

Gemeinde

Windach

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Sondergebiet Klebstoffproduktion

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

PM

QS: goe

Aktenzeichen

WIN 2-94

Plandatum

07.02.2023 (Satzungsbeschluss)
25.10.2022 (Entwurf)
24.05.2022 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Neuaufstellung	3
2	Städtebauliches Konzept	4
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
	3.1 Flächennutzungsplan	7
	3.2 Bebauungspläne und Satzungen.....	8
	3.3 Gemeinderatsbeschluss und Verfahren.....	8
	3.4 Bodenschutz	9
4	Plangebiet	9
	4.1 Lage, Größe	9
	4.2 Nutzungen.....	10
	4.3 Erschließung	12
	4.4 Emissionen	12
	4.5 Flora / Fauna.....	13
	4.6 Bodenaufbau, Versickerungsfähigkeit	14
	4.7 Bodendenkmäler	15
	4.8 Baudenkmäler	15
	4.9 Wasser / Trinkwasserschutz.....	15
5	Planinhalte	17
	5.1 Art der baulichen Nutzung	17
	5.2 Maß der baulichen Nutzung	18
	5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	19
	5.4 Bauliche Gestaltung	19
	5.5 Verkehr und Erschließung.....	19
	5.5.1 Erschließung und Stellplätze	19
	5.5.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.....	19
	5.5.3 Oberflächenwasserbeseitigung	20
	5.5.4 Energieversorgung.....	22
	5.6 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	24
	5.6.1 Festsetzungen zur Grünordnung	24
	5.6.2 Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung.....	24
	5.6.3 Spezieller Artenschutz.....	26
	5.7 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	31
	5.8 Immissionsschutz.....	32
	5.9 Altlasten, Bodenschutz	33
6	Alternativen.....	33
7	Verwirklichung der Planung	33
8	Anlagen zur Begründung.....	35

1 Anlass und Ziel der Neuaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Windach hat in seiner Sitzung am 07.12.2021 die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Klebstoffproduktion“ und die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum wurde mit der Erstellung der Planunterlagen beauftragt.

Für das Plangebiet liegen derzeit 3 rechtsverbindliche Bebauungspläne mit unterschiedlichen Änderungsständen vor. Dies ist in der Entwicklung des Standortes und des ansässigen Betriebes begründet. Die DELO Industrie Klebstoffe GMBH & Co. KGaA (DELO) hat sich hier schrittweise entwickelt. Es handelt sich um einen Hersteller von Industrieklebstoffen mit Sitz in Windach bei München. Als eigentümergeführtes Unternehmen werden maßgeschneiderte Spezialklebstoffe und Gerätesysteme für Anwendungen in High-Tech-Branchen – vom Automobilsektor und der Luftfahrt über die Optoelektronik bis hin zur Elektroindustrie angeboten. Tochtergesellschaften bestehen in den USA, China, Singapur, Malaysia und Japan.

Für die weitere betriebliche Entwicklung wird die Anzahl von 3 Bebauungsplänen als Hindernis bewertet. Es ist daher Absicht der Gemeinde Windach, die planerische Komplexität zu reduzieren. Für die weitere Entwicklung des Unternehmens ist es ohnehin erforderlich, in den Geltungsbereichen aller 3 Bebauungspläne künftig Anlagen nach 12. BImSchV zuzulassen. Dies ergibt sich aus der Notwendigkeit, größere Mengen an Rohstoffen und fertigen Produkten zu lagern. Dadurch werden in absehbarer Zeit die Schwellenwerte der 12. BImSchV (Störfallverordnung) erreicht.

Aufgrund der Neueinteilung der verwendeten Stoffe in der CLP – Verordnung¹ besteht die Möglichkeit, unter die Störfallverordnung zu fallen. Bisher werden die Mengenschwellen noch unterschritten, was bei Erhöhung der Lagerkapazitäten oder einer weiteren Neubewertung von eingesetzten Stoffen nicht mehr zutrifft. Die Ereignisse der letzten Zeit haben gezeigt, dass das „Just-in-time“ Prinzip sehr störanfällig ist (z.B. Havarie im Suezkanal, „Lock down“). Zusammen mit der angespannten Lage auf dem Rohstoffmarkt ist eine höhere Lagerhaltung für einen reibungslosen Betriebsablauf von Vorteil.

Sollte der Betrieb aufgrund der Mengenschwellen unter die Störfallverordnung fallen, wird er in die untere Klasse eingestuft. Die relevanten Stoffe, die für die Einstufung als Störfallbetrieb verantwortlich sind, sind aus der Gruppe der umweltgefährdenden Stoffe. Konkret handelt es sich um wassergefährdende Stoffe. Dazu zählt auch Heizöl.

Es ist daher auch notwendig die Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet in ein Sonstiges Sondergebiet „Klebstoffproduktion“ zu ändern. Dies entspricht der treffender der tatsächlichen Nutzung im Bestand, dem zukünftigen Genehmigungserfordernis nach 12. BImSchV und es berücksichtigt die Projektbezogenheit der gegenständlichen Bauleitplanung. Ein Teilgebiet des Plangebietes verbleibt als Gewerbegebiet, da es hier um einen separaten Eigentümer handelt, der sich derzeit nicht an der Entwicklung des übrigen Gebietes beteiligen möchte. Um eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten dieses Grundstückes zu vermeiden, wird am bisherigen Zulässigkeitsmaßstab festgehalten.

Die Gemeinde Windach hat dies zum Anlass genommen, um für den gesamten Be-

¹ Verordnung (EG) Nr. 1272/288 des Europäischen Parlament und des Rates, zur Änderung und Aufhebung der Richtlinien 67/548/ EWG und 1999/45/EG und zur Änderung der Verordnung (EG) Nr. 1907/2006 – CLP oder GHS-Verordnung

triebsbereich einen Gesamt- Bebauungsplan aufzustellen und die 3 Bebauungspläne mit ihren unterschiedlichen Änderungsständen in einem Planstand zusammenzuführen. Dieser Bebauungsplan ersetzt die bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne:

„Gewerbegebiet Schöffelding I – 5. Änderung und Neuaufstellung“ in der Fassung vom 20.04.2021, „Gewerbegebiet Schöffelding II – 4. Änderung und Neuaufstellung“ in der Fassung vom 20.04.2021 und „Gewerbegebiet Schöffelding III – 1. Änderung“ in der Fassung vom 14.04.2020.

Die Neuaufstellung erfolgt im Regelverfahren nach §§ 2, 3, 4, 9 und 10 BauGB. Mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan muss daher im Parallelverfahren geändert werden.

2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept bleibt gemäß den Zielsetzungen der bisherigen Bebauungspläne Gewerbegebiet Schöffelding I bis III bestehen. Es zeichnet sich bisher durch Produktions-, Labor-, und Bürogebäude aus. Die Bebauung ist in der Höhe gestaffelt. Überwiegend sind Gebäude mit einer maximalen Höhe von 638 m ü. NHN vorgesehen.

Repräsentative Grünflächen aus Rasenflächen, überstanden mit Baumpflanzungen rahmen die Anlage nach Westen ein. Die Parkierung ist oberirdisch angeordnet, regelmäßige Baumpflanzungen zwischen den Parkplätzen lockern die Flächen auf.

Im südlichen Teilbereich soll künftig das neue Hauptgebäude platziert werden.



Abb. 1 Schrägluftbild Vorhabengebiet mit Fotomontage der geplanten Bebauung BA 1, Stand: 12.08.2018; Quelle: Präsentationsunterlagen Neubau DELO-Forum, Barth Architekten, Gauting

Im Norden soll sich die Bebauung in konsequenter Fortsetzung der Architektursprache weiter entwickeln („Campusarchitektur“). Zunächst ist hier eine Lagerhalle vorgesehen.



Abb. 2 Simulation des Betriebsgeländes mit den neuen Gebäuden (rote Dachflächen); Eigene Darstellung PV-München 6.5.2022; Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; Planung: DELO

Die Wandhöhen im nördlichen Bereich werden auf 638 m ü NHN am Waldrand und auf 636 m ü. NHN entlang der Straße festgelegt.



Abb. 3 Simulation des Betriebsgeländes mit den neuen Gebäuden im Norden; Eigene Darstellung PV-München 06.05.2022; Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; Planung: DELO



Abb. 4 Simulation des Betriebsgeländes mit den neuen Gebäuden im Norden; Eigene Darstellung PV-München 06.05.2022; Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; Planung: DELO

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan



Abb. 5 Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan und die 25. Änderung (2017)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Windach ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbefläche (GE) mit umlaufender Eingrünung dargestellt. Mit der 25. Änderung wurde der Bereich nördlich des Gewerbegebietes im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Schöffelding III geändert.

Da der Flächennutzungsplan ein GE und kein Sonstiges Sondergebiet (SO) darstellt, ist der gegenständliche Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird mit der 32. Änderung im Parallelverfahren geändert. Die Flächen in der Umgebung sind als Waldflächen, landwirtschaftliche Flächen und südlich der Autobahn als Sondergebiet Kiesabbau dargestellt. Das amtliche Trinkwasserschutzgebiet für den Brunnen Eresing befindet sich in ca. 600 m Entfernung in nordöstlicher Richtung.

Östlich angrenzend befindet sich ein geplantes Vorranggebiet Trinkwasserschutz. Dabei handelt es sich um einen weiteren Zustrombereich des Trinkwasserschutzgebietes, der aus vorsorglichen Gründen geschützt werden soll. Dabei ist zu beachten, dass es derzeit keine konkret geplanten Vorranggebiete Wasserversorgung im Regionalplan gibt vgl. hierzu Kap 4.9.

3.2 Bebauungspläne und Satzungen

Im Geltungsbereich sind die folgenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne zu berücksichtigen:

„Gewerbegebiet Schöffelding I – 5. Änderung und Neuaufstellung“ in der Fassung vom 20.04.2021

„Gewerbegebiet Schöffelding II – 4. Änderung und Neuaufstellung“ in der Fassung vom 20.04.2021

„Gewerbegebiet Schöffelding III – 1. Änderung“ in der Fassung vom 14.04.2020

Durch die gegenständliche Neuaufstellung werden die Festsetzungen der 3 einzelnen Bebauungspläne in eine einheitliche Form zusammen geführt. Wesentliche Änderungen finden im Bereich der Art der baulichen Nutzung, der Zulässigkeit von Betrieben, die unter die 12. BImSchV fallen und der Gebäudehöhen sowie natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen statt.

3.3 Gemeinderatsbeschluss und Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.12.2021 vom Gemeinderat der Gemeinde Windach gefasst.

Es wird das Regelverfahren nach §§ 2, 3, 4, 9, 10 BauGB durchgeführt. Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Es handelt sich um einen "Angebotsbebauungsplan" und nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Es kann aber von einem "projektbezogenen Angebotsbebauungsplan" gesprochen werden, da zwar der Zulässigkeitsrahmen allgemein eine gewerbliche Nutzung ermöglicht, es aber bisher nur ein Vorhaben gibt, welches einen großen Anteil der Flächen im übrigen Plangebiet in Anspruch nimmt. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich an der Betriebsstruktur in absehbarer Zeit nichts Grundlegendes ändert.

Für die Bewertung einzelner Umweltbelange wurden unter anderen die Erkenntnisse aus den Umweltberichten zu den Bebauungsplänen „Schöffelding I, 5. Änderung; Schöffelding II, 4. Änderung und Schöffelding II, 1. Änderung herangezogen. Für die Beurteilung der Auswirkungen durch die Zulässigkeit von Betrieben, die unter die 12. BImSchV fallen, liegen „Vorinformationen Aspekte Umsetzung Störfallverordnung für den Betrieb der DELO Industrie Klebstoffe GmbH & Co. KGaA am Standort Windach“, von Ritter und Vonier GmbH, Stand 08.04.2022, im Weiteren: Vorinformation Umsetzung Störfallverordnung, vor.

Es wurden darüber hinaus folgende Unterlagen bei der Ausarbeitung der Planunterlagen verwendet:

- Erläuterungsbericht zur Firma DELO Industrie Klebstoffe, Stand 10.02.2022
- Beschreibung Risiken und Vorsorgemaßnahmen, Stand: 10.02.2022; Verfasserin: Fa. DELO
- Masterplan SO Schöffelding / m 1:1.500; Plandarstellung: Fa. DELO (16.02.2022)

Da die vorliegenden Unterlagen wesentliche Anlagenteile beschreiben, erachtet die Gemeinde das Verhältnis zwischen Aufwand und Nutzen weiterer Fachgutachten als ungünstig. Der Gemeinde erscheinen das ermittelte Wissen und der damit erreichte Kenntnisstand als ausreichend für eine Bewertung des Vorhabens. Damit

werden die Aussagen und die Inhaltstiefe der vorgenannten Unterlagen und Gutachten als ausreichend für das gegenständliche Verfahren gewertet. Es wird von der Erstellung weiterer Gutachten abgesehen.

3.4 Bodenschutz

Im Gemeindegebiet standen bereits bei der Ertaufstellung des Bebauungsplans keine adäquaten Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe zur Verfügung. Auch Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehender Baugebiete oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung, die eine nennenswerte Entwicklung zulassen würden, bestanden nicht. Der vorhandene Bedarf konnte demnach nicht auf bestehenden Flächen gedeckt werden, weshalb die gegenständliche Fläche auch im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Fläche für Gewerbe ausgewiesen war. Nur durch diese Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche – in Form bisher landwirtschaftlich genutzter Böden – konnte und kann künftig der Bedarf gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Eine Standortalternativenprüfung erscheint nicht notwendig, da eine Betriebsverlagerung innerhalb des Gemeindegebietes ausgeschlossen ist.

4 Plangebiet

4.1 Lage, Größe

Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Schöffelding nördlich der Bundesautobahn A 96 Lindau – München, westlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Eresing und südlich der DELO-Allee (im Gewerbegebiet). Es umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 6647, 648, 596/1, 651, 652, 653/8, 653/9, 653/10, 653/15, 653/17, 653/16, 653, 653/14, 653/12, 653/13, 744, 596/2, 649 (TF), alle Gemarkung Schöffelding. Es weist eine Gesamtgröße von ca. 20 ha auf.

Im Osten grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an große, zusammenhängende Waldflächen (Scheiblingshölzl) an. Im Westen folgt, jenseits der Straße nach Eresing, zunächst freie Feldflur, gefolgt vom Ortsteil Schöffelding, der etwas erhöht auf einer Hangkante liegt. Im Süden folgt zunächst ein schmaler, unbebauter Streifen mit einem Weg und einer Freileitungsstrasse, gefolgt von der Auffahrt zur Bundesautobahn A 96 Lindau – München.

Das Plangebiet fällt von Südwesten (ca. 622,5 m üNN) nach Nordosten (ca. 621,0 üNN) und umfasst eine Größe von rund 20,17 ha.



Abb. 6 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 06/2020

4.2 Nutzungen

Der Geltungsbereich wird im südwestlichen Bereich derzeit vorwiegend als Stellplatzfläche genutzt, künftig entsteht hier die Zentrale. Diese Flächen sind noch unbebaut und in landwirtschaftlicher Nutzung. Den Südrand des Geltungsbereichs schließen die Ausgleichsflächen ab. Nördlich der DELO- Allee dominiert das ursprüngliche Betriebsgelände das Erscheinungsbild. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs ist derzeit noch nicht entwickelt worden und wird landwirtschaftlich genutzt.

Die Bestandsbebauung und die zum Zeitpunkt der Planaufstellung beabsichtigte weitere Entwicklung am Standort Schöffelding werden vom Vorhabenträger in einem Masterplan verdeutlicht:

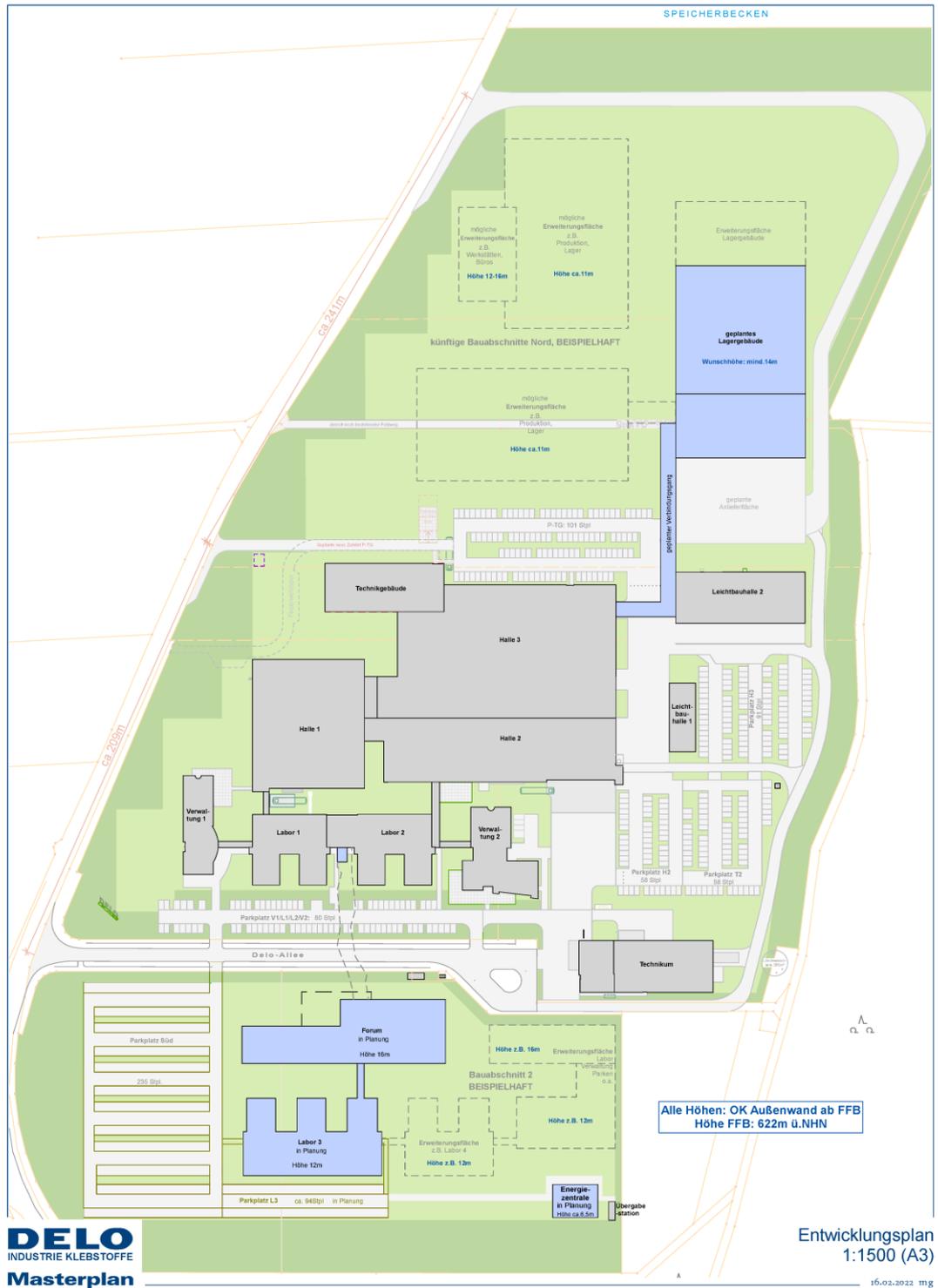


Abb. 7 Masterplan DELO Gelände mit Anlagenteile; Quelle: DELO Industrie Klebstoffe 16.02.2022

4.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die bestehende Erschließungsstraße (DELO-Allee) im Norden des Plangebiets.

Die technische Erschließung erfolgt über die dort vorhandenen Kanäle und Versorgungsleitungen.

4.4 Emissionen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Schöffelding III wurde vom Ingenieurbüro Greiner, Germering, eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (Bericht Nr. 216095/2 vom 11.11.2016, siehe Anlage). Da die sogenannten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ohne Angabe der Berechnungsmethode festgesetzt wurden, wurden bei der Erstellung des Gutachtens für Schöffelding III die flächenbezogenen Schalleistungspegel für Schöffelding I und II ebenfalls nach der aktuellen DIN 45691 berechnet (Stand 2016). Die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnbebauung im Außenbereich (Weghäusl) sowie in einem Dorfgebiet (MD) findet sich westlich des Plangebietes in größerem Abstand (ca. 600 m).

Tabelle 2: Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) je m^2 Grundfläche

Teilflächen	Fläche in m^2	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) je m^2	
		Tag	Nacht
GE Schöffelding II	33.563	65	50
GE Schöffelding	43.112	65	50

Abb. 8 Festlegung der Emissionskontingente für Schöffelding I und II; Auszug aus Gutachten, Seite 5

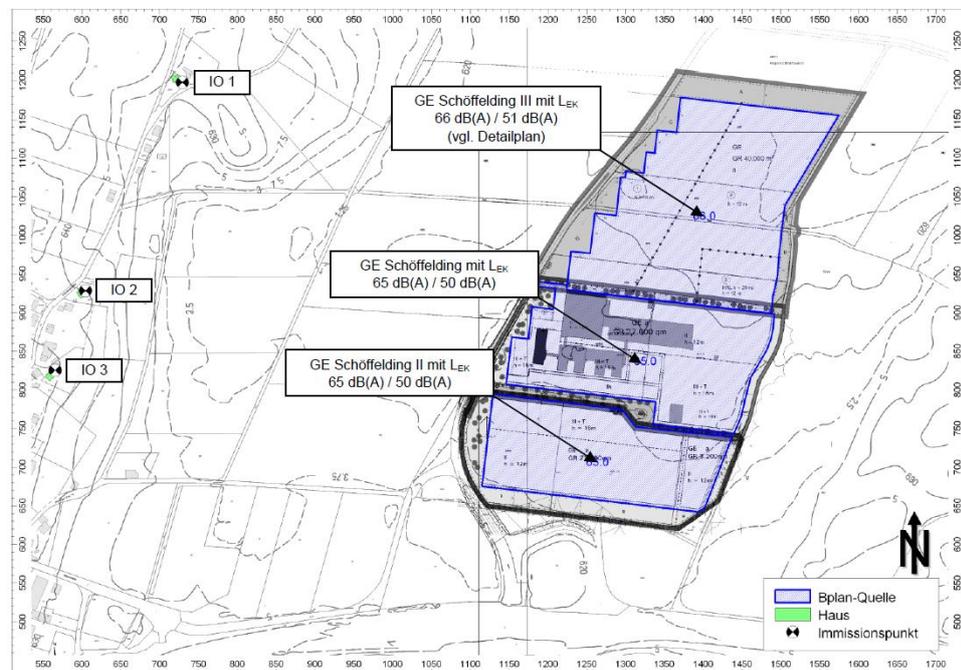


Abb. 9 Übersichtsplan mit Darstellung der Emissionskontingente; Auszug aus Gutachten, Anhang A, S. 2

4.5 Flora / Fauna

Im Zuge der Neuaufstellung der Bebauungspläne I und II sowie der Änderung zum Bebauungsplan GE Schöffelding III erfolgte im Frühjahr und Sommer 2019 eine artenschutzrechtliche Kartierung durch das Büro Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, Starnberg (Terrabiota). Von Frau Dr. Doris Gohle wurden zur Fledermauskartierung 5 Detektorbegehungen mit jeweils 5 Batcordern durchgeführt. Deren Ergebnisse sind ebenso wie die faunistische Bestandserhebung vom Büro Alexander Scholz mit Stand vom 26.06.2019 in den naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dargelegt. Für den Bebauungsplan wurde die artenschutzrechtliche Prüfung nochmal angepasst und liegt in der Fassung vom 18.10.2022 den Unterlagen bei.

In der Kartierung wurde folgendes festgestellt:

Fledermäuse:

Entlang des Waldrandes und unmittelbar dahinter sind Höhlenbäume vorhanden, in denen Fledermausquartiere gelegen sein können. Auf dem DELO-Gelände selber besteht bislang kein Quartierverdacht.

Es konnte das Vorkommen von mindestens **6 verschiedenen Fledermausarten** nachgewiesen werden. Zudem wurden Rufsequenzen erfasst, die auf das Vorkommen weiterer Arten hinweisen.

Bei den Nachweisen auf dem DELO-Gelände handelt es sich um Jagdaktivität oder Überflug, nicht jedoch um Quartiervorkommen.

Vögel und Haselmaus

(E-Mail vom 03.07.2019 Terrabiota und faunistische Untersuchung 26.06.2019)

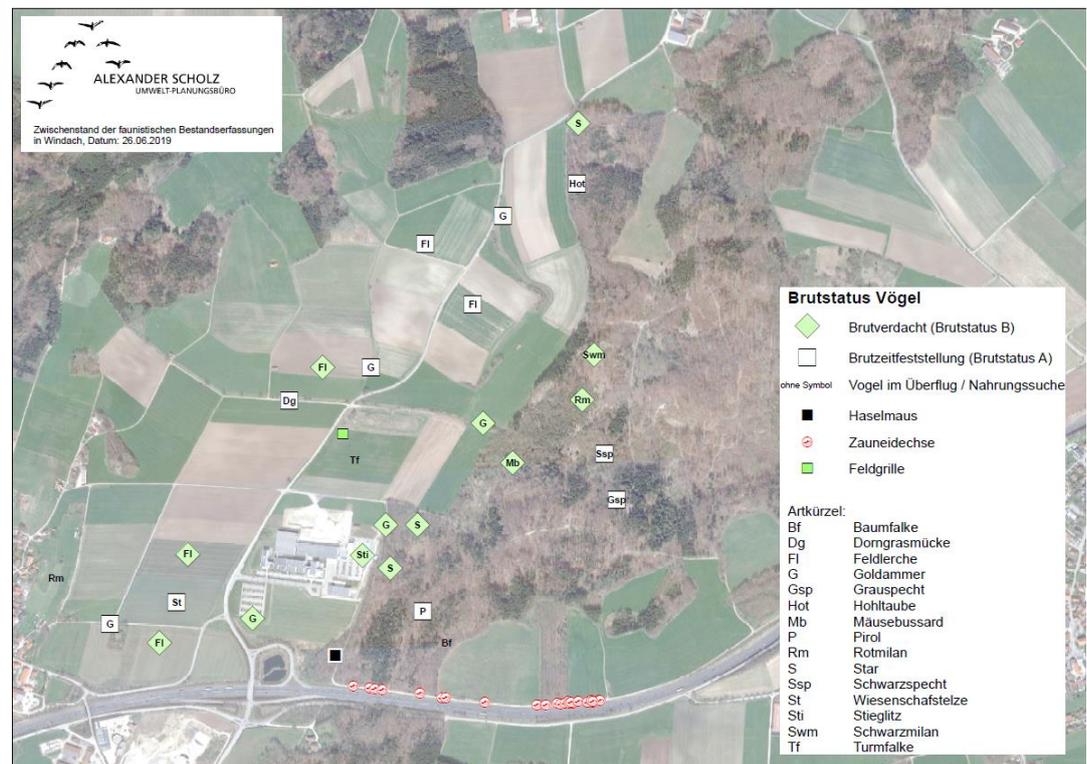


Abb. 10 Faunistische Bestandserfassung, Stand 26.06.2019; Quelle: Umwelt-Planungsbüro Alexan-

der Scholz

Ein Vorkommen bzw. eine Betroffenheit der besonders oder streng geschützten Arten der Artengruppen **Amphibien, Käfern, Tag- und Nachtfalter, Pflanzen** sowie sonstigen Gruppen **werden im Gutachten ausgeschlossen.**

Als Brutvögel kommen die **Goldammer**, der **Stieglitz** und der **Turmfalke** in der näheren Umgebung vor. Ansonsten ist als besonders oder streng geschützte Tierart noch die **Haselmaus** vorhanden. Die Goldammer wurde im Bereich südlich der DELO –Allee (Bebauungsplangebiet II) nachgewiesen. Schwerpunktmäßig kommt sie wahrscheinlich südlich des Parkplatzes vor. Über die lokale Population kann aber keine Aussage getroffen werden. Der Stieglitz wurde auf dem Werksgelände der DELO kartiert. Über die lokale Population kann keine Aussage getroffen werden. Die Haselmaus wurde südöstlich des Plangebiets nachgewiesen. Auch hier können keine Aussagen über die Population getroffen werden.

Um bei allen Arten (ausgenommen Stieglitz und Turmfalke) ein Störungs-, Schädigungs-, sowie Tötungsverbot zu vermeiden, wurden Artenschutzrechtliche Maßnahmen/ CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) festgelegt, welche im Bebauungsplan gesichert werden und in der weiteren Entwicklung des Plangebietes beachtet und durchgeführt werden müssen.

Zielzustand ist die Entwicklung von artenreichen Blumenwiesen sowie eine Regulierung der Beleuchtung im Sommer bzw. der ausschließlichen Nutzung von LED-Lampen als „insektenfreundliche“ Leuchtmittel.

Insgesamt wird unter Berücksichtigung dieser genannten Maßnahmen auf dem Bebauungsplangebiet kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand ausgelöst.

4.6 Bodenaufbau, Versickerungsfähigkeit

Im Plangebiet wurde ein Bodengutachten von HPC AG, Harburg, mit Fassungsdatum 21.12.2018 erstellt. Gemäß den Ergebnissen stehen auf dem Gelände direkt unterhalb des Mutterbodens mächtige fluvioglaziale Niederterrassenschotter an. Hierbei handelt es sich um mitteldicht bis sehr dicht gelagerte, wechselnd sandige Kiese.

Die von der Fa. DELO geplanten, unterkellerten Gebäude (insbesondere Forum und Labor) können über eine lastverteilende elastisch gebettete Bodenplatte innerhalb der anstehenden Niederterrassenschotter flach gegründet werden. Streifen und Einzelfundierungen sind ebenfalls möglich. Die Bemessungskennwerte für die empfohlene Gründung sowie die diesbezüglichen bautechnischen Hinweise werden im Bericht dokumentiert. Die Außenanlagen sind nach den Vorgaben der RStO 12 zu konzipieren.

Dach- und Oberflächenwasser können auf dem Gelände versickert werden.

Für die Dimensionierung von Versickerungsanlagen wird die Berechnung durch einen Fachplaner notwendig. Die Aushub- und Gründungsarbeiten sind durch den Baugrundgutachter zu begleiten.

4.7 Bodendenkmäler

Östlich des Änderungsbereichs im „Scheiblingshölzl“ befindet sich das Bodendenkmal D-1-7932-0179 „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



Abb. 11 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 16.04.2022

Auf die nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird in der Satzung hingewiesen.

4.8 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung sind keine Baudenkmäler vorhanden.

4.9 Wasser / Trinkwasserschutz

4.9.1 Wasserschutzgebiete

Das amtliche Trinkwasserschutzgebiet für den Brunnen Eresing befindet sich nord-östlich des Geltungsbereichs.



Abb. 12 Trinkwasserschutzgebiet „Eresing“, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayern -Atlas, Stand 05.10.2022

Östlich angrenzend befindet sich ein geplantes Vorranggebiet. Dabei handelt es sich um einen weiteren Zustrombereich des Trinkwasserschutzgebietes. Dabei ist zu beachten, dass es derzeit keine konkret geplanten Vorranggebiete Wasserversorgung im Regionalplan gibt. Bei der gegenständlichen Karte (Arbeitskarte Wasserversorgung / ANLAGE zur Drucksache Nr. 10/19 254. PA-Sitzung, 03.12.2019) die vom Wasserwirtschaftsamt auf Nachfrage des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München zur Verfügung gestellt wurde, handelt es sich lediglich um eine Arbeitskarte ohne rechtserheblichen Inhalt. Die genannte Karte zeigt lediglich Vorüberlegungen der Wasserwirtschaftsämter und regionalplanerische Konflikte auf. Ein formaler Beschluss mit Texten und Karten wurde seitens des Regionalen Planungsverbandes bisher nicht gefasst. Eine Übernahme in das gegenständliche Bauleitplanverfahren wird daher abgelehnt. Nach aktuellem Stand erhält der RPV erst nach 2023 den aktuellen Fachbeitrag der Wasserwirtschaftsverwaltung für die Region München (bayernweit einheitliches Projekt des LfU). Erst danach arbeitet der RPV an Ausweisungsvorschlägen für Vorbehalts- und Vorranggebiete Wasserversorgung, d.h. auch, welche Gebiete als Vorbehaltsgebiete abwägungsfähig sind und welche als Vorranggebiete Zielcharakter haben. Es ist derzeit noch nicht absehbar, welche Gebiete Vorranggebiete werden.

4.9.2 Grundwasser

Der Grundwasserspiegel befindet sich mehr als 10 m unter Geländeoberkante, wie aus dem Bodengutachten vom 20.12.2018 hervorgeht. Es ist daher von einem Grundwasserflurabstand von mehr als 9 m auszugehen (siehe Anlage 1. Geotechnischer Bericht).

Aufgrund der festgestellten Untergrund- und Grundwasserverhältnisse ist lt. Gutachten bei Baugruben bis ca. 6,5 m bzw. bis ca. 9,0 m Tiefe nicht mit Grundwasserandrang zu rechnen. In der Regel ist innerhalb der schwach schluffigen Kiese eine ausreichende Versickerung von Niederschlagswasser gegeben. Das Gutachten geht davon aus, dass die tiefsten Bereiche des künftigen Bauwerks evtl. im Schwankungsbereich des Grundwassers bis zu einer Kote von 614 m üNN liegen. Kellergeschosse sind daher nach Vorgabe der Fachplanung entsprechend abzu-

dichten und druckwasserdicht mit entsprechender Rissbreitenbeschränkung auszuführen.

5 Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für den größten Teil des Geltungsbereichs ein Sonstiges Sondergebiet „Klebstoffproduktion“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zu den zulässigen Nutzungen zählen neben Produktionsstätten zur Klebstoffproduktion auch Labore, Lagergebäude, Werkstätten, Verwaltungsgebäude, Büros und Betriebskantinen. Im südöstlichen Bereich ist weiterhin als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Zudem sind Anlagen nach der 4. BImSchV und der 12. BImSchV (nur im Bereich des SO) zulässig. Die Zulässigkeit der Anlagen nach der 4. BImSchV beschränkt sich auf folgende Anlage nach Anhang 1 4. BImSchV:

Nr. 4.1, Nr. 9.3 in Verbindung mit der Stoffliste in Anhang 2 zur 4. BImSchV, Nr. 10.6.

Im südlichen Bereich ist zur Energieversorgung ein BHKW möglich.

Zur Umsetzung des § 50 BImSchG steht der Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und Schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (KAS-18) der Kommission für Anlagensicherheit zur Verfügung. Dieser Leitfaden ermittelt die erforderlichen Sicherheitsabstände zwischen Betriebsbereich und Schutzobjekten anhand der vorhandenen Stoffe im Betriebsbereich. Dabei handelt es sich hauptsächlich um toxische, brennbare und explosive Stoffe. Umweltgefährliche Stoffe sind nicht aufgeführt. Für umweltgefährliche Stoffe sind keine Achtungsabstände vorgesehen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung sind daher keine Abstandsbereiche darzustellen.

Dennoch erfolgte eine Anfrage im Rahmen einer Amtshilfe des Landratsamtes Landsberg am Lech beim Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) zu den erforderlichen Abständen. Diese ergab folgende Einschätzung seitens des LfU:

„Die erforderlichen Abstände bei den verschiedenen geprüften Stoffen überschreiten die Werksgrenzen nicht. Alle erforderlichen Abstände zu den Quellpunkten befinden sich innerhalb des Betriebsgeländes. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind somit keine gesonderten Maßnahmen außerhalb des Änderungsreichs darzustellen.“

Die Änderung der bisher festgesetzten Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet zu Sondergebiet erfolgt, um dem projektbezogenen Charakter der Bebauungsplanes Rechnung zu tragen. Es handelt sich vorliegend um einen sog. "Angebotsbebauungsplan". Die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erscheint der Gemeinde als nicht erforderlich, da die bisherige Entwicklung des Plangebietes in ihrem Sinne erfolgte und sich daher der zusätzliche Aufwand als nicht gerechtfertigt darstellt. Ferner möchte sich der zweite Eigentümer

von Flächen im Plangebiet derzeit nicht an der übrigen Entwicklung des Plangebietes zu einem Sondergebiet Klebstoffproduktion beteiligen.

Es kann aber von einem "projektbezogenen Angebotsbebauungsplan" gesprochen werden, da zwar der Zulässigkeitsrahmen allgemein eine Sondergebietsnutzung ermöglichen soll, es aber bisher nur ein Vorhaben gibt, welches einen großen Anteil der Flächen in Anspruch nimmt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans können im Sondergebiet projektbezogen passend auf den spezifischen Betrieb abgestimmt werden.

Die Festsetzung als Sondergebiet ist auch hinsichtlich des oben genannten Genehmigungserfordernisses des Betriebes nach der 12. BImSchV angeraten, da nach § 8 Abs. 1 BauNVO Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Derart genehmigungsbedürftige Anlagen könnten daher auszuschließen sein.

Ein Teilgebiet des Plangebietes verbleibt als Gewerbegebiet, da es hier um einen separaten Eigentümer handelt, der sich derzeit nicht an der Entwicklung des übrigen Gebietes beteiligen möchte. Um eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten dieses Grundstückes zu vermeiden, wird am bisherigen Zulässigkeitsmaßstab festgehalten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubare Grundstücksfläche (Grundfläche) wird als absoluter Wert in Quadratmetern und die Höhenentwicklung durch Festsetzung einer maximalen Wandhöhe in Metern über Normalhöhen-Null (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016) geregelt. Als unterer Bezugspunkt für die Höheneinstellung werden 622,0 m ü. NHN für den Erdgeschoss-Fertigfußboden festgesetzt.

Die überbaubare Fläche beträgt insgesamt rund 88.000 m². Nördlich der DELO- Allee wird die GR mit 67.000 m² festgesetzt. Südlich der DELO-Allee wird die GR mit 21.000 m² im westlichen Bauraum und 3.200 m² im östlichen Bauraum festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird ebenfalls in m ü. NHN festgesetzt. Hintergrund ist der untere Bezugspunkt bei Gebäuden, die nur im Eingangsbereich ebenerdig sind und deren Hauptnutzungen im Untergeschoss liegt. Bei diesen Gebäuden ist die Lage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens als Bezugspunkt für die Wandhöhe nicht eindeutig bestimmbar. Zur Umsetzung der geplanten Bauvorhaben (vgl. Masterplan) wird ein großer Anteil an Erschließungsflächen notwendig, für die eine Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO notwendig ist. Die Gemeinde bevorzugt ohnehin eine effiziente Ausnutzung des Grundstückes. Ansonsten ist zu erwarten, dass bei einem gleichbleibenden Wachstum des Gewerbebetriebes eine raumgreifende, breitflächige Entwicklung eintritt.

Hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes werden mit Ausgleichsflächen vorgesehen, die die nachteiligen Auswirkungen der festgesetzten Überbaubarkeit ausgleichen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse werden durch die hohe Versiegelung nicht beeinträchtigt, da auch bisher schon der qualitativ hochwertigen Begrünung des Geländes ein hoher Stellenwert eingeräumt wurde.

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche ist erforderlich, da eine Angliederung an bestehende Siedlungsbereiche aufgrund der Größe des Produktionsgeländes nicht möglich war. Mit der gegenständlichen Neuaufstellung wird das bestehende Baurecht am Standort verändert aber nicht vergrößert. Eine Standortalternativenprüfung wurde nicht durchgeführt, da eine räumliche Umlegung des Betriebes im Gemeindegebiet ohnehin ausgeschlossen ist.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise gilt abweichende Bauweise, die Baukörper für z.B. Produktionsgebäude länger als 50 m ermöglichen. Der Geltungsbereich gliedert sich in 2 Bauräume, die durch die DELO Allee voneinander getrennt werden. Für den geplanten unterirdischen Verbindungsbau unter den DELO Allee wird ein gesonderter Bauraum festgesetzt. Durch den unterirdischen Verbindungsgang wird das Grundwasser nicht beeinträchtigt, da sich der Gang maximal bis 5 m unter der Geländeoberkante reicht. Der hohe Flurabstand zum Grundwasser sorgt für einen guten Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag. Die vorgesehene Energiezentrale ist ausschließlich im südöstlichen Bereich des südlichen Bauraums zulässig.

5.4 Bauliche Gestaltung

Zielsetzung der Festsetzungen zur baulichen Gestaltung ist es, die vorhandene Qualität der Gebäude weiterhin zu ermöglichen. Dabei werden Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, Dachneigung, Dachdeckung, Fassaden und Werbeanlagen getroffen.

5.5 Verkehr und Erschließung

5.5.1 Erschließung und Stellplätze

Die Erschließung erfolgt durch die bestehende Erschließungsstraße im Norden des Plangebiets (DELO-Allee). Die Parkierung in Form von Garagen, Tiefgaragen etc. ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Offene Stellplatzanlagen müssen durch Baumpflanzungen gegliedert werden.

Im Norden ist eine weitere Zufahrt von der Gemeindeverbindungsstraße Finning nach Eresing vorgesehen. Sie soll der direkten Erschließung der Logistik/ Lagerhalle dienen. Dafür ist auf der Gemeindestraße eine Linksabbieger-Spur notwendig. Die bestehende Zufahrt im Norden zu einem Feldweg wird weiterhin genutzt und zukünftig als Fahrradweg ausgebaut (Planung der Gemeinde Windach). An der Gemeindestraße befindet sich zudem eine Feuerwehrezufahrt zur Halle 3. Insgesamt sind dann 3 direkte Zufahrten möglich.

5.5.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) ist gesichert. Die Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen.

5.5.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Die Beseitigung von unbelastetem Niederschlagswasser hat vornehmlich breitflächig über den belebten Oberboden zu erfolgen. Sollte dies z.B. auch aus Platzgründen nicht möglich sein, kann beispielsweise über ein Muldensystem oder über ein Mulden-Rigolensystem ggf. mit Überlauf in andere Versickerungseinrichtungen die erforderliche Versickerungsleistung erreicht werden. Möglich ist auch die Niederschlagsentwässerung über ein Rigolensystem nach DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt DWA-A 138) mit vorgeschalteter Reinigungsstufe, sofern eine Versickerung über ein Muldensystem bzw. über ein Mulden-Rigolensystem nachweislich unter verhältnismäßigen Voraussetzungen nicht möglich ist.

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA m 153 und DWA-A 138 zu beachten. Zwischenzeitlich wurde das DWA m 153 in Teilen durch das DWA A102 ersetzt.

Laut dem vorliegenden geotechnischen Bericht vom 21.12.2018 eignen sich sowohl flächenhafte, linienhafte oder punktförmige Versickerungsanlagen wie z.B. Flächenversickerung, Rigolen, Rohrrigolen, Sickermulden oder Sickerschächte. Es wird empfohlen, die dichten Kiese im Bereich von Versickerungsanlagen gezielt aufzuloockern, um eine rasche Versickerung zu ermöglichen.

Für befestigte Außenflächen wird im Gutachten empfohlen einen Aufbau in Anlehnung an die Richtlinien der RStO 12 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen) zu konzipieren.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/ oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Versiegelte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Lagerflächen, und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind versickerungsfähig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen etc.).

Wasserundurchlässige Beläge sind nur für die Flächen zulässig, auf denen wassergefährdende Flüssigkeiten und Stoffe umgeschlagen, Kraftfahrzeuge repariert, gewartet und gepflegt werden etc., sowie den Zufahrtsstraßen für die Umschlagsflächen. Die problematischen Flächenabwässer sind der Kanalisation zuzuführen.

Für Feuerwehrumfahrungen innerhalb der als Private Grünfläche festgesetzten Flächen sind luft- und wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (z.B. Rasengitterstein, Waben-Rasenpflaster, wassergebundene Decke).

Die Versickerung der Dachflächen erfolgt über Rigolen. Für eine Dachfläche wird in der östlichen CEF Fläche eine Mulde mit etwa 800 m² Größe und einer Tiefe von max. 30 cm angelegt.

5.5.4 Energieversorgung

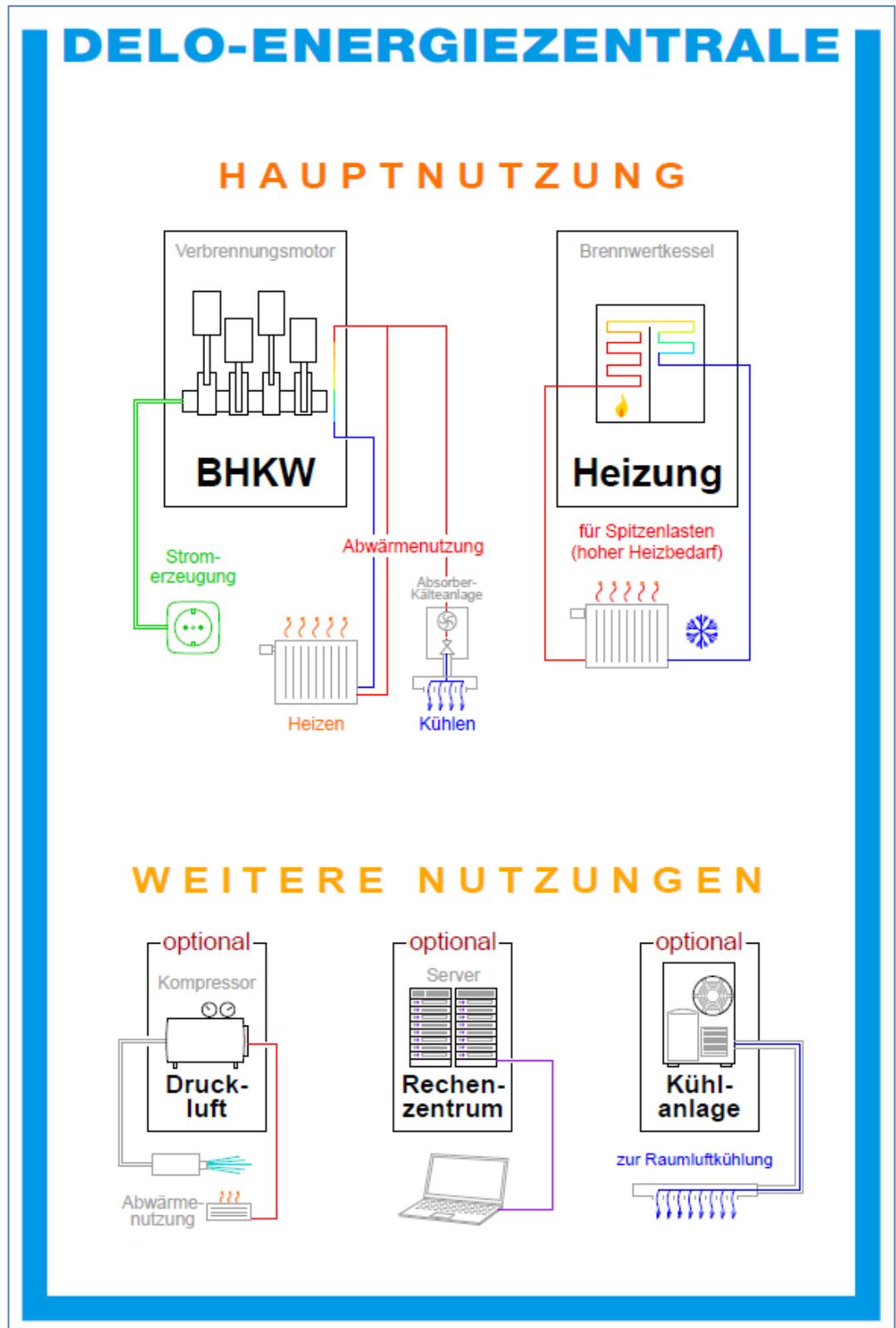


Abb. 13 Schematische Aufbau der geplanten Energiezentrale Quelle: DELO Industrie Klebstoffe; 05.08.2020

Der Vorhabenträger muss nach eigenen Aussagen möglicherweise zukünftig zur Einhaltung der ENEC und des EEWärmeG, die benötigte Heizleistung durch ein

BHKW bereitstellen. Hierfür werden benötigt:

Bauabschnitt 1 (Forum + Labor 3):

1,2 MW BHKW-Feuerungsleistung +

1,3 MW Brennwertkessel-Heizleistung (nur für Spitzenlasten im Winter)

= 2,5 MW Gesamt-Feuerungsleistung

Bauabschnitt 2 (östlich Forum + Labor 3):

1,2 MW BHKW-Feuerungsleistung +

1,3 MW Brennwertkessel-Heizleistung (nur für Spitzenlasten im Winter)

= 2,5 MW Gesamt-Feuerungsleistung

Es werden demnach im Bereich des gegenständlichen Bebauungsplans 5 MW Feuerungswärmeleistung der Energiezentrale benötigt, davon 2,4 MW für ein Blockheizkraftwerk (BHKW). Siehe hierzu auch Anlagenschema im Anhang. Notwendig ist daher eine Energiezentrale mit max. **5 MW Wärmeleistung (davon max. 2,4 MW BImSchG-pflichtiges BHKW)**. Um diese Leistung im Bebauungsplan festsetzen zu können, wird die geplante Anlage im Umweltbericht entsprechend beschrieben und bewertet.

Um mögliche Auswirkungen auf die westlich gelegene Bestandsbebauung in Schöffelding durch die vorgesehene Energiezentrale so gering wie möglich zu halten, wird im südöstlichen Bereich des BA 2 eine Fläche abgegrenzt, auf der die Errichtung von Anlagen nach des Anhangs 1 zur 4. BImSchV: Nr. 1.2.2 und 1.2.3 mit einer Feuerungswärmeleistung von maximal 5 Megawatt (davon max. 2,4 Megawatt BImSchG-pflichtiges Blockheizkraftwerk) zulässig ist. Außerhalb dieser Fläche ist die Errichtung dieser Anlagen unzulässig.

Gemäß **Nr. 1.2.2:** des Anhangs 1 der 4 BImSchV sind gasförmige Brennstoffe (insbesondere Koksofengas, Grubengas, Stahlgas, Raffineriegas, Synthesegas, Erdölgas aus der Tertiärförderung von Erdöl, Klärgas, Biogas), ausgenommen naturbelassenem Erdgas, Flüssiggas, Gasen der öffentlichen Gasversorgung oder Wasserstoff

und nach **Nr. 1.2.3:**

Heizöl EL, Dieselkraftstoff, Methanol, Ethanol, naturbelassenen Pflanzenölen oder Pflanzenölmethylestern, naturbelassenem Erdgas, Flüssiggas, Gasen der öffentlichen Gasversorgung oder Wasserstoff zulässig.

Die geplante Energiezentrale besteht aus den Anlagen BHKW und Brennwertkessel. Bei Blockheizkraftwerken, die mit Gas betrieben werden, besteht die Gefahr von Gasaustritten bei Leckagen und damit Explosionsgefahr. Für den Betrieb einer solchen Anlage sind verschiedene gesetzliche Anforderungen (ProdSV, Gefahrenstoff- und Betriebssicherheitsverordnung in der Umsetzung der Richtlinie 1999/792/EG), Richtlinie) und technische Maßnahmen (z.B. Rückschlagventile, Überdrucksicherungen) zu erfüllen, die den sicheren Betrieb gewährleisten. Generell ist davon auszugehen, dass bei einer Leistung von 5 MW kein erhöhtes Unfall-Risiko gegenüber einer Anlage mit einer Leistung von weniger als 5 MW zu erwarten ist. Zudem wird die Anlage am südöstlichen Teil des Geltungsbereichs errichtet, um eine räumlichen Trennung von den anderen Anlageteilen zu erreichen und auch um die größtmögliche Distanz zur Wohnbebauung in Schöffelding (in ca. 800 m Entfernung) zu verwirklichen.

5.6 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.6.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen verfolgen das Ziel, eine Randeingrünung zu gewährleisten.

Entlang der westlichen Grenze wird eine parkartige Grünfläche mit Baumpflanzungen vorgesehen. Der im Süden unregelmäßig rechteckig zu den Maßnahmenflächen A 1 und A 2 hin abgegrenzte Streifen (Mindestbreite: 4 m, Maximalbreite: 13 m) und die Flächen entlang der Ostseite werden als artenreiche Blumenwiesen ausgebildet. Sie bilden einen zusammenhängenden Flug- und Jagdkorridor für Fledermäuse und Vögel, der von der Baumhecke im Süden zum Regenrückhaltebecken im Norden führt.

Je angefangene 600 m² Baugrundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Der Schwellenwert wurde zum einen deswegen gewählt, da es sich um einen Gewerbebetrieb handelt. Bei einer Baugrundstücksfläche von 135.148 m² sind immer noch ca. 225 Bäume zu pflanzen. Die Standorte der Bäume sind frei wählbar, wobei sich die Stellplatzflächen und die Grünflächen im Westen besonders eignen.

Das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche im Norden wird angepasst. Bisher war eine parkartige Gestaltung vorgesehen. Zukünftig soll eine artenreiche Blumenwiese entwickelt werden, die ebenfalls als Jagdhabitat für Fledermäuse dient. Zusammen mit dem bereits vorhandenen Regenrückhaltebecken (RRB) nördlich des Geltungsbereichs kann so ein größeres strukturreiches Habitat geschaffen werden.

Zusätzlich wird auf der Fl.Nr. 744 unmittelbar östlich des RRBs eine arten- und strukturreiche Wiese vorgesehen. Sie soll als Ausgleich für das Jagdhabitat der Fledermäuse dienen. Als CEF –Maßnahme (siehe weiter unten) ist sie vor dem Beginn der Bauarbeiten (Eingriff in das Jagdhabitat) herzustellen.

Durch die räumliche Nähe der Ausgleichsmaßnahmen zur Eingriffsfläche, der Baumpflanzungen im Plangebiet sowie der bestehenden parkartigen Begrünung entlang der Gemeindeverbindungsstraße wird ein vergleichsweise hoher Flächenanteil gesichert, der zu einem gut durchgrünten Eindruck des Plangebietes beiträgt.

Potenziell möglich sind auch Dachbegrünungen auf den Neubauten. Diese würden für eine zusätzliche Aufwertung sorgen. Aus artenschutzrechtliches Sicht sind jedoch nur die zu entwickelnden artenreichen Blumenwiesen auf der Geländeoberkante notwendig.

5.6.2 Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung

Für den Geltungsbereich besteht bereits Baurecht. Die Eingriffsregelung wurde in den jeweiligen Bebauungsplänen behandelt. Durch die Zusammenführung rechtsverbindlicher Bebauungspläne erfolgt kein relevanter zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt insgesamt nahezu unverändert. Lediglich die Gebäudehöhen im Nordteil werden verändert sowie die Baugrenze, damit eine neue Zufahrt angelegt werden kann. Mit den Planungen ergeben sich geringfügige Änderungen im Bereich der bereits planungsrechtlich festgesetzten Grünflächen und der Ausgleichsflächen. Der Anteil an Grünflächen reduziert sich um ca. 968 m². Für den Eingriff in die Grünflächen ist daher folgender Ausgleich zu erbringen:

[Typ A, Kategorie I Ackerfläche bzw. intensiv genutztes Grünland]
 968 m² x 0,5 Ausgleichsfaktor = 484 m²

Der Ausgleich wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 744, Gmkg. Schöffelding hergestellt.

Bei den festgesetzten Ausgleichsflächen ergeben sich geringfügige Änderungen durch die Umplanung. Die von der Umplanung betroffenen 28 m² bisheriger Ausgleichsfläche werden in gleichem Umfang auf der Fl.Nr. 744 TF, Gmkg Schöffelding, ersetzt.

Bisher wurden für die Bebauungspläne Gewerbegebiet Schöffelding I – III mit ihren Änderungen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Festsetzungen zu den einzelnen Ausgleichsmaßnahmen aus den bisherigen Bebauungsplänen werden teilweise übernommen. Teilweise werden die Ausgleichsflächen künftig auf anderen Flurnummern umgesetzt. Bisher war ein Teil der Ausgleichsflächen auf externen Flächen geplant. Künftig sollen die Flächen möglichst auf bzw. neben dem Firmengelände umgesetzt werden. Dazu werden die neu anzulegenden Blumenwiesen genutzt. Der zusätzliche Bedarf an Ausgleichsfläche wurde bei der Verteilung der extensiven Grünflächen und der Ausgleichsflächen berücksichtigt

Ausgleichsflächen, die auf der Flurnummer verbleiben

Fl.Nr.	Zugeordnete B-Pläne	Größe insgesamt (in m ²)
653/14 TF, 653 TF (MF A), Gmkg. Schöffelding	GE Schöffelding II, 4. Änderung	3.288
651 TF, 652 TF, Gmkg. Schöffelding	GE Schöffelding III	1.482
647 TF, 649 TF	GE Schöffelding III	6.766
79 TF (MF C), Gmkg. Hechenwang	GE Schöffelding III	29.642
413 TF (MF D) Gmkg. Oberwindach	GE Schöffelding I, 2. Änd.	8.570

Externe Ausgleichsflächen, die sich ändern

Alte Fl.Nr.	Neue Fl.Nr.	Zugeordnete B-Pläne	Größe insgesamt (in m ²)
413 TF Gmkg. Oberwindach	744 TF, Gmkg. Schöffelding	Schöffelding I	1.150
369 TF Gmkg. Oberwindach	744 TF, Gmkg. Schöffelding	Schöffelding I, 3. Änd	6.134
413/1, 1. TF Gmkg. Oberwindach	744 TF, 647 TF, 648 TF, Gmkg. Schöffelding	Schöffelding II, 2. Änd Schöffelding II, 4. Änd	4.351
413/1, 2. TF Gmkg. Oberwindach	744 TF Gmkg. Schöffelding	Schöffelding II, 4. Änd.	5.727

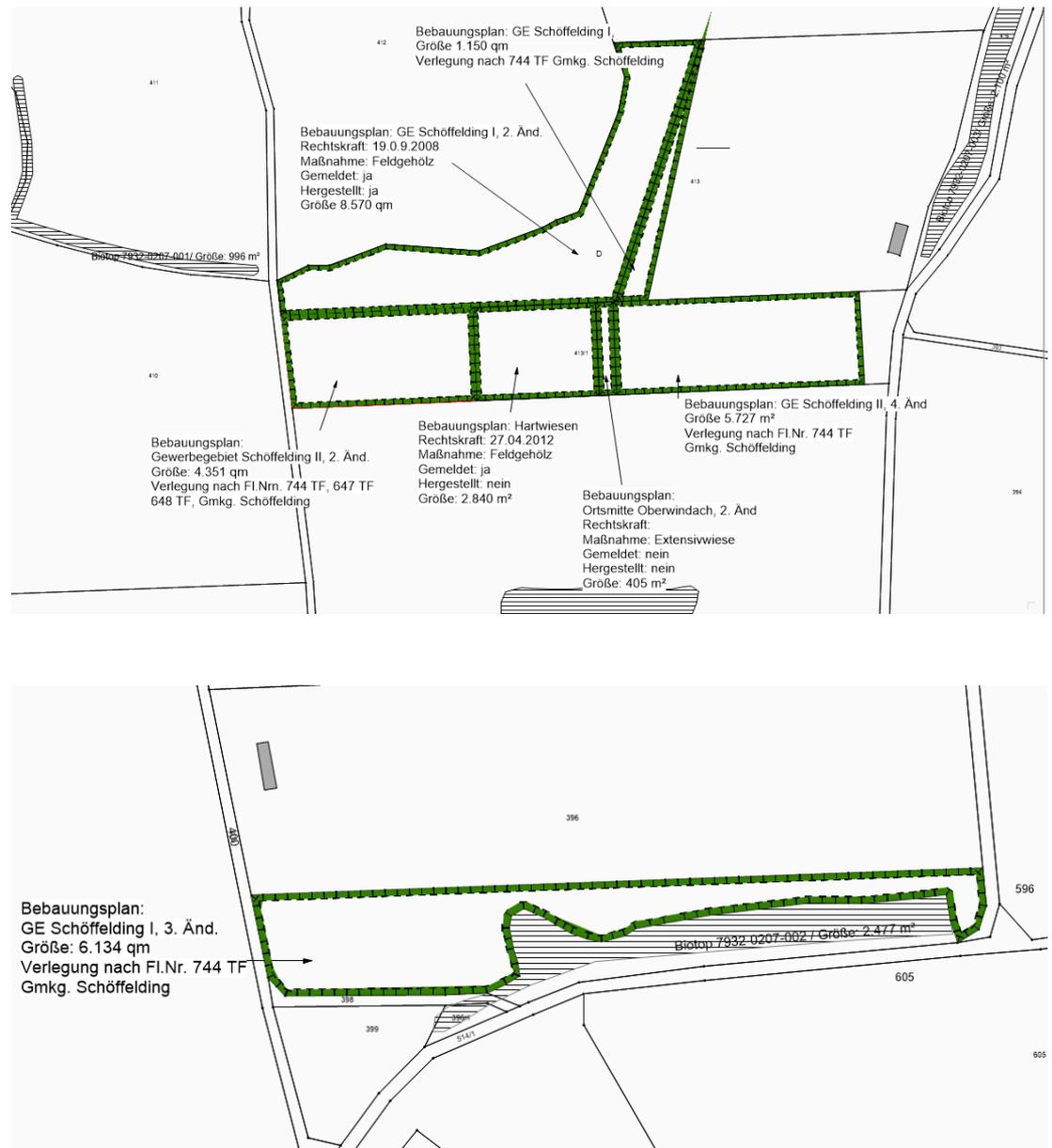


Abb. 14 festgesetzte Ausgleichsflächen der Bebauungspläne GE Schöffelding I, 5. Änderung und GE Schöffelding II, 4. Änderung (dunkelgrün, die verlegt werden, ohne Maßstab)



Gemeinde Windach, Gewerbegebiet Schöffelding
Ausgleichsflächen extern,
Fl.Nrn. 79, Gemarkung Hechenwang
Stand 24.05.2022

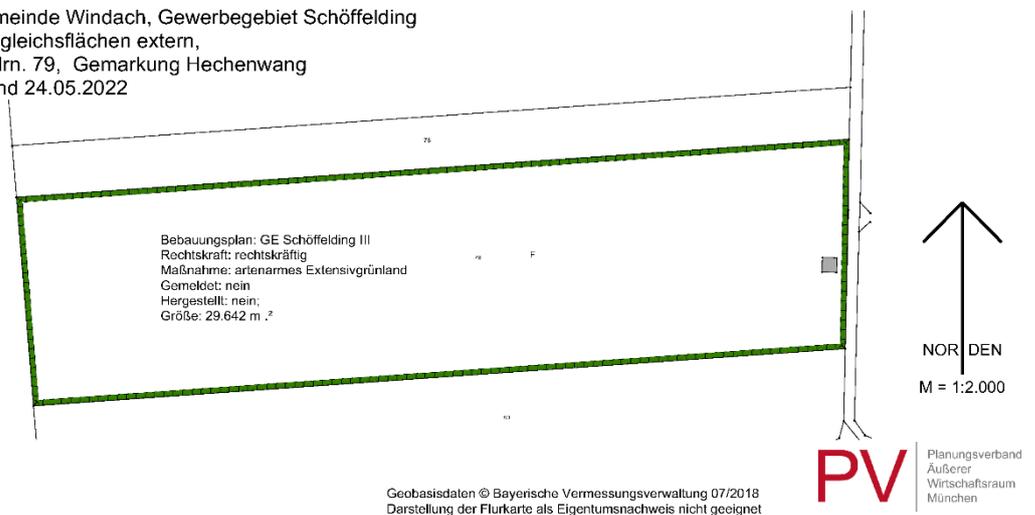


Abb. 15 Übersicht über den neuen Stand der externen Ausgleichsflächen, ohne Maßstab

Die Maßnahmenflächen A1 und A2 sollen weiterhin als Baumhecke angelegt werden. Sie dienen zum einen als Sichtschutz nach Süden und zum anderen als Habitat für Goldammer und Haselmaus. Durch die vorgelagerte Blumenwiese und den unregelmäßigen Abschluss durch Vorsprünge und Ausbuchtungen ergibt sich für die Goldammer ein strukturreiches Habitat.

5.6.3 Spezieller Artenschutz

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und

ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, sodass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Ein Vorkommen bzw. eine Betroffenheit der besonders oder streng geschützten Arten der Artengruppen Amphibien, Käfern, Tag- und Nachtfalter, Pflanzen sowie sonstigen Gruppen kann lt. Gutachten (Bebauungsplan „Sondergebiet Klebstoffproduktion“ Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP“) vom 18.10.2022; Verfasser: Terrabiota, Starnberg) ausgeschlossen werden. Von der Artengruppe der Fledermäuse konnten 6 Arten in der Umgebung nachgewiesen werden. Als Brutvögel kommen die Goldammer, der Stieglitz und der Turmfalke in der näheren Umgebung vor. Ansonsten ist als besonders oder streng geschützte Tierart noch die Haselmaus vorhanden.

Um bei allen Arten ein Störungs-, Schädigungs-, sowie Tötungsverbot zu vermeiden, werden 1 CEF-Maßnahme und 1 Vermeidungsmaßnahme festgelegt, welche im Bebauungsplan festgesetzt werden und in der weiteren Umsetzung beachtet und durchgeführt werden müssen. Dabei handelt es sich um:

- die Entwicklung von artenreichen Blumenwiesen mit Bienenhabitaten (CEF)
- Vorgaben zur Beleuchtungsdauer und zu –mitteln. (Vermeidungsmaßnahme)

Auf Fl.Nr. 744 sind zusätzlich 10 jeweils 25 m² große Habitate herzustellen: Abtrag des Ober- oder Unterbodens bis auf 50 cm unter Gelände, Einbau einer 30 cm mächtigen Sandschicht, darauf eine 60 cm mächtige Schicht aus groben Steinmaterial. Der Aushub ist auf der Nordseite anzudecken. In den ersten fünf Jahren ist eine regelmäßige Kontrolle und nötigenfalls Bekämpfung von invasiven Neophyten durchzuführen. Je nach Art sind bis zu 6 Durchgänge jährlich erforderlich. Die Wildbienenhabitats sind Zauneidechsen-Habitats sehr ähnlich und daher auch für diese Tierart geeignet.

Die Habitate sollten an den Rändern angelegt werden. So kann die Fläche maschinell gemäht werden, ohne die Habitate zu beschädigen. Sollten Mulden zur Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen sein, sind diese in der Mitte der Fläche anzulegen. Die Wildbienenhabitats sind an den trockenen Rändern der Fläche vorzusehen.

Die Haselmaus wurde im Wald außerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen. Solange nicht in den Waldrand eingegriffen wird, ist nicht von einer Schädigung der Haselmaus auszugehen. Im Süden wird als Ausgleichsmaßnahme A ein Feldgehölz geplant, welches das Lebensangebot für die Haselmaus erhöht. Aber auch für die Goldammer ist die Hecke im Verbindung mit der artenreichen Wiese (Maßnahmenfläche B) ein potenzieller Lebensraum.



Abb. 16 Extensivwiesen (dunkelgrün) und Dachbegrünung (Hellgrün) gemäß BP Gewerbegebiet Schöffelding, ohne Maßstab

Der Umfang der Flächen für die Blumenwiesen ergibt sich aus den Vorgaben der Bebauungspläne GE Schöffelding I, 5. Änderung, GE Schöffelding II, 4. Änderung und GE Schöffelding I, 3. Änderung. Für Neubauten ist in den Festsetzungen eine Dachbegrünung vorgesehen. Aus dem Masterplan der Firma DELO mit Stand vom 16.02.2022 ergibt sich für die Dachflächen eine Begrünung von ca. 20.320 m². 80 % der festgesetzten Grünflächen sollen ebenfalls als artenreichen Blumenwiese ange-

legt werden, hier ergibt sich eine Fläche von ca. 9.800 m². Insgesamt ergeben sich aus den Festsetzungen der 3 Bebauungspläne (GE Schöffelding I bis III) eine Fläche von ca. 30.000 m², die als Blumenwiese für den Artenschutz vorzusehen sind. Da eine Dachbegrünung seitens des Betreibers nicht mehr zielführend ist (Stattdessen ist eine Photovoltaiknutzung auf den Dachflächen vorgesehen), sollen die erforderlichen 30.000 m² Blumenwiese auf und westlich des Firmengeländes verteilt werden. Gleichzeitig werden die Flächen als Ausgleichsflächen herangezogen.



Abb. 17 geplante Blumenwiesen (dunkelgrün), ohne Maßstab

Als CEF-Maßnahme (continuous ecological functionality-measures/ "Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion") werden Maßnahmen des Artenschutzes verstanden. Insgesamt wird unter Berücksichtigung dieser genannten Maßnahmen im Geltungsbereich kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand ausgelöst.

Gemäß § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG müssen die CEF – Maßnahmen zum Zeitpunkt der Durchführung des Vorhabens vorhanden sein und die definierte Wirkung entfalten (u.a. BVerwG, Urteil vom 18.03.2009 - 9 A 39/07). Dazu ist eine materielle Sicherung (Ökologische Baubegleitung, Sicherung von Erstellungs-, Entwicklungs- und Dauerpflege (Monitoring)) sowie eine formale Sicherung notwendig. Flächen, auf denen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, müssen auch

im Bebauungsplan in einer Weise gesichert sein, dass auf ihnen der Zweck der Maßnahme umfassend und dauerhaft verwirklicht werden kann (z.B. dingliche Sicherung; VGH München, Urteil vom 30.03.2010 - 8 N 09.1861 u.a.).

5.7 Klimaschutz, Klimaanpassung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist der Klimaschutz in der Abwägung zu berücksichtigen. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die vorangegangenen Bebauungspläne, inklusive Änderungen, haben bereits Bau-recht für die Fläche geschaffen. Durch Versiegelung kommt zu Aufheizungseffekten. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass in der Umgebung von Landwirtschaftlichen und Waldflächen diese Effekte keine Rolle spielen. Eine Kaltluftbahn wird durch die Änderung ebenfalls nicht beeinträchtigt. Mit der Neuaufstellung wird keine zusätzliche Versiegelung über das bereits zulässige Maß hinaus, ermöglicht.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet, Lage außerhalb wassersensibler Bereiche, dadurch Minimierung der Gefahren durch Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Kompakte Anordnung der Gebäudeteile Nutzung von Photovoltaik möglich
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme

5.8 Immissionsschutz

Emissionen treten aus den Fahrverkehr (Lieferverkehr, Mitarbeiter) und der Klebstoffproduktion auf.

Ein Gutachten der Müller-BBM GmbH, welches 2019 zum Neubau einer Produktionshalle erstellt wurde, kommt zu dem Ergebnis, dass der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, insbesondere der Schutz der menschlichen Gesundheit vor Schwebstaub sowie der Schutz vor erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen durch Staubbiederschlag sichergestellt sind. Die Anforderungen der TA Luft werden erfüllt (siehe hierzu auch Kap. 4.4 des Umweltberichts).

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens sowie dem Erläuterungsbericht der Firma „DELO Industrie Klebstoffe“ vom 10.02.2022 und der Vorabinformation über die Aspekte der Störfallverordnung vom 08.04.2022 erwartet die Gemeinde Windach keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hinsichtlich Gesundheit, Lärm, Luftreinhaltung, Erholung und Freizeit durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus werden unter den Hinweisen Auflagen des Fernstraßen-Bundesamtes aufgeführt, um den Autoverkehr auf der nahegelegenen BAB A96 nicht zu beeinträchtigen. Diese betreffen u.a. die Vermeidung einer Beeinträchtigung durch Farbgestaltung, Beleuchtung, Rauch-/ Stau-/ Dampfemissionen, Ent-

wässerung, Anordnung von baulichen Anlagen, Anordnung von Fahr-/ Stellplatzflächen sowie Photovoltaikanlagen

Betriebsbereich i.S. der Störfall-Verordnung (12. BImSchV)

Der Bereich innerhalb der Baugrenze wird als Betriebsbereich i. S. der Störfallverordnung gekennzeichnet.

Der Begriff „Betriebsbereich“ ist unter § 3 Abs. 5a BImSchG definiert.

Das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz sagt darüber folgendes aus: „Ein Betriebsbereich ist – vereinfacht ausgedrückt – der unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in welchem gefährliche Stoffe vorhanden oder vorgesehen sind.“

Zum Gegenwärtigen Zeitpunkt ist nicht klar, in welchen Bereich des Geltungsbereich Lager oder Produktionsstätten entstehen, oder wie weit sich die bestehenden internen Strukturen verschieben. Innerhalb der Baugrenze können überall Betriebsbereiche befinden. Daher wird im Bebauungsplan der Bereich innerhalb der Baugrenze als Betriebsbereich gekennzeichnet.

5.9 Altlasten, Bodenschutz

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Dateninformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotenzialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich der o.g. Bebauungsplanes einwirken können.

Sollten beim Aushub verdächtige Materialien oder schädliche Bodenveränderungen/Altlasten gefunden werden, wird auf die unverzügliche Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG an die zuständige Behörde hingewiesen.

Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden innerhalb des Grundstücks fachgerecht zur Wiederverwendung zwischenzulagern. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

6 Alternativen

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden nicht in Betracht gezogen, da in der Gemeinde Windach keine weiteren, reinen gewerblichen Flächen vorhanden sind. Zudem ist aufgrund der Zulässigkeit von Störfallbetrieben ein ausreichender Achtsungsabstand zu schutzwürdigen Objekten erforderlich. Die Plankonzeption führt die Planungsziele des bestehenden Gewerbegebiets als Sonstiges Sondergebiet weiter.

7 Verwirklichung der Planung

Die Gemeinde Windach geht davon aus, dass die Neuaufstellung des Bebauungs-

plans zeitnah eine städtebaulich vertretbare, bauliche Erweiterung des Bestands in südlicher Richtung Süden und Norden auslöst. Im Norden wird eine neue Lagerhalle errichtet, im Süden werden die neuen Gebäude errichtet, die bereits mit dem Bebauungsplan Schöffelding II, 4. Änderung beabsichtigt waren. Eine Mehrung des Baurechts geht mit der gegenständlichen Neuaufstellung nicht einher, auch werden keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke oder das Ortsbild gesehen.

Gemäß § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG müssen die CEF – Maßnahmen zum Zeitpunkt der Durchführung des Vorhabens vorhanden sein und die definierte Wirkung entfalten (u.a. BVerwG, Urteil vom 18.03.2009 - 9 A 39/07). Dazu ist eine materielle Sicherung (Ökologische Baubegleitung, Sicherung von Erstellungs-, Entwicklungs- und Dauerpflege (Monitoring)) sowie eine formale Sicherung notwendig. Flächen, auf denen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, müssen auch im Bebauungsplan in einer Weise gesichert sein, dass auf ihnen der Zweck der Maßnahme umfassend und dauerhaft verwirklicht werden kann (z.B. dingliche Sicherung; VGH München, Urteil vom 30.03.2010 - 8 N 09.1861 u.a.).

8 Anlagen zur Begründung

1. Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe-geräusche), Bericht Nr. 216095/2 vom 11.11.2016; Erstellung durch: Ingenieurbüro Greiner, Germering
2. Bodengutachten von HPC AG, Harburg, mit Fassungsdatum 21.12.2018
3. Schlussbericht „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ vom 18.10.2022; Verfasser*in: Terrabiota, Starnberg
4. Erläuterungsbericht zur Firma DELO Industrie Klebstoffe vom 10.02.2022
5. Begründung Energiezentrale, Stand: 05.08.2020; Verfasser*in: Fa. DELO
6. Beschreibung Risiken und Vorsorgemaßnahmen, Stand: 10.02.2022; Verfasser*in: Fa. DELO
7. Gutachterliche Stellungnahme zur Energiezentrale: Stand 05.08.2020; Verfasser*in: Müller-BBM
8. Genehmigungsgutachten zu den Themen Luftreinhaltung, Abfall und Anwendbarkeit der StörfallV (Bericht Nr. M139231/01); Erstellung durch: Müller BBM, Planegg, Stand 06.11.2019
9. Vorinformationen Aspekte Umsetzung Störfallverordnung für den Betrieb der DELO Industrie Klebstoffe GmbH & Co. KGaA am Standort Windach: Stand 08.04.2022; Verfasser*in: Ritter und Vonier GmbH
10. Definition von Klebstoff & anfallende Nebenprodukte: Stand August 2022, Verfasser*in: Fa. DELO
11. Mobilitätskonzept DELO. Stand 22.08.2022, Verfasser*in Fa. DELO

Gemeinde

Windach, den

.....
Erster Bürgermeister, Richard Michl