

Stadt

Landsberg am Lech



Landsberg
am Lech

Bebauungsplan

Gewerbepark Lechrain, 1. Änderung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-113A Bearb.:ne

Judith Lang - Landschaftsarchitektin
Vordere Mühlgasse 189, 86899 Landsberg am Lech

Plandatum

aufgestellt 04.03.2009
geändert 29.07.2009

Begründung

Inhalt

1. Planungsrechtliche Vorgaben	2
2. Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplans	2
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes	3
4. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung	4
5. Schallschutz	4
6. Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange	8

Anlage Umweltbericht

Anlage Gutachten zur schalltechnischen Verträglichkeit

Der Bebauungsplan umfasst das Flurstück 692/14 und eine ca. 0,17 ha große Teilfläche aus der Fl.Nr. 692 jeweils der Gemarkung Ellighofen 9013.

1. Planungsrechtliche Vorgaben

Im Jahr 2001 hat die Stadt Landsberg am Lech die ca. 4 km südlich von Landsberg an der B 17 liegende, ehemalige Lechrainkaserne (ca. 30,9 ha) erworben.

Der Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech hat den Bebauungsplan „Gewerbepark Lechrain“ mit Satzungsdatum 22.10.2008 aufgestellt, um in dessen Geltungsbereich Planungssicherheit zu schaffen.

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert und mit Datum vom 25.11.2008 von der Regierung von Oberbayern genehmigt.

Der Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech hat am 04.03.2009 beschlossen, ein Verfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Lechrain“ für einen Teilbereich im Süden durchzuführen und parallel dazu den Flächennutzungsplan zu ändern.

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

2. Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplans

Um die starke Nachfrage nach gewerblichen Flächen zu befriedigen hat die Stadt Landsberg am Lech das Gelände der ehemaligen Lechrainkaserne erworben und durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Lechrain“ in ein Gewerbegebiet umgewandelt.

Zwischenzeitlich wurde eine im Süden des Geltungsbereichs liegende ca. 6,3 ha große Fläche an einen Grundeigentümer veräußert (Fl.Nr. 692/14 Ellighofen). Das Grundstück Fl.Nr.692/14 Ellighofen soll im Südosten um eine ca. 0,17 ha große Teilfläche arrondiert werden (Teilfläche aus der Fl.Nr. 692 Gem. Ellighofen). Durch diese veränderte Situation entsteht die Notwendigkeit, einige Festsetzungen anzupassen.

So kann eine bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Stichstrasse mit Wendehammer, die die südlichen Teilbereiche des Planungsgebietes erschließt, durch die neu entstandenen Flurgrenzen entfallen.

Dadurch bedingt wird auch eine Neuregelung der Bauräume notwendig und erreichbar, die dem Grundeigentümer eine flexiblere Nutzung der Fläche ermöglicht.

Des Weiteren müssen in diesem Rahmen auch die Festsetzungen zum Immissionsschutz hinsichtlich der flächenbezogenen Emissionskontingente neu geregelt und angepasst werden.

Schließlich ist es auch ein Ziel, durch die Festsetzung einer höheren zulässigen Wandhöhe die Nutzung und den Ausbau vorhandener Gebäude zu erleichtern, um

damit weitere Versiegelung durch Neubauten zu vermeiden.

Aus demselben Grund wird auch der Geltungsbereich an der Südgrenze angepasst und um eine Fläche von ca. 1700 qm vergrößert, die sich bisher im Besitz der Bundesrepublik Deutschland befand.

Diese Dreiecksfläche, um die der Bebauungsplan erweitert wird, befindet sich im Landschaftsschutzgebiet. Hier hat die Stadt Landsberg am Lech einen Antrag zur Herausnahme aus dem LSG-Verzeichnis gestellt. Dazu liegt bereits eine positive Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech vor.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes



Plangebiet mit Umfeld

Das Plangebiet liegt ca. 4 km südlich von Landsberg am Lech östlich der B 17. Es hat eine Größe von rd. 6,47 ha und ist eben.

Im Südwesten grenzt das Planungsgebiet an Waldflächen an, im Nordwesten und

Norden ist es durch das bestehende Gewerbegebiet eingefasst. Im Osten grenzen Waldflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich, im Süden zum Teil der Standortübungsplatz der ehem. Kaserne. Hier verlaufen auch die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets und FFH-Gebietes.

Die Fl.Nr. 692/14 Ellighofen ist heute schon gewerblich genutzt. Etliche Gebäude und Freiflächen wurden saniert.

4. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

Im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung wird die Erschließung angepasst und eine bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Stichstrasse mit Wendehammer, die die südlichen Teilbereiche des Planungsgebietes erschließt, kann durch die neu entstandenen Flurgrenzen entfallen, da es sich um einen einzigen Grundeigentümer handelt.

Dies führt dazu, dass die bisher festgesetzten getrennten Bauräume zu einem großen Bauraum zusammengefasst werden können, wodurch für den Nutzer die größtmögliche Flexibilität gewährleistet wird.

Aufgrund der hohen Schutzwürdigkeit der Entwicklungsprojekte der im Planungsgebiet ansässigen Firma wird die Errichtung einer Zaunanlage mit einer Höhe von max. 3,10 m zugelassen.

Schließlich ist es auch ein Ziel, durch die Erhöhung der zulässigen Wandhöhe von 14,0 auf 20,0 m den weiteren Ausbau vorhandener, z.T. schon sanierter Gebäude zu erleichtern, um damit die weitere Versiegelung durch Neubauten zu vermeiden. Aus demselben Grund wird auch der Geltungsbereich an der Südgrenze angepasst und um ca. 1700 qm vergrößert. Diese dreiecksförmige Arrondierungsfläche liegt im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung, deshalb wurde eine Befreiung von der Landschaftsschutzverordnung, respektive eine Herausnahme, beantragt.

5. Schallschutz

In Gewerbegebieten ist auch von der Ansiedlung geräuschemittierender Betriebe auszugehen. Das Plangebiet liegt etwa 1000m von geschlossenen Wohnsiedlungen entfernt. Im näheren Umfeld befinden sich bewohnte Einzelanwesen im Außenbereich.

Zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen wird der Umgriff der 1. Änderung, analog zum Ausgangsbauungsplan, als schalltechnisch eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen und Geräusch-Emissionskontingente nach DIN 45691 (Dez. 2006) festgesetzt.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gewährleistet zugleich die, hinsichtlich der Geräuschemission, strukturierte Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Durch die konkrete Zuordnung von Emissionspotential und Fläche wird die Ausschöp-

fung der an bestimmten Immissionsorten insgesamt zulässigen Geräuschimmissionen durch die zuerst angesiedelten Betriebe („Windhundprinzip“) verhindert. Mittelbar wird ein Immissionskontingent für die umliegende Bebauung festgeschrieben.

Die Satzung bestimmt damit die Maßstäbe für jedes geräuschemittierende Vorhaben im Geltungsbereich, um erhebliche Geräuschimmissionen an der im Wirkungsbereich des Vorhabens befindlichen, schutzwürdigen Bebauung zu verhindern.

Planungsbegleitend wurde eine Untersuchung zur schalltechnischen Verträglichkeit durch das Büro hcon, Kaufering, (Bericht: 07046_gu03 vom 09.04.2009) vorgenommen.

Die Höhe der Emissionskontingente orientiert sich an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes. Als Beurteilungsmaßstab wurden, getrennt nach Tag- und Nachtzeitraum, die Orientierungswerte gemäß Beiblatt zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen. Diese sind als sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Lechrain“ umfasst das Bauquartier GEe7 des Ausgangsbauungsplanes, welches, unter anderem durch Übernahme von Teilflächen aus den Bauquartieren GEe5 und GEe6, deutlich vergrößert wird.

Das schalltechnische Gutachten stellt, im Sinne einer Gesamtschau, die gesamte schalltechnische Relevanz des „Gewerbeparks Lechrain“, d.h. auch nicht überplante Teilflächen, dar.

Auf dieser Grundlage werden Emissionskontingente von 64 bzw. 47 dB(A)/m² (tags/nachts) festgesetzt und dem Umgriff der 1. Änderung damit ein konkret bestimmtes Emissionsverhalten zugewiesen. Das Emissionskontingent für die Nachtzeit wird damit für die überplanten Flächen der Bauquartiere GEe6 und GEe7 um 2 dB(A)/m² angehoben, was durch die Absenkung der überplanten Teilfläche des Bauquartiers GEe5 um 5 dB(A) kompensiert wird.

Die schalltechnische Untersuchung dokumentiert für den gesamten „Gewerbepark Lechrain“ ein, gegenüber dem Ausgangsbauungsplan, nahezu unverändertes Emissionsverhalten. Die Verträglichkeit mit der Wohnnutzung im Umfeld ist damit weiterhin gegeben.

Die Größen der nach der 1. Änderung verbliebenen Kontingentflächen der nicht überplanten Teilflächen der Bauquartiere GEe5 und GEe6 werden als Hinweis für den weiteren Vollzug des Bebauungsplanes dargestellt.

Die Einschätzungen zur schalltechnischen Vorbelastung und zum Schutzanspruch der maßgeblichen Immissionsorte werden aus dem Verfahren im Jahr 2008 zum Ausgangsbauungsplan übernommen.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass die festgesetzten Emissionskontingente, selbst bei Ausschöpfung auf allen Teilflächen des Bebauungsplanes, in der Summe zu einer deutlichen Unterschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 führen. An nahezu allen untersuchten Immissionsorten (Ausnahme: ein Einzelanwesen im Außenbereich) liegen die gemäß

Bebauungsplan in der Summe zulässigen Immissionspegel über 10 dB(A) unter den Orientierungswerten. Im Sinne von Ziffer 2.2 TA Lärm liegen diese Immissionsorte damit nicht im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes.

Für den durch Gewerbelärm vorbelasteten Immissionsort Friedheim ist damit die Einhaltung der Orientierungswerte auch im Hinblick auf die summarische Wirkung von Vorbelastung und planbedingter Zusatzbelastung gewährleistet.

An dem unmittelbar im Südosten des Plangebietes gelegen Einzelanwesen im Außenbereich führen die durch die Planung fixierten Geräuschemissionen zu Immissionspegeln, die um mindestens 4 dB(A) unter den Orientierungswerten liegen. Da an dieser Stelle nicht von einer Vorbelastung durch sonstigen Gewerbelärm auszugehen ist, werden auch hier die Orientierungswerte sicher eingehalten.

Selbst wenn für den Stadtteil Pitzling der Schutzanspruch eines reinen Wohngebietes herangezogen würde, würden von der Summe aller im „Gewerbepark Lechrain“ zulässigen Geräuschemissionen auch die Orientierungswerte für WR deutlich unterschritten. Gleichzeitig ist die schalltechnische Vorbelastung durch Gewerbelärm hier kaum relevant.

Tabelle: Gegenüberstellung von zulässigen Gesamt-Immissionswerten und Immissionskontingenten, verursacht durch den „Gewerbepark Lechrain“ (unter Berücksichtigung auch der nicht überplanten Flächen)

Tabelle A1: Emissionskontingente L_{EK} und daraus berechnete Immissionskontingente L_{IK} für den Tag- und Nachtzeitraum

Teilfläche	L_{EK}		IO1		IO2		IO3		IO4		IO5		IO6		IO7		
	[dB(A)]		[dB(A)]		[dB(A)]		[dB(A)]		[dB(A)]		[dB(A)]		[dB(A)]		[dB(A)]		
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	
GEE 1	64	45	29,7	10,7	25,8	6,8	31,9	12,9	31,4	12,4	29,0	10,0	27,6	8,6	35,4	16,4	
GEE 2	64	45	31,9	12,9	28,4	9,4	34,7	15,7	36,4	17,4	33,7	14,7	32,2	13,2	40,3	21,3	
GEE 3	65	50	33,5	18,5	29,7	14,7	35,4	20,4	37,0	22,0	34,9	19,9	33,3	18,3	42,5	27,5	
GEE 4	65	52	33,1	20,1	29,1	16,1	34,3	21,3	35,8	22,8	34,3	21,3	32,6	19,6	42,9	29,9	
GEE 5	65	52	34,1	21,1	29,8	16,8	34,0	21,0	35,2	22,2	34,3	21,3	32,6	19,6	43,8	30,8	
GEE 6	64	45	35,1	16,1	31,6	12,6	37,0	18,0	40,8	21,8	39,0	20,0	37,1	18,1	48,1	29,1	
GEE 7	64	47	37,7	20,7	33,7	16,7	37,6	20,6	40,1	23,1	40,1	23,1	38,1	21,1	54,3	37,3	
			Summe	42,7	26,9	38,8	22,9	43,8	27,8	46,0	29,7	44,7	28,5	42,9	26,7	56,1	39,6
			ORW Bbl.1 DIN 18005-1	60	45	55	40	55	40	60	45	55	40	55	40	60	45
			Planwert	54	39	49	34	49	34	54	39	49	34	49	34	60	45
			Unterschreitung	11,3	12,1	10,2	11,1	5,2	6,2	8,0	9,3	4,3	5,5	6,1	7,3	3,9	5,4
			Option														
GEE 8	64	45	35,4	16,4	30,8	11,8	35,1	16,1	35,1	16,1	33,8	14,8	32,3	13,3	41,7	22,7	
			Summe	43,4	27,3	39,4	23,2	44,3	28,1	46,3	29,9	45,0	28,7	43,3	26,9	56,3	39,7
			Planwert	54	39	49	34	49	34	54	39	49	34	49	34	60	45
			Unterschreitung	10,6	11,7	9,6	10,8	4,7	5,9	7,7	9,1	4,0	5,3	5,7	7,1	3,7	5,3

Abbildung: Übersichtslageplan zu den Immissionsorten



Zusammenfassend bestehen gegen die 1. Änderung des „Gewerbeparks Lechrain“ aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, wenn die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden. Auf der Grundlage der Begutachtung durch das Büro hcon wurden in der Satzung Emissionskontingente festgesetzt, die eine definierte Fläche auf ein konkretes Emissionsverhalten festlegen. Auch bei Ausschöpfung aller Emissionskontingente des „Gewerbeparks Lechrain“ ist eine deutliche Unterschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte gewährleistet.

Im Baugenehmigungsverfahren ist, bei Nutzungen mit Lärmrelevanz, jeweils die Einhaltung der Emissionskontingente gemäß DIN 45691 nachzuweisen. Detaillierte Angaben zum Festsetzungskonzept sind dem als Anlage der Begründung beigefügten schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange

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

- 6.1 *Die Firma 3C-Carbon beantragte eine Zaunanlage mit einer Höhe von 3,10 m errichten zu dürfen. Der Zaun muss zudem mit einem Sichtschutzgewebe bespannt sein. An einigen Bereichen wird auch eine Mauerscheibe mit einer Höhe von 4 m benötigt.* In Anbetracht der hohen Schutzwürdigkeit der Entwicklungsprojekte der Firma 3C-Carbon wird dies berücksichtigt.
- 6.2 *Die IHK regt an, noch mehr Emissionen zu gestatten.* Aufgrund der Nähe zu Landschaftsschutz- und Naherholungsgebieten wurde dem nicht entsprochen.
- 6.3 *Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass ein Antrag auf eine Befreiung aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung zu stellen ist.* Ein solcher wird gestellt.
- 6.4 *Das Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde, weist darauf hin, dass der Änderungsbereich außerhalb liegende militärisch genutzten Areale tangiert. Da hierzu keine abschließend bewertbare, altlastenfachtechnische Gefahrenabschätzung vorliegt, sollte eine fachgutachtliche Stellungnahme eingeholt werden.*
Für das gesamte Areal der ehemaligen Kaserne wurde im Jahre 2001 eine historische Recherche durchgeführt. Diese Recherche war – auch in Absprache mit dem Landratsamt Landsberg - Grundlage für eine altlastenfachtechnische Untersuchung durch das Büro Blasy-Mader. Die dabei untersuchten kontaminationsverdächtigen Flächen (KvF) wurden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Außerhalb der KvF wurden in unmittelbarer Nähe zu dem besagten Erweiterungsbereich ebenfalls zwei kontaminationsverdächtige Fläche (KvF) benannt. Die dreiecksförmige Erweiterungsfläche war davon jedoch nicht betroffen. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Fläche nicht belastet ist.
- 6.5 - *Der Bund Naturschutz schlägt vor die Wandhöhen zu reduzieren.* Dies ist jedoch nicht erforderlich, da die Höhen nicht im Widerspruch zu den Zielen des Landschaftsschutzes stehen. Bei dem Gebiet des Gewerbeparks Lechrain handelt es sich um ein rein gewerblich genutztes Gebiet. Für Gewerbebauten müssen relativ große Wandhöhen zugestanden werden, um die Betriebe nicht an deren Expansion zu hindern.
- Des weiteren werden Vorschläge zu einem Energiekonzept gemacht, auf die jedoch nicht eingegangen werden kann, da die bestehenden gesetzlichen Bestimmungen, wie das Energieeinsparungsgesetz sowie einschlägige DIN-Vorschriften für die Energieeffizienz eines Gebäudes ausreichend sind und dem Stand der Technik entsprechen.
- *Es wird vorgeschlagen, die Dachflächen zur Strom und /oder Wärmegewinnung in Kombination mit Dachbegrünung zu verwenden.* Die Nutzung der Dachflächen zur Strom und /oder Wärmegewinnung bietet sich an. Es soll jedoch in das Ermessen des Eigentümers gestellt werden, ob der von dieser Option Gebrauch macht.

- Der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet ist nicht notwendig, da ausreichend Flächen nördlich der verkauften Fläche für die Firma zur Verfügung stehen. Nach Abwägung der naturschutzfachlichen Belange der Eingriff ist hinnehmbar, es können keine Hinderungsgründe für eine gewerbliche Nutzung der Dreiecksfläche gesehen werden.

- Nach § 12 FFH-RL sind Anhang 4 Arten flächendeckend zu schützen. Dies bedeutet, dass eine ausführliche Prüfung auf Auswirkung zu erfolgen hat. Dies muss eine Kartierung der relevanten Arten umfassen. Laut saP wurde lediglich eine Literaturobenauswertung durchgeführt. Es ist jedoch zwingend eine Prüfung durch Kartierung der entsprechenden Arten notwendig. Die Bewertung der Auswirkung der schon erfolgten Baumaßnahme auf die Lebensstätten und den Erhaltungszustand der Art bleibt jedoch spekulativ und kann nachträglich nicht mehr vorgenommen werden.

- Insbesondere möchte der Bund Naturschutz in Bayern auf die Prüfungsergebnisse des Nachtkerzenschwärmers (Vorkommen nicht auszuschließen) und auf das mögliche Vorkommen von Zauneidechse und Schlingnatter hinweisen. Eine Zulässigkeit dieses Planes ohne sachgerechte Prüfung nach FFH-RL erscheint ihm nicht möglich. Diese Prüfung muss umfassen, ob eine Alternative zu untersuchen ist und welche Ausgleichsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Der Einwand ist im Prinzip gerechtfertigt, da der Eingriff aber ausgeführt wurde, bevor eine Begutachtung möglich war, sind alle Aussagen zu Populationen und Qualität der Lebensstätten, die sich möglicherweise im Projektgebiet fanden, rein spekulativ. Die Prüfung einer Alternative ist nicht sinnvoll, da auf dem betroffenen Gelände kein zu schützender Bestand mehr vorhanden ist. Aus diesen Gründen ist ein hoher Ausgleichsfaktor festgesetzt worden.

- Die Aussage der saP zum Waldwiesenvögelein (Vorkommen nicht auszuschließen, aber Eingriffsempfindlichkeit gering) wird kritisch betrachtet, da die Art relativ selten und sehr wohl empfindlich ist. Diese Aussage wird als falsch erachtet. Günstige Habitatstrukturen liegen im Umfeld des Projektgebietes, die Art kann also möglicherweise vorkommen. Die Baufläche selbst allerdings bot (mit allem Vorbehalt) keine geeigneten Strukturen, so dass ihre Überbauung die Lebensstätten und den Erhaltungszustand dieser Art nicht erheblich beeinträchtigt. Die Eingriffsempfindlichkeit ist also projektspezifisch gering.

- Es wird beantragt, dass Flächen, die überplant werden, nicht vor Durchführung des Verfahrens zerstört werden.

Das Anliegen ist nachvollziehbar. Es ist auch nicht im Interesse einer geordneten Städteplanung, dass vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens bereits vollendete Tatsachen geschaffen werden.

- 6.6 - Die Regierung von Oberbayern, Abteilung Brandschutz fordert die Belange des abwehrenden Brandschutzes zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen.

Das Hydrantennetz und die Breiten der öffentlichen Verkehrswege sind für die Belange der Feuerwehr ausreichend dimensioniert. Anleiterbarkeit und Rettung von Personen ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern muss im Rahmen der Einzelbaumaßnahme behandelt werden.

- 6.7 Dem Wunsch des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim auf Hinweise zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser wurde unter Nr. 2 der Hinweise zum ursprünglichen Bebauungsplan Rechnung getragen.

Planfertiger: München, den

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Landsberg, den

.....
(Grünordnung: Judith Lang, Landschaftsarchitektin)