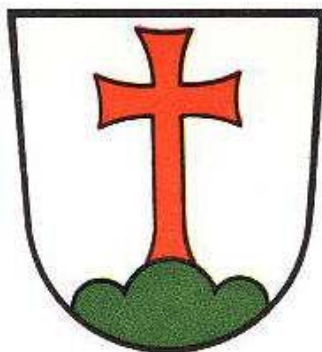


# 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Industriegebiet Mitte“

## Begründung



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

**Vorhabensträger**

**Stadt Landsberg am Lech**

Postfach 10 16 53  
86886 Landsberg am Lech

Oberbürgermeister Mathias Neuner

Fon: 08191-128-0

Fax: 08191-128-180

Mail: [stadt\\_ll@landsberg.de](mailto:stadt_ll@landsberg.de)

Web: <http://www.landsberg.de>

**Auftragnehmer  
und Verfasser**

LARS  
consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung  
Bahnhofstraße 20  
87700 Memmingen

Fon: 08331/4904-0

Fax: 08331/4904-20

Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)

Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)

**Gegenstand**

**1. Änderung des Bebauungsplans  
mit Grünordnungsplan - Begründung  
„Industriegebiet Mitte“  
Stadt Landsberg am Lech**

**Bearbeiter**

Dipl. Geogr. Bernd Munz – Stadtplaner  
Dipl.-Ing. (FH) Stefan Hofer – Architekt Stadtplaner

**Ort / Datum**

Memmingen, den 28.03.2012



**Unterschrift**

.....  
Bernd Munz, Dipl. Geograph

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der 1. Änderung.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Größe des Änderungsbereiches .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Änderungen.....</b>	<b>5</b>
<b>4.1</b>	<b>Derzeitige Darstellung und Nutzung im Bebauungsplan .....</b>	<b>5</b>
<b>4.2</b>	<b>Künftige Darstellung und Nutzung im Bebauungsplan .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Planungsberührte Belange .....</b>	<b>7</b>
<b>6.1</b>	<b>Landesentwicklungsprogramm (LEP 2006).....</b>	<b>7</b>
<b>6.2</b>	<b>Regionalplan München (14).....</b>	<b>8</b>
<b>6.3</b>	<b>Waldrechtliche Ersatz- und naturschutzfachliche Ausgleichsregelung ...</b>	<b>9</b>
<b>6.4</b>	<b>Umgang mit geschützten Tierarten.....</b>	<b>10</b>

**Umweltbericht (siehe gesonderte Heftung vom 01.02.2012)**

### **Planverzeichnis:**

- 1. Änderung Bebauungsplan „Industriegebiet Mitte“ vom 28.03.2012

## 1 Anlass und Ziel der 1. Änderung

Anlass der Änderung ist 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. 2.048m<sup>2</sup> entfällt. 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 durchgeführt.

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).

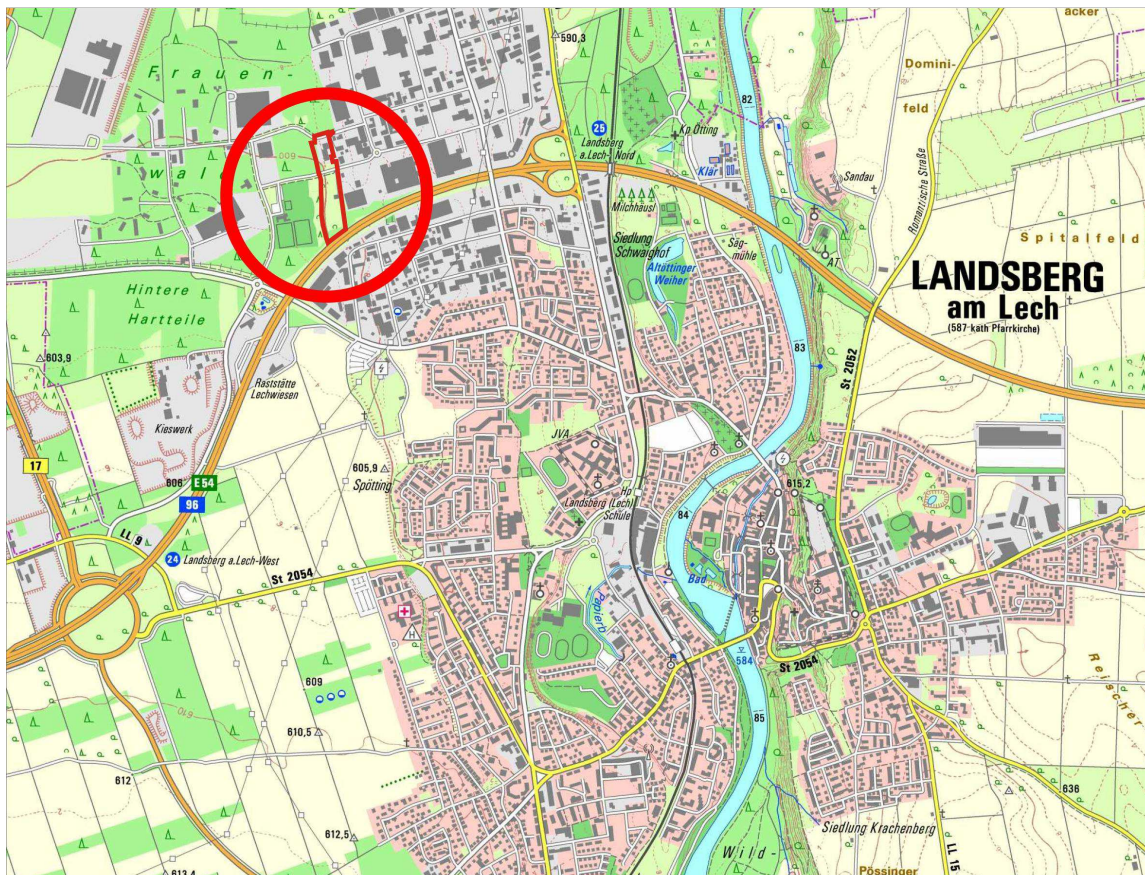
## 2 Lage und Größe des Änderungsbereiches

Die 1. Änderung erstreckt sich auf den kompletten Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Industriegebiet Mitte“. Dieser wird im Norden von der Celsiusstraße und im Süden von der BAB 96 begrenzt.

Im Osten schließt der Änderungsbereich an das bestehende Gewerbegebiet an, im Westen wird es durch den im Eigentum der Stadt Landsberg am Lech befindlichen Wald begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 2925 / 299 (Celsiusstraße – Stich mit Wendepalte), 2925 / 294 (Fa. ESS), 2925 / 249 (akt. Ausgleichsfläche), 2925/308, 2925 / 203 und 2925 / 228 (südlicher Bereich des Bebauungsplans) sowie in Teilflächen Fl.Nrn. 2925 / 248 (Celsiusstraße) und 2925 / 250 (Marie – Curie – Straße) und hat eine Größe von ca. 3,68 ha.

**Die Änderungen erfolgen ausschließlich auf den Fl.Nrn. 2925 / 294 (Grundstück Fa. ESS) und 2925 / 249 (aktuelle Ausgleichsfläche) – alle weiteren Grundstücke bleiben bezgl. ihrer Festsetzungen unverändert.**

Abbildung 1: Übersichtskarte: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Mitte“



### 3 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt unverändert über die Celsius – bzw. die Marie – Curie – Straße. Im Zuge der 1. Änderung werden für das Grundstück Fl.Nr. 2925 / 294 (Fa. ESS) eine weitere Zufahrt von Norden über die Celsiusstraße sowie zwei zusätzliche Zufahrten von Süden von der Marie – Curie – Straße ermöglicht (S. nachfolgend Pkt. 4)

## 4 Änderungen

### 4.1 Derzeitige Darstellung und Nutzung im Bebauungsplan

Abbildung 2: Übersichtskarte: Aktuell rechtsgültiger Bebauungsplan mit geänderten Bereichen

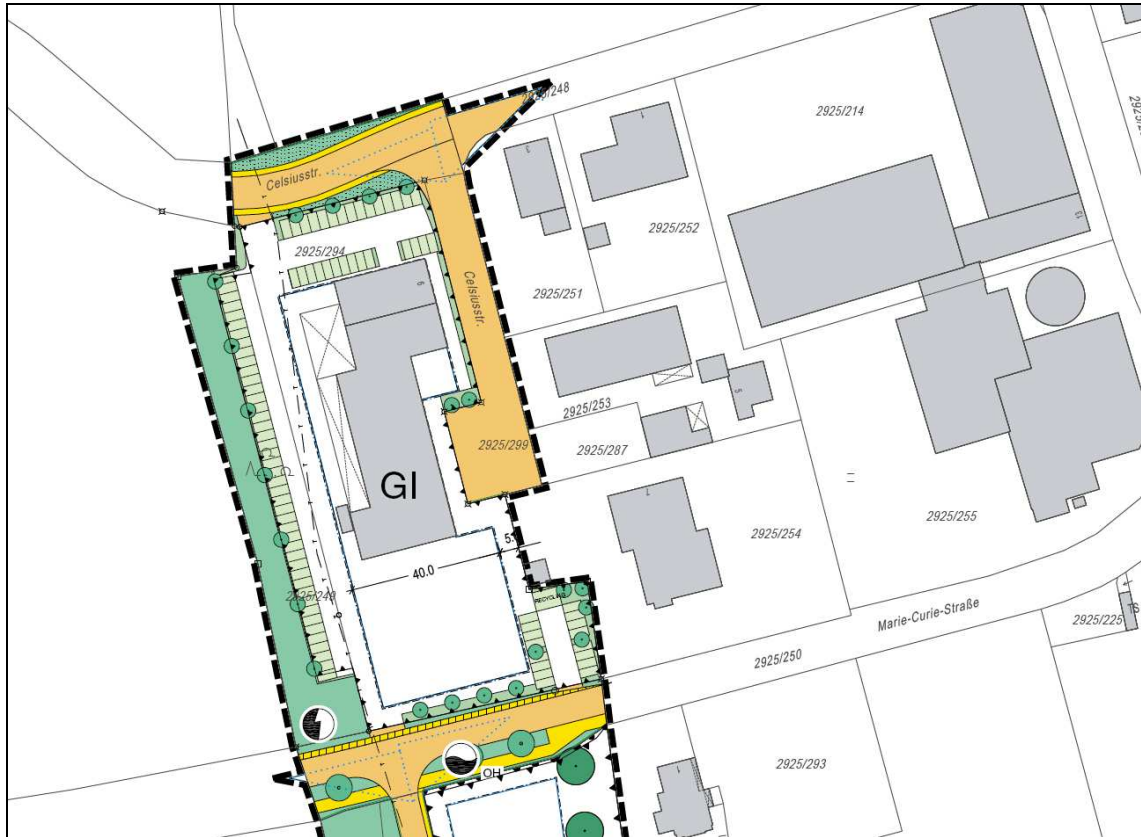


Im aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan sind für das Grundstück Fl.Nr. 2925 / 294 (Fa. ESS) zwei Baufenster vorgesehen. Das westlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. 2925 / 249 ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (Umfang von ca. 2.048m<sup>2</sup>) festgesetzt.

Im Süden des Grundstücks ist eine Trafostation dargestellt, welche im Zuge der 1. Änderung ebenfalls weiter nach Westen versetzt werden soll.

## 4.2 Künftige Darstellung und Nutzung im Bebauungsplan

Abbildung 3: Übersichtskarte: 1. Änderung mit geänderten Bereichen (rot umrandet)



Folgende Änderungen sind im umgrenzten Bereich vorgesehen:

1. Zusammenfassung der beiden Baufenster in ein großes Baufenster sowie Verschiebung der westlichen Grenze des Baufensters um ca. 5m nach Westen auf dem Grundstück der Fa. ESS (FI.Nr. 2925 / 294). Die festgesetzte GRZ von 0,80 bleibt dabei unverändert bestehen.
2. Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft entfällt
3. Von der Celsiusstraße wird in Nord – Südrichtung eine Durchfahrt ermöglicht, westlich an diese Durchfahrt angrenzend werden ca. 40 oberirdische Stellplätze geplant. Wie im bereits rechtsgültigen Bebauungsplan wird für je 6 Stellplätze ein Baumpflanzgebot (aus der Pflanzliste Pkt. 6.9 der Satzung) festgesetzt.
4. Die restliche Fläche der FI.Nr. 2925 / 249 wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt (Maßnahmen S. Umweltbericht)
5. Im Südosten der FI.Nr. 2925 / 294 wird eine weitere Zufahrt zu den bestehenden Stellplätzen ermöglicht.
6. Die im Süden im Bereich der neuen Einfahrt vorgesehene Trafostation wird weiter nach Westen gerückt.

**Alle weiteren Festsetzungen des aktuell rechtsgültigen Bebauungsplans „Industriegebiet Mitte“ (insbesondere für die Gewerbefläche südlich der Marie – Curie – Straße) bleiben unverändert und werden in der 1. Änderung des Bebauungsplans vollständig übernommen.**

## **5 Begründung**

Mit dem bestehenden Firmengebäude und –gelände ist die Firma ESS Energie Systeme & Service GmbH an ihre Kapazitätsgrenze gestoßen. Dies macht eine Vergrößerung des Produktions- und Verwaltungsgebäudes sowie eine Aufstockung des Personalbestandes notwendig. Mit Hilfe der Bauleitplanung sollen die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der betrieblichen Anliegen geschaffen werden. Neben der Ausweisung neuer bzw. geänderter Baufenster ist auch die Schaffung / Verlegung von Stellplätzen vorgesehen.

Neben der Anpassung der Baufenster, der Veränderung der Zufahrtsmöglichkeiten sowie der Ausweisung erforderlicher Stellplätze im Westen des Grundstücks sind keine weiteren planerischen Änderungen im Geltungsbereich vorgesehen.

## **6 Planungsberührte Belange**

### **6.1 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.

Mittelzentren sollen über vielseitige Einkaufsmöglichkeiten des gehobenen Bedarfs sowie über ein vielfältiges und attraktives Arbeitsplatzangebot verfügen (A II 2.1.7).

Es ist anzustreben, dass vielseitige Arbeitsplätze im sekundären und tertiären Sektor, insbesondere auch in den Branchen der Informations- und Kommunikationstechnologie, sowie bedarfsgerechte Forschungs- und Bildungseinrichtungen geschaffen werden (A IV 4.1.3). Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig weiter entwickelt werden und als Impulsgeber die Entwicklung des ländlichen Raums fördern (A IV 4.2.1).



Der Ausbau neuer Wertschöpfungsketten sowie die erforderlichen Anpassungen an den internationalen Wettbewerb und den technologischen Fortschritt sind möglichst durch die Ausweisung ausreichender und bezahlbarer Flächen, die Modernisierung alter Industrie- und Gewerbegebiete sowie die Bereitstellung der notwendigen Infrastruktur zu erleichtern. Es ist dabei von besonderer Bedeutung, dass sowohl auf die speziellen Erfordernisse kleiner und mittlerer Betriebe als auch auf solchen großer Betriebe abgestellt wird (B II 1.1.2.1).

Durch eine nachhaltige gemeindliche Planung, die eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik einschließt, ist der Nachfrage nach verfügbarem Wohnbauland und gewerblichem Bauland möglichst Rechnung zu tragen (B VI 2.1).

Bei der baulichen Umsetzung ist jedoch auf eine möglichst schonende Einbindung in das Landschaftsbild zu achten (LEP B VI 1.5 (G), ins Besondere der Eingriff in den Waldbereich sollte auf das notwendige Minimum reduziert werden.

Ebenso sollen bei der baulichen Erweiterung auf Möglichkeiten zur Energieeinsparung, bzw. rationeller Energieverwendung sowie ein mögliche Versorgung mit erneuerbaren Energien geachtet werden (LEP B V 3.6 (G)).

## **6.2 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). Der Lenkung der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich kommt ein besonderes Gewicht zu. Dort soll eine über die in B II Z 2.1 festgelegte Zielsetzung hinausgehende Siedlungsentwicklung zulässig sein. Dabei soll in der Regel zunächst auf bereits ausgewiesene Wohn- und / oder Gewerbegebiete zurückgegriffen werden.

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

Eine ausgewogene gewerbliche Siedlungstätigkeit soll eine vielfältige Betriebsgrößen-, Branchen- und Arbeitsplatzstruktur ermöglichen, die Anpassung der Wirtschaftsunternehmen an sich wandelnde Anforderungen erleichtern und zur nachhaltigen Sicherung von Industrie- und Gewerbegebieten beitragen (B II 5.2.1).

Gemäß Regionalplan weisen Teile des Landkreises Landsberg am Lech ein Defizit an Arbeitsplätzen auf. Die Ansiedelung großflächiger Gewerbe- und Industrieflächen ist wiederum dem Mittelzentrum vorbehalten bzw. soll sich entlang der Entwicklungsachsen von regionaler und überregionaler Bedeutung entwickeln (A96, B17). Somit ist es Aufgabe der Stadt Landsberg am Lech gerade im Hinblick auf zunehmende Bevölkerungszahlen genügend neue Arbeitsplätze zu schaffen.

### **6.3 Waldrechtliche Ersatz- und naturschutzfachliche Ausgleichsregelung**

Hier wird zunächst auf den Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Mitte“ verwiesen.

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.

## 6.4 Umgang mit geschützten Tierarten

Hier wird zunächst auf den Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Mitte“ verwiesen.

Im Hinblick auf die besonders geschützte Rote Waldameise (*Formica polyctena*) sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonderen Schutzvorkehrungen zu treffen, da diese Art im betroffenen Waldstück nicht nachgewiesen werden konnte. Sollten jedoch bis zum Zeitpunkt der Baumaßnahme entsprechende Ameisenvölker in dem Wald vorliegen, wäre eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG erforderlich.