

Gemeinde

# Gemeinde Windach

Lkr. Landsberg am Lech

Flächennutzungsplan

## 32. Änderung 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 1-47

Datum

07.02.2023 (Feststellungsbeschluss)  
25.10.2022 (Entwurf)  
24.05.2022 (Vorentwurf)

## Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a Abs. 1 BauGB (FNP)

## 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 – Verordnung<sup>1</sup> 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 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.

---

<sup>1</sup> 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.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 647, 648, 649 TF, 596/1, 651, 652, 653/8, 653/9, 653/10, 653/15, 653, 653/14, 653/12, 653/13, 744 der Gemarkung Schöffelding. Es weist eine Gesamtgröße von ca. 19 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.

Im Osten grenzt der Änderungsbereich unmittelbar an große, zusammenhängende Waldflächen (Scheiblingshölzl) an. Im Norden folgt ein Regenrückhaltebecken. Im Westen folgt, westlich 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 Leitungstrasse, gefolgt von der Auffahrt zur Bundesautobahn A 96 Lindau – München.

Das Plangebiet fällt von Südwesten (ca. 622,5 m ü NHN) nach Nordosten (ca. 621,0 ü NHN) ab. Prägende Grünbestandteile sind keine vorhanden.

Das Vorhaben steht den Zielen des Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP) und des Regionalplans der Region München (RP) nicht entgegen. Der Änderungsbereich ist bereits als Siedlungsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Mit der Änderung wird das Gewerbegebiet künftig als Sonstiges Sondergebiet Klebstoffproduktion dargestellt. Auf die Schutzgüter ergeben sich dadurch keine erheblich negativen Auswirkungen. Auf Ebene des Bebauungsplanes sollen im Ände-

rungsbereich jedoch künftig Vorhaben zulässig sein, die unter die 12. BImSchV fallen. Künftig sind also Betriebe im Gebiet zulässig, die unter die Störfallverordnung fallen. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes sind bei Bedarf die erforderlichen Abstände gemäß Leitfaden KAS 18 darzustellen. In diesem Fall wurden auf Ebene des Bebauungsplanes die erforderlichen Abstände ermittelt. Da sie sich innerhalb des Geltungsbereichs befindet, sind außerhalb des Änderungsbereichs keine zusätzlichen Maßnahmen darzustellen

### 3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

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

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

- Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Landsberg am Lech bat darum, die Begründung mit der saP abzugleichen und anzupassen.
- Die Untere Immissionsschutzbehörde bat darum den Betriebsbereich i. S. der Störfallverordnung zu kennzeichnen. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist eine Kennzeichnung nicht möglich. Die Kennzeichnung des Betriebsbereichs erfolgte im nachfolgenden Bebauungsplan. 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 Änderungsbereich vorhanden sind.
- Der Kreisbrandrat machte auf die Löschwasserversorgung, die Feuerwehruverfahren und die Feuerwehrflächen aufmerksam. Die Richtlinien und Bestimmungen werden im Rahmen der Bauausführung beachtet.
- Östlich des Änderungsbereichs 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 Wasserwirtschaftsamt verwies auf die Stellungnahmen, die sie im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes abgegeben hatten.
- 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.

- Vom Landschaftsplaner Herr Suttner kam die Anregung, die Fl. Nr. 744 und die Fl.Nrn. 653/17 und 653/16 ebenfalls in den Umgriff der FNP Änderung aufzunehmen. Die Fl.Nr 744. wurde als Grünfläche aufgenommen, da dort eine Ausgleichsfläche realisiert werden soll. Die Fl. Nr. 653/17 ist nicht Teil des Betriebsgeländes und wurde auf Ebene des Bebauungsplans als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Fl.Nr. 653/16 bleibt Grünfläche. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes war für diese Flurnummern nicht erforderlich.

#### **4. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Da es sich lediglich um eine Änderung im Parallelverfahren handelt, wurden keine Standortalternativen geprüft.

Gemeinde

Gemeinde Windach, den .....

.....  
Erster Bürgermeister Richard Michl