

Gemeinde

Windach

Lkr. Landsberg a. Lech

Bebauungsplan

Sondergebiet Klebstoffproduktion

Planung

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

Aktenzeichen

WIN 2-94

Datum

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

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB (BP)

1. Vorbemerkung

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 lagen 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 wurde die Anzahl von 3 Bebauungsplänen als Hindernis bewertet. Es war 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 war 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 sich 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.

¹ Verordnung (EG) Nr. 1272/2008 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

Die Gemeinde Windach hat dies zum Anlass genommen, um für den gesamten Betriebsbereich 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.

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.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeinde hat im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchführen lassen. Die Ergebnisse der wurden in der Planung berücksichtigt und im Umweltbericht dokumentiert.

Der Planung liegen die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Planungsbüros Terrabiota vom Oktober 2022 zugrunde. Im Gutachten wird ein Vorkommen bzw. eine Betroffenheit der besonders oder streng geschützten Arten der Artengruppen Amphibien, Käfern, Tag- und Nachtfalter, Pflanzen sowie sonstigen Gruppen ausgeschlossen. 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. Zudem wurde die Feldgrille mit behandelt, wenngleich es sich hier nicht um eine saP-relevante Art handelt.

Das Vorhaben steht den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung und des Landesentwicklungsprogramms nicht entgegen, es werden ohnehin nur Flächen überplant die bereits Teil eines Bebauungsplanes sind (ausgenommen weiterer Ausgleichsflächen). Der bestehende Betrieb soll durch den Bebauungsplan am Standort gesichert werden.

Der gegenwärtige Betrieb fällt derzeit nicht unter die Störfallverordnung. Aufgrund der betriebswirtschaftlichen Planung und aufgrund veränderter Schwellenwerte in den einschlägigen Verordnungen und Richtlinien, kann der Betrieb in absehbarer Zeitunter die sog. „Störfallverordnung“ (12. BImSchV) fallen.

Daraus folgt, dass ein erhöhter Aufwand bei der Genehmigung erforderlich wird und

ein strenges Überwachungsregime einzuhalten ist. Es liegt eine Vorinformation Aspekte Umsetzung Störfallverordnung für den Betrieb der DELO Industrie Klebstoffe GmbH & Co. KGaA am Standort Windach von Ritter und Vonier GmbH vor, in der die Aspekte zur Verhinderung von Störfällen und Maßnahmen zum Schutz beschrieben sind. Da sich der Zweck des Betriebes nicht verändert, sind die eingesetzten Stoffe und Techniken die gleichen, die bereits im Umweltbericht zu den Bebauungsplänen „Schöffelding I, 5. Änderung, Schöffelding II, 4. Änderung und Schöffelding III, 1. Änderung“ beschrieben wurden.

Auf die Schutzgüter ergeben sich keine erheblich negativen Auswirkungen (Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima und Mensch).

Östlich am Geltungsbereich liegt das Bodendenkmal D-17932-0179 „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“. Die geringe Teilfläche, die nach Denkmalatlas in den Geltungsbereich hineinragt, ist bereits überbaut, eine weitere bauliche Veränderung nicht zu erwarten. Nach derzeitigen Erkenntnissen ist daher mit keinen erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen.

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan wurden außerdem die CEF-Maßnahmen angepasst. Als CEF-Maßnahme (continuous ecological functionality-measures/ "Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion") werden Maßnahmen des Artenschutzes verstanden. In den bisher rechtsverbindlichen 3 Bebauungsplänen im Plangebiet waren unter anderem Dachbegrünungen als derartige Maßnahme des Artenschutzes vorgesehen. Nun sollen sich die auf den Dachflächen geplanten extensiven Wiesen, die den Verlust von Jagdhabitaten der Fledermäuse durch die baulichen Anlagen ausgleichen sollen, auf dem Boden hergestellt werden. Die dafür notwendigen Flächen sind im Süden, Osten und Norden des Plangebietes anzulegen. Zudem wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 744, Gemarkung Schöffelding, eine extensive Wiese angelegt. Insgesamt werden sich die Maßnahmenflächen des Artenschutzes (extensiven Wiesen) auf ca. 3 ha erstrecken.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Es wurde ein Regelverfahren gemäß der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde gleichzeitig die 32. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

- Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Landsberg am Lech wurde die Ausgleichsermittlung und die Verteilung der Ausgleichsflächen nochmal detaillierter dargestellt und beschrieben. Die Festsetzungen der CEF Maßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen wurden überarbeitet. Die Ermittlung des Flächenbedarfs für die CEF-Maßnahmen wurde in der Begründung ergänzt.
- Das Bauamt des Landratsamtes bat darum, den Bauraum genauer zu vermaßen.
- Die Untere Immissionsschutzbehörde regte an, den Betriebsbereich i. S. der Störfall-Verordnung (10. BImSchV) zu kennzeichnen und auf die Emissionskontingentierung zu verzichten. Der Betriebsbereich wurde in der Planzeichnung ergänzt. An der Emissionskontingentierung wurde festgehalten. Zudem wurde geprüft, ob für die geplante Energiezentrale im Süden Kamine mit mehr als 24 m Höhe erforderlich wären.

- Von der Abfallbehörde kam der Hinweis, dass keine Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich vorhanden sind.
- Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim gab Hinweise zu Grundwasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser, Altlasten und zum Bodenschutz. Dem WWA lagen Informationen zu einem vorgeschlagenen Vorranggebiet für die Wasserversorgung Eresing vor und bat um Berücksichtigung. Derzeit gibt es keine konkreten Vorranggebiete Wasserversorgung im Regionalplan. Ein formaler Beschluss mit Texten und Karten wurde seitens des Regionalen Planungsverbandes bisher nicht gefasst. Eine Einbeziehung in das gegenständliche Bauleitplanverfahren wurde daher abgelehnt.
- Der Kreisbrandrat machte auf die Löschwasserversorgung, die Feuerwehrezufahrten und die Feuerwehrflächen aufmerksam. Die Richtlinien und Bestimmungen werden im Rahmen der Bauausführung beachtet. Die Hinweise zum Brandschutz wurden ergänzt.
- Östlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Bodendenkmal. Das Landesamt für Denkmalpflege bat um die Ergänzung des Art. 7 Abs. 1 BayDSchG in den Planunterlagen und forderte für den gesamten Geltungsbereich eine planungsrechtliche Erlaubnis bei Bodeneingriffen. Nach Rücksprache ließ sich der Bereich nicht weiter eingrenzen.
- Das Bundesfernstraßenamt bat um Beteiligung der Autobahn GmbH des Bundes. Die Autobahn GmbH wurde in Rahmen der Verfahren beteiligt.
- Die Autobahn GmbH des Bundes bat um die Darstellung der 40 m Anbauverbotszone und die 100 m Baubeschränkungszone. Zudem baten sie darum, Hinweise in den Textteil und die Begründung aufzunehmen. Die Planunterlagen wurden entsprechend ergänzt.
- Die Gemeinde Eresing bat darum, ihr Trinkwasserschutzgebiet, welches nördlich des Geltungsbereichs liegt, bei den Planungen zu berücksichtigen.
- Von der Antragstellerin (Firma DELO) kam der Hinweis, dass die Fl.Nr. 653/17 derzeit nicht Teil des Betriebsgeländes ist und einen anderen Eigentümer hat. Für die Flurnummer wurde wieder GE als Art der Nutzung festgesetzt. Die Einteilung des südlichen Bauraums in 3 Teilabschnitte war nicht mehr gewünscht und wurde aufgenommen. Eine Verlegung des Zauns ist aufgrund der hohen Kosten nicht gewünscht. Die Ausgleichsflächen sollen nach Aussage der Antragstellerin für die regelmäßige Pflege zugänglich sein.
- Vom Landschaftsplaner Herr Suttner kam die Anregung, die Fl. Nr. 744 ebenfalls in den Umgriff der FNP Änderung aufzunehmen. Zudem sollten die Maßnahmenflächen außerhalb des Firmengeländes umgesetzt werden, damit sie leichter zu pflegen sind. Die Gehölzpflanzungen im Süden (Maßnahmenfläche A) sollte durch eine artenreiche Wiese ersetzt werden. An den Maßnahmenflächen innerhalb des Firmengeländes und der Gehölzpflanzung im Süden wird festgehalten. Die Festsetzungen der Ausgleichsmaßnahmen wurden insgesamt vereinfacht. Mit dem Betreiber wurden die Pflegemaßnahmen abgestimmt. Zudem fungieren die Flächen als CEF-Maßnahmenflächen und werden dinglich gesichert.

4. **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Da es sich lediglich um eine Änderung bzw. Neuaufstellungen vorhandener Bebauungspläne handelt, wurden keine Standortalternativen geprüft.

In Bezug auf die Änderung der Ausgleichsflächen wurden geeignete Ersatzflächen gesucht.

Gemeinde

Windach, den

Erster Bürgermeister Richard Michl