüber hinaus wurde wegen der hohen Lärmvorbelastung der maßgebenden Immissionsorte im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB für den Belang des Immissionsschutzes ein schalltechnischer Nachweis durchgeführt und Emissionskontingente für das Vorhabensgebiet festgelegt.

Durch die festgesetzte Asphaltierung der Lagerflächen und durch die Abdeckung der Haufwerke mit Folien kann gemäß dem Gutachten der Blasy + Mader GmbH, Ammersee vom 30.10.2008 (u. a. im Bereich Altlasten, Baugrund, Umwelttechnik tätig) eine sachgerechte Lagerung des belasteten Materials sichergestellt werden. Eine anschließende Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über eine Sickermulde mit belebter Bodenzone wird im vorgenannten Gutachten als ausreichend erachtet.

Dies stellt im Vergleich zur bisherigen Praxis eine Verbesserung (z. B. im Hinblick auf die Auswaschung von Schadstoffen in den Boden- und Wasserhaushalt) dar.

Auf der Zwischenlagerfläche soll zum großen Teil Aushubmaterial zwischengelagert werden, das aus Straßenbaumaßnahmen stammt, bei denen eine Verunreinigung des Bodens durch teerhaltigen Straßenaufbruch und somit in erster Linie PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) als relevanter Parameter zu erwarten sind. Dabei soll nur Material bis zur Einbauklasse Z 1.2 nach Leitfaden zwischengelagert werden. Neben Straßenaushubmaterial wird in geringerem Umfang auch Aushub aus Altlastenverdachtsflächen zur Zwischenlagerung kommen, die Massenumsätze sind aber als untergeordnet einzustufen. Der Aushub aus Altlastenverdachtsflächen soll nach wie vor soweit möglich am Entstehungsort zwischengelagert bleiben. Zusätzlich zur baustellenbezogenen Dokumentation ist vorgesehen, ein Betriebstagebuch zu führen, in dem die Abläufe auf der Zwischenlagerfläche festgehalten werden. Damit soll gewährleistet werden, dass sämtliche Materialumsätze mit Herkunft, Massen, Belastungen und weiterem Weg jederzeit nachvollziehbar sind.

## 4.2 Grünordnung

Das im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans umzusetzende grünordnerische Gesamtkonzept sieht vor mit dem überschüssigen Material auf der Ost-, Süd- und Nordgrenze der Lagerfläche einen Erdwall zur Randeingrünung aufzuschütten. Der Erdwall ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Zwischen Erdwall und Lagerfläche wird zur Versickerung des Oberflächenwassers eine ca. 6 m breite Wiesenmulde angelegt. Damit kann eine Reduzierung der Grundwasserneubildung durch die geplante Versiegelung vermieden werden, da das anfallende Oberflächenwasser über eine Sickersmulde wieder dem Grundwasserkörper zugeführt wird.

Zwischen der bestehenden Erschließungsstraße West und der Lagerfläche ist ebenfalls ein ca. 6 m breiter Wiesenstreifen mit Laubbäumen zum Aufbau eines wirksamen Straßenbegleitgrüns vorgesehen.

Im Änderungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Frauenwald III“ bleiben die darin festgelegten grünordnerischen Festsetzungen weiterhin gültig.

Zusammenfassend betrachtet kann mit den vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden.

## 4.3 Festsetzungskonzept

Das Festsetzungskonzept reduziert sich im Wesentlichen auf die Ausweisung der Lagerfläche und die notwendige Randeingrünung mit Versickerungsflächen sowie die Erschließung. Eine Bebauung des Grundstücks ist nicht vorgesehen und zulässig. Die Pumpstation der Welfenkaserne (Schmutzwasser) bleibt von der geplanten Einrichtung einer Lagerfläche unberührt.

#### 4.3.1 Art der baulichen Nutzung

##### Eingeschränktes Gewerbegebiet mit Zweckbestimmung Lagerfläche

Zulässig im Gewerbegebiet ist eine städtische Lagerfläche von ca. 5000 m<sup>2</sup> für die Zwischenlagerung von teilweise belastetem Aushubmaterial.

Eine über die Lagerfläche hinausgehende Bebauung des Grundstückes ist unzulässig. Das im Lagerbereich bestehende Pumpenhaus bzw. Pumpwerk hat, solange diese Funktionen erforderlich sind, Bestandsschutz.

#### 4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Einrichtung der insgesamt ca. 5.000 m<sup>2</sup> großen Lagerfläche muss zunächst der bestehende Waldbestand gerodet werden. Nach der Rodung werden Oberboden und Rotlage abgeschoben und der Untergrund auf Auffälligkeiten überprüft (es besteht jedoch kein Altlastenverdacht für die Fläche). Oberboden und Rotlage sollen dazu verwendet werden an der Nord-, Ost- und Südseite einen Wall zu bilden.

Anschließend wird die Fläche asphaltiert. Im Rahmen der Asphaltierung wird ein Gefälle hergestellt, das anfallende Niederschläge ableitet und über eine Sickermulde mit belebter Bodenzone führen soll. Nach Westen zur Straße hin wird die Fläche durch einen fest installierten Zaun mit verschließbarem Tor gegen unbefugte Ablagerungen gesichert. Die effektive Nutzfläche für Haufwerke auf der Zwischenlagerfläche wird etwa 3.500 m<sup>2</sup> groß sein.

#### 4.4 Erschließungsmaßnahmen

Die Erschließung des Plangebietes wird von der Stadt Landsberg am Lech durchgeführt.

##### 4.4.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehende Franz-Kollmann-Straße über die Brücke B 17 neu sowie über die bestehende Erschließungsstraße-West entlang der Welfenkaserne.

Der bisher im Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Frauenwald III“ zur Erschließung des Quartiers Q3 eingetragene Wendebereich entfällt und wird durch eine direkte Anbindung an die Franz-Kollmann-Straße ersetzt. Die nach Norden führende Franz-Kollmann-Straße endet damit nicht wie in diesem Bebauungsplan vorgesehen in einem Wendehammer, sondern wird nach Westen abbiegend über die B 17 neu zu der nordwestlichen Anschlussstelle Igling / Kaufering geführt. Die jetzige Erschließung der Quartiers Q 3 im Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Frauenwald III“ erfolgt direkt an die Franz-Kollmann-Straße und ist damit weiterhin gesichert.

#### **4.4.2 Ver- und Entsorgung**

Die für die Lagerfläche erforderliche Erschließungsinfrastruktur ist gewährleistet.

Die Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt nach den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENGW). Die Versickerung von Niederschlagswasser hat generell flächenhaft über eine bewachsene Oberbodenschicht zu erfolgen.

## 5 Flächenbilanzierung

Tab. 1: Flächenbilanzierung gesamter Geltungsbereich

Art der Fläche	Größe der Fläche	Anteil der Fläche
<b>Gewerbegebiet Lagerfläche</b>	<b>0,50 ha</b>	<b>28,09 %</b>
<b>Erschließungsflächen</b>	<b>0,65 ha</b>	<b>36,52 %</b>
- davon Straßenverkehrsfläche	0,25 ha	14,05 %
- davon Straßenbegleitgrün	0,40 ha	22,47 %
<b>Anteil B 17 neu (nachrichtliche Übernahme)</b>	<b>0,17 ha</b>	<b>9,55 %</b>
<b>Öffentliche Grünflächen Zur Versickerung und Randeingrünung</b>	<b>0,68 ha</b>	<b>25,84 %</b>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>1,78 ha</b>	<b>100,0 %</b>

## 6 Immissionen/ Emissionen/ Verkehrslärm

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches außerhalb von Siedlungen und des schutzbedürftigen Wohnumfeldes - sämtliche zusammenhängenden Wohnflächen weisen einen Abstand von z. T. deutlich über einem Kilometer auf (Siedlungsbereiche von Landsberg ca. 2.300 m, Igling ca. 1.000 m und Kaufering ca. 1.600 m) auf – sind wesentliche Beeinträchtigungen durch den Anlagenbetrieb nicht zu erwarten.

Durch die hohe Lärmvorbelastung der maßgebenden Immissionsorte wurde vorsorglich für das Vorhaben ein schalltechnischer Nachweis durchgeführt. Im Ergebnis wird darin vorgeschlagen, dass für die im Plan eindeutig gekennzeichnete Fläche des Lagerplatzes auf der Grundlage der DIN 45691:2006 – 12, eine Geräuschkontingentierung in die Satzung des Bebauungsplans aufgenommen werden soll. In Abstimmung mit der Stadt Landsberg wird deshalb für das Gebiet ein Emissionskontingent  $L_{EK}$  von  $62 \text{ dB(A) / m}^2 \text{ tags (6:00 h – 22:00 h)}$  festgelegt. Außerdem ist der Betrieb schallemittierender Anlagen im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht zulässig.

Das Gebiet wurde deshalb im Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE e) festgesetzt.

Im Normalbetrieb wird die Lagerfläche durchschnittlich von ca. 6 – 10 LKW-Fahrten pro Tag (Hin- und Rückfahrt) angefahren. Lediglich in sehr seltenen Ausnahmefällen ist ein maximaler Durchsatz pro Tag von etwa 1000 to zu erwarten. Dies entspricht einem Verkehrsaufkommen von ca. 40 LKW-Anlieferungen in der Zeit zwischen 6:00 Uhr und 20:00 Uhr.

Die zu erwartende Verkehrszunahme des Normalbetriebes stellt in Relation zu den bestehenden Verkehrszahlen der für die Erschließung in Frage kommenden Straßen (Franz-Kollmann-Straße zur B 17 neu, Celsiusstraße, Iglinger Straße) eine zu vernachlässigende Größe dar.

In diesem Zusammenhang ist außerdem zu berücksichtigen, dass die geplante Lagerfläche über die B 17 neu (bzw. die von der Bundesstraße in das Industriegebiet führenden Erschließungsstraßen) unter weitestgehender Umgehung von besiedelten Bereichen problemlos angefahren werden kann.

Das Schallschutzgutachten EM-Plan 10/09 stellt fest, dass die absolut erzeugte Verkehrsmenge so gering ist, dass das Erfordernis der Prüfung verkehrlenkender Maßnahmen auf der Basis der Vorgaben der TA Lärm ausgeschlossen werden kann.

Mit dem vorgesehenen Emissionskontingent wird die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sichergestellt. An allen Immissionsorten wird der geltende Immissionsrichtwert tags durch die Zusatzbelastung aus dem Bebauungsplan um mehr als 10 dB(A) unterschritten. Alle Immissionsorte liegen mithin gemäß TA Lärm außerhalb des Einwirkungsbereichs der Anlage.

In Igling und Kaufering, und auch im Bereich der Wohnbebauung an der Iglinger Straße in Landsberg, wäre selbst für den Fall, dass dort statt von einem allgemeinen Wohngebiet von einem reinen Wohngebiet ausgegangen würde, der Immissionsrichtwert durch die Zusatzbelastung aus dem Vorhaben um mehr als 10 dB(A) unterschritten. Selbst dann lägen die dortigen schutzbedürftigen Bebauungen außerhalb des Einwirkungsbereichs der Anlage.

Im Weiteren wird auch auf die Regelungskompetenz des erforderlichen Verfahrens nach dem BImSchG verwiesen.

## **7 Wald**

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 ca. 0,63 ha Waldflächen durch die Lagerfläche und für öffentliche Grünflächen in Anspruch genommen. Analog zur Vorgehensweise des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Frauenwald III“ wird im vorliegenden Fall – da die Ausgleichsfläche nicht in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Eingriffsort liegt – ein Kompensationsfaktor von 1,2 angewandt. Insgesamt werden demnach naturnahe Ersatzaufforstungsflächen auf einer Teilfläche des Flurstücks mit der Fl.-Nr. 1998, (Gemarkung Erpfting) südwestlich von Landsberg / Friedheim in einer Größenordnung von ca. 0,77 ha aufgebaut.

## **8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die 1999 (2. erweiterte Auflage Januar 2003) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen in einem Leitfaden herausgegeben wurden. Die Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung erfolgt innerhalb des eigenständigen Umweltberichtes zu diesem Vorhaben auf den hier verwiesen wird.