

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet West



INHALTSVERZEICHNIS

1	Erfordernis der Planaufstellung	2
2	Entwicklung.....	2
3	Örtliche Lage	2
4	Planungen.....	2
4.1	Bauliche Erweiterungen	2
4.2	Anpassung der Sondergebiete.....	3
4.3	Kiesabbau	3
4.4	Renaturierungsflächen	4
4.5	Erschließung	4
4.6	Plangebiet in Zahlen.....	5
4.6.1	Bebauungsplan vor Sukzession.....	5
4.6.2	Bebauungsplan nach Sukzession	6
5	Grünordnung und Eingriffsregelung.....	7
6	Eigentumsverhältnis und Planrealisierung	7
7	Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange	7

1 Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Planaufstellung ist die geplante Erweiterung der Produktionsanlagen der Firma Baumit in Landsberg. Das bestehende Mischwerk zur Herstellung von Grauware (Putze ohne Farbzusätze) soll durch die Anordnung weiterer Mischanlagen zur Herstellung von Naturweißware (Putze mit höherem Weißkalkanteil), Edelputzen und dickflüssigen (pastösen) Putzen aufgerüstet werden. Hierzu ist eine Erweiterung der Lager- und Produktionshallen erforderlich.

Zusätzlich zu den bestehenden Anlagen sollen eine Halle von ca. 5000 m², ein Bürogebäude von ca. 1000 m² und Lager- bzw. Abstellflächen für Sackwaren und Silos errichtet werden. Diese Änderungen der Nutzung erfordern eine Anpassung des bestehenden Bebauungsplanes, insbesondere durch eine Erweiterung der Bauflächen und eine Anpassung der Festsetzungen im Hinblick auf die der Nutzung nachfolgende Renaturierung des Geländes.

Der Stadtrat hat sich den Argumenten angeschlossen und die Änderung des Bebauungsplanes sowie die Anpassung des gültigen Flächennutzungsplanes beschlossen.

2 Entwicklung

Der Flächennutzungsplan weist für das Gebiet derzeit Flächen für Kiesabbau, -lager und -veredelung, Putze sowie für Silos aus. Im Zuge der Änderungen werden die Bereiche für Putze und Silos großflächig in den bisherigen, südwestlich gelegenen Kiesabbaubereich hinein erweitert, welcher im Gegenzug vollständig entfällt.

Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind kann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, nur entsprochen werden, wenn der Flächennutzungsplan entsprechend geändert und an die neue Entwicklung angepasst wird. Die Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu erfolgt im Parallelverfahren.

3 Örtliche Lage

Das Plangebiet befindet sich ca. 3 km westlich der Stadtmitte Landsberg. Es liegt an der Stadtwaldstraße zwischen der Iglinger Straße im Norden und der Buchloer Straße im Süden. Im Westen grenzt das Kiesabbaugebiet der Fa. Baumit (ehemals Reißlehner) mit dem Kieswerk der Fa. Baumit an. Weiter westlich verläuft die Bundesstraße B 17 neu. Im Osten grenzt unmittelbar die Bundesautobahn A 96 München – Lindau an.

4 Planungen

4.1 Bauliche Erweiterungen

Mit der geplanten Erweiterung der Produktionsanlagen im Bereich der Sondergebiete und der damit einhergehenden Änderungen ist eine Anpassung der bisherigen Teilbereiche notwendig. Die bereits genannten zusätzlich geplanten Mischanlagen machen eine Erweiterung der bestehenden Lager- und Produktionsflächen erforderlich. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

1. Errichtung einer neuen Halle südlich der bestehenden Halle (befindlich in SO „Putz 1“) mit einer Grundfläche von ca. 5.000 m²
2. Errichtung eines neuen Bürogebäudes mit einer Grundfläche von ca. 1.000 m²
3. Die Errichtung eines weiteren Gebäudes (max. 2.500 m²) in SO „Putz 3“

4. Anlage eines nicht überdachten aber befestigten Lagerplatzes für Sackware auf einer Fläche von ca. 7.500 m²
5. Anlage von Stellplätzen für ca. 70 Pkws
6. Anlage von Silo-Abstellflächen auf einer zusätzlichen Fläche von ca. 64.000 m²

Diese Maßnahmen werden städtebaulich befürwortet, da die Konzentration der Kiesaufbereitung und Putzherstellung im Bereich des Sondergebietes West den Planungsgrundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entspricht. Danach sollen Nutzungsbereiche zusammengefasst an einem Standort bearbeitet werden, um eine Streuung von negativen Auswirkungen (insbesondere durch Verkehrs- und Lärmaufkommen), welche diese Nutzungen oft hervorrufen, auf den bewohnten Teil des Stadtgebietes zu vermeiden.

Die diesbezüglichen Belastungen im Bereich der Kiesabbauflächen erhöhen sich dabei durch die unmittelbare Nähe zu der Bundesautobahn A 96 und der Bundesstraße B 17 neu im Vergleich zum Bestand nur unwesentlich.

4.2 Anpassung der Sondergebiete

Zur Realisierung der oben genannten Vorhaben entfällt das bisherige Sondergebiet „Kiesabbau 1“ und wird auf die Sondergebiete „Putz 2“ und „Silo“ aufgeteilt. Weiterhin ist eine geringfügige Erweiterung des Sondergebietes „Putz 1“ zu Lasten von Sondergebiet „Kiesabbau“, ehemals „Kiesabbau 2“ notwendig. Zur Schaffung von Bauraum wird außerdem durch das weitere Herauslösen von Flächen aus Sondergebiet „Kiesabbau“ das Sondergebiet „Putz 3“ neu ausgewiesen.

Abschließend ist der Geltungsbereich im Nordwesten in geringem Umfang in den Böschungsbe- reich hinein zu erweitern, um den Bau der neuen Produktionshalle zu ermöglichen.

Diese Änderungen geschehen aus Gründen der Betriebsführung, welche mit der Herstellung und Lagerung der Putze einhergehen. Diese muss in einem bestimmten Rastermaß erfolgen, so dass die neue Halle im direkten Anschluss an die bestehende Halle errichtet werden muss.

Dementsprechend werden folgende Sondergebiete im Plan ausgewiesen:

Sondergebiet „Putze“ für Herstellung, Lagerung und Umschlagen von Grauware, Naturweißware, Edelputze und dickflüssige Putze;

Sondergebiet „Silo“ für die Aufstellung von Putzsilos und das Lagern von sonstigen Putzwaren;

Sondergebiet „Kiesveredelung“ für die Anlage von Betriebs- und Lagergebäuden für die Verarbeitung von Kies jeder Art und die Herstellung von Beton;

Sondergebiet „Kiesabbau“ wie es der Name schon ausdrückt, für den Abbau von Kies;

Sondergebiet „Kieslager“ für die Lagerung von Kies.

4.3 Kiesabbau

Die Ausweisung der Kiesabbauflächen erfolgt auf Grundlage des Kiesabbaurahmenplanes vom 11.04.1994, aufgestellt vom Landschaftsarchitekten Christoph Goslich. Die Gebiete sollen nach Möglichkeit vollständig ausgekieset werden, um langfristig andere Gebiete vor dem Kiesabbau zu verschonen. Dieses Ziel ist auch im Regionalplan München verankert und lautet:

“Bei allen Abbaumaßnahmen ist eine möglichst vollständige Ausbeute der Rohstoffvorkommen anzustreben, soweit nicht öffentliche Belange, insbesondere der Wasserwirtschaft, der Landwirtschaft oder der Landschaftsgestaltung entgegen stehen.“

Die maximale Abbautiefe wurde im Bebauungsplan auf 589,00 m im Sondergebiet Kiesabbau beschränkt. Die Höhenmaße bedeuten, dass im Gebiet Kiesabbau nur ein Trockenabbau zulässig ist.

4.4 Renaturierungsflächen

Die Erweiterung der Produktionsanlagen und die Anpassung der Sondergebiete wirken sich im Besonderen auf die geplante Renaturierung bzw. Sukzession aus. Statt der ursprünglich geplanten Umwandlung der Abbauflächen in den bisherigen Sondergebieten „Kiesabbau 1 und 2“ von ca. 129.620 m² in Sukzessionsflächen verbleiben infolge der Baugebietsausweisungen und der Erweiterungsflächen für die Aufstellung der Siloanlagen nur noch ca. 61.680 m². In dieser Flächenangabe ist bereits die Erweiterung des Geltungsbereichs im Bereich SO Putz 2 und SO Silo mit einer Fläche von 2.370 m² enthalten. Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan errechnet sich somit eine Reduzierung der Renaturierungs- bzw. Sukzessionsflächen um 7,011 ha (= 129.620 m² - 61.880 m² + 2.370 m²).

Weitere Aussagen zu den Renaturierungs- bzw. Sukzessionsflächen sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

4.5 Erschließung

Die Erschließung der Sondergebiete erfolgt über bestehende Straßen. Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation erfolgt in Absprache mit den Spartenträgern.

4.6 Plangebiet in Zahlen

4.6.1 Bebauungsplan vor Sukzession

Nr.	Gebiet	Größe m ²	Gesamtgröße m ²
1	Sondergebiete Putz, Kiesveredelung, Kieslager, Silo		
1.1	Sondergebiet Putz 1	5.110,0	
1.2	Sondergebiet Putz 2	41.420,0	
1.3	Sondergebiet Putz 3	7.870,0	
1.4	Sondergebiet Kieslager	5.050,0	
1.5	Sondergebiet Kiesveredelung	13.340,0	
1.6	Sondergebiet Silo	75.210,0	
1.7	gesamt	0	148.000
2	Sondergebiet Kiesabbau		35.180
3	Straßenverkehrsflächen		
3.1	Zufahrtsstraße Nord	765	
3.2	Landwirtschaftlicher Weg	555	
3.3	Zufahrtstraße (privat)	1.570	
3.4	gesamt		2890
4	Sukzession		
4.1	Sukzession mit Wiederverfüllung (SO Kiesabbau)	0	
4.2	Sukzession ohne Wiederverfüllung (SO Kiesabbau)	0	
4.3	Sukzession ohne Wiederverfüllung (SO Silo und Putz)	0	
4.4	gesamt		0
5	Flächen für Wald und Gehölze		
5.1	Gehölzbestand	5.605	
5.2	Flächen für Aufforstung	2.365	
5.3	gesamt		7.970
6	Geltungsbereich gesamt		194.040
			oder rd. 19,4 ha

4.6.2 Bebauungsplan nach Sukzession

Nr.	Gebiet	Größe m ²	Gesamtgröße m ²
1	Sondergebiete Putz, Kiesveredelung, Kieslager, Silo		
1.1	Sondergebiet Putz 1	5.110,0	
1.2	Sondergebiet Putz 2	40.020,0	
1.3	Sondergebiet Putz 3	7.870,0	
1.4	Sondergebiet Kieslager	5.050,0	
1.5	Sondergebiet Kiesveredelung	13.340,0	
1.6	Sondergebiet Silo	49.910,0	
1.7	gesamt	0	121.300
2	Sondergebiet Kiesabbau		0
3	Straßenverkehrsflächen		
3.1	Zufahrtsstraße Nord	765	
3.2	Landwirtschaftlicher Weg	555	
3.3	Zufahrtstraße (privat)	1.570	
3.4	gesamt		2.890
4	Sukzession		
4.1	Sukzession mit Wiederverfüllung (SO Kiesabbau)	20.860	
4.2	Sukzession ohne Wiederverfüllung (SO Kiesabbau)	14.320	
4.3	Sukzession ohne Wiederverfüllung (SO Silo und Putz)	26.700	
4.4	gesamt		61.680
5	Flächen für Wald und Gehölze		
5.1	Gehölzbestand	5.605	
5.2	Flächen für Aufforstung	2.365	
5.3	gesamt		7.970
6	Geltungsbereich gesamt		194.040
			oder rd. 19,4 ha

5 Grünordnung und Eingriffsregelung

Zu Grünordnung und Eingriffsregelung siehe beigefügten Umweltbericht. Der Umweltbericht ist Teil dieser Begründung.

6 Eigentumsverhältnis und Planrealisierung

Die Grundstücke befinden sich im privaten Eigentum. Mit einer Umsetzung ist im Zeitraum von 2010 bis 2014 zu rechnen.

7 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden folgende wesentliche Einwände vorgebracht:

6.1 Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde

Das Landratsamt schlägt aufgrund neuerer Erkenntnisse vor, Hinweise zur Aushubüberwachung und zur Genehmigung von Bauvorhaben aufzunehmen.

6.2 Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Es wird moniert, dass die Unterlagen keine Informationen über die Art der baulichen Ausführung der Silolagerfläche und über die zu lagernde Sackware enthalten. Es Weiteren wird vorgeschlagen, den Text zu der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung neu zu fassen. Der Textvorschlag wurde aufgenommen, zu der Silolagerfläche und der Sackware wurden Informationen von der Fa. Baumit eingeholt. Es wurden folgende Angaben gemacht:

1. Der Lagerplatz für die Baustellensilos soll nicht versiegelt werden. Die Silos sollen hier auf dem festgefahrenen Kiesplatz abgestellt werden.
2. Bei der zu lagernden Sackware handelt es sich um mineralische Putze und Mörtel die auf Holzpaletten gelagert werden. Auf den Paletten befindet sich ein Foliendeckblatt. Die gesamte Palette ist mit einer Folienhaube vor Feuchtigkeit geschützt.

Da es sich bei dem Lagergut nicht um Materialien bis einschließlich Z 1.1 bzw. RW 1 handelt, dürfen diese auf unbefestigten Flächen gelagert werden. Anfallendes Niederschlagswasser wird breitflächig versickert.

Aufgrund des bisher gemessenen höchsten Grundwasserstand von 587,01 m üNN weist das Wasserwirtschaftsamt darauf hin, dass die neuen Gebäude ausreichend hoch anzuordnen sind. Die Anforderungen werden eingehalten, da die max. Abbautiefe max. 589,00 m üNN betragen darf.

6.3 Höhere Landesplanungsbehörde und Regionaler Planungsverband München

Beide Behörden weisen darauf hin, dass die Folgenutzung nach dem Kiesabbau als Silolagerfläche anstelle der Renaturierungsfläche nachvollziehbar dargelegt werden muss.

Der Aufforderung wird gerne nachgekommen. Die Folgenutzung begründet sich wie folgt:

Gemäß Regionalplan der Region 14 (München) sind ein Teilabschnitt des westlichen Randbereiches des PG sowie die im Westen daran anschließenden Flächen als Vorranggebiet Kies und Sand VR 703 dargestellt. Als Nachfolgenutzung ist eine "forstwirtschaftliche Nutzung, standortgemäße Mischbe-

stände / landwirtschaftliche Nutzung – naturorientiert" vorgesehen. Der im Regionalplan festgelegten Nachfolgefunktion kommt dabei grundsätzlich bei allen Planungen und sonstigen Maßnahmen ein besonderes Gewicht zu (vgl. RP 14 B IV 2.8.7). Zwar ist festzuhalten, dass durch die Planung bzw. mit der Änderung der Renaturierungsflächen - mit Ausnahme des Böschungsbereiches am Westrand des PG - der vom genannten Vorranggebiet überlagerte Bereich mit der Überplanung als SO "Putz" bzw. SO "Silo" grundsätzlich verloren geht, jedoch handelt es sich dabei um einen im Verhältnis zur Gesamtfläche des Vorranggebietes 703 lediglich vergleichsweise kleinen Randbereich, wodurch insgesamt keine nennenswerte Beeinträchtigung der festgelegten (Gesamt)Nachfolgefunktion des Vorranggebietes zu erwarten ist. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass durch die Überplanung der betreffenden Renaturierungsflächen sowohl ein anteiliger gebietsexterner Ausgleichsflächenbedarf als auch ein zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf i.V.m. der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich wird, der an aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvollen Standorten zur Stärkung des Biotopverbundes bzw. von Naturhaushalt und Landschaftsbild durchgeführt wird.

Weiterhin ist anzuführen, dass der Standort für das Planvorhaben aufgrund der Bestandssituation und der umgebenden Verkehrsinfrastruktur im Hinblick auf die besonderen Standortanforderungen der Fa. Baunit (spezifische Anforderungen eines kiesverarbeitenden Betriebes bzgl. Lärm- und Staubentwicklung sowie Verkehrsanbindung, die innerhalb zusammenhängender Siedlungsflächen nicht gegeben sind) aus ortsplanerisch- städtebaulicher Sicht grundsätzlich zu begrüßen ist (vgl. diesbezüglich auch RP 14 B IV Z 2.4.7). Zudem trägt die Erweiterung der Anlagen zur Sicherung des Standortes und damit sowohl zur Sicherung von Arbeitsplätzen als auch zur Versorgung der Bevölkerung mit Bodenschätzen / Rohstoffen aus heimischen Vorkommen sowie daraus durch Veredelung gewonnener Produkte bei (RP 14 B IV 2.8.1.1).

aufgestellt: Anderka 31.03.2010
ergänzt: Ganzenmüller 25.05.2010

Landsberg am Lech, den 31.03.2010

Ganzenmüller
Techn. Oberamtsrat