

## Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplans Ost I



LANDSBERG  
AM LECH

### 1. Anlass

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ist die geplante Errichtung eines Biomasseheizwerks auf dem Gelände des Stadtbauhofs zur Versorgung umliegender Einrichtungen der Stadt, des Kreises und des Freistaates Bayern.

### 2. Entwicklung

Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet eine Darstellung als Gewerbegebiet vor. Da die Nutzung beibehalten wird, kann die Änderung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

### 3. Örtliche Lage

Der Änderungsbereich befindet sich im östlichen Stadtgebiet und ist über die Epfenhauser Straße und das Gelände des Stadtbauhofes zu erreichen.

### 4. Planung

#### 4.1 Erweiterungen Planungsrecht

Die Stadt Landsberg am Lech plant die Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen auf dem Grund des Stadtbauhofes, unter anderem zur Errichtung eines Biomasseheizwerkes. Durch dieses sollen umliegende Einrichtungen von Stadt, Landkreis und Freistaat Bayern mit Nutzwärme versorgt werden. Zu den nutznießenden Einrichtungen gehören das Agrarbildungszentrum, das Heilig-Geist-Spital, das Stadtmuseum, der Bauhof, die Städtischen Werke, die Staatliche Berufsschule sowie zwei Mehrfamilienhäuser des Bezirkes und der Stadt.

In planungsrechtlicher Hinsicht stellt sich das Vorhaben wie folgt dar: Das Vorhaben ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ost 1“ geplant. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich deshalb nach § 30 Abs. 2 BauGB. Ein Vorhaben ist demnach zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Da es vollständig außerhalb der überbaubaren Flächen vorgesehen ist, lässt es sich planungsrechtlich nur über eine Befreiung bzw. Änderung des Bebauungsplans regeln.

Eine Befreiung scheidet aus, da das Heizhaus wegen seiner Dimensionierung (rd. 6.000 m<sup>3</sup> umbauter Raum und rd. 350 m<sup>2</sup> überbaute Fläche) die Grundzüge der Planung berührt. Zur Erlangung der planungsrechtlichen Zulässigkeit ist deshalb die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Hinsichtlich der Größe der Grundfläche könnte das beschleunigte Verfahren angewandt werden. Da die Anlage jedoch umweltrelevante Auswirkungen hervorruft, wird ein Umweltbericht für erforderlich gehalten. Das Vorhaben ist somit im regulären Bauleitplanverfahren nach § 3 und 4 BauGB durchzuführen. Da die örtlichen Verkehrsflächen nicht festgesetzt

sind, wird der Bebauungsplan im Übrigen als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB bearbeitet.

Das Biomasseheizwerk ist als gewerbliche Anlage allgemein im Gewerbegebiet zulässig. Gemäß § 8 Abs. 2 der BauNVO sind danach Gewerbebetriebe aller Art in einem Gewerbegebiet zulässig. Die Ausweisung als Sondergebiet Biomasseheizwerk wäre nur dann erforderlich, wenn die Fernwärme in ein öffentliches Netz gespeist werden würde. Da dies nicht geplant und auch nicht beabsichtigt ist, kann die planungsrechtliche Zulässigkeit durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan hergeleitet werden. Allgemein kann jedoch auch festgestellt werden, dass in dem ausgewiesenen Bauraum alle weiteren nach BauNVO zulässigen gewerblichen Anlagen errichtet werden könnten.

Mit der Ausweisung eines Baufeldes für das Biomasseheizwerk wird auch die Ausweisung einer überbaubaren Fläche für ein weiteres Lagergebäude im Bereich des Bauhofes erforderlich. Das als „Holzhalle“ bezeichnete Lagergebäude muss aus Gründen des Brandschutzes verkürzt werden. Als Ersatz für die abgehende Fläche, ist ein Ausgleich geplant. Noch ist nicht endgültig geklärt, ob lediglich ein Anbau an die Halle erfolgen kann, die Halle versetzt wird oder ein Ersatzbau errichtet werden soll. Um alle Optionen offen zu halten, wurde eine überbaubare Fläche (GE4) im Anschluss an GE3 ausgewiesen.

#### 4.2 Bebauung

Die Höhenmaße für die Baufelder bestimmen sich nach deren Nutzungen. Für das Biomasseheizwerk werden Wandhöhen bis max. 10 m erforderlich. Für eine Lagerhalle des Bauhofes reicht dagegen eine Wandhöhe von max. 5 m aus. Als Dachform ist für das GE 3 ein Pultdach und für das GE 4 ein Satteldach vorgesehen. Ein Satteldach wird für das GE 3 in architektonischer Hinsicht nicht befürwortet, da das Gebäude ansonsten zu stark von seiner Umgebungsbauung heraus sticht. Durch das flach geneigte Pultdach wird die Betonung als Gewerbebau unterstrichen und eine Einfügung in das gewerblich genutzte Areal erreicht.

Hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude wurden lediglich Festsetzungen zu Dacheindeckungen getroffen. Weitere Festsetzungen sind entbehrlich, da bei einem einfachen Bebauungsplan ansonsten die Einfügungsgebote des § 34 BauGB zu beachten sind.

#### 4.3 Topographie

Das Gelände befindet sich auf einer Höhe von rd. 632 m über Normalnull und ist als eben zu bezeichnen.

### 5. Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt von der Epfenhausener Straße über das Gelände des Stadtbauhofes. Die Zufahrtsstraßen sind asphaltiert und den Belastungen des Anlieferverkehrs gewachsen. Weiterhin ist das Gebiet voll mit Strom, Wasser, Abwasser und Gas erschlossen.

### 6. Plangebiet in Zahlen

#### 6.1 Gewerbeflächen

GE3: 637 m<sup>2</sup>

GE4: 642 m<sup>2</sup>

## 7. Eigentumsverhältnisse und Realisierung

Die Grundstücke befinden sich in städtischem Besitz. Nach Abschluss der Planungen soll das Projekt zügig realisiert werden.

aufgestellt: Ref. 405-Anderka

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 10.12.2007

i.A.



Michler

Michler

Baurätin