



## **Öffentliche Bekanntmachung**

**Vollzug des Baugesetzbuches;**

### **Bebauungsplan Gewerbegebiet Nord II – umweltrelevante Stellungnahmen**

#### **1. Landratsamt Landsberg am Lech – Fachlicher Immissionsschutz**

Textauszug aus der E-Mail vom 26.04.2024

*In dem Bebauungsplan Gewerbegebiet Nord II ist offensichtlich vorgesehen eine Fläche ohne Emissionsbeschränkung (Emissionskontingente) auszuweisen.*

*Es ist gemäß dem aktuellen Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 29.06.2021, Az: 4 CN 8.19 möglich ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder mit solchen Emissionsbeschränkungen auszuweisen, die bei typisierender Betrachtung ausreichend hoch sind, um die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen zu verwirklichen.*

*Nur muss dies in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt werden. Es muss auch schalltechnisch nachgewiesen werden, wie die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die vorhandenen Gewerbebetriebe durch die zusätzliche Planung einer Gewerbefläche ohne Emissionsbeschränkung in der Nachbarschaft eingehalten werden (Summenwirkung). Hierzu ist eine schalltechnische Untersuchung durch einen anerkannten unabhängigen Gutachter vorzulegen.*

*Gegen den Bebauungsplan Gewerbegebiet Nord II werden daher ohne eine entsprechende Begründung und schalltechnische Untersuchung Einwendungen erhoben.*

#### **2. Landratsamt Landsberg am Lech – Untere Naturschutzbehörde**

Textauszug aus dem Schreiben vom 05.06.2024 (Akz.: 1734-62.2/Wo-Natur)

*Der Reduzierung des Planungsfaktors um 10 % kann mit der vorliegenden Begründung nicht zugestimmt werden. Die naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke kann als Maßnahme zur Vermeidung von 5 % herangezogen werden, sofern eine Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche (pro 300 m<sup>2</sup> ein gebietsheimischer Baum und drei gebietsheimische Sträucher) gepflanzt wird (siehe Anlage 2 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“). Aktuell ist die Anzahl der Gehölze, die gepflanzt werden soll für eine Anrechnung zu niedrig. Derzeit kann also nur die Verwendung von versickerungsfähigen Beläge mit 5 % angerechnet werden.*

*Nach der angegebenen Kartierung zu Feldbrütern im Mai 2018 sind von dem Vorhaben Feldlerchen und Wachtel betroffen (Kulissenwirkung). Deren Fortpflanzungsstätten sind nach § 44 BNatSchG geschützt. Um Verbotstatbestände zu verhindern, reichen die angeführten Vermeidungsmaßnahmen nicht aus. Es sind vorgezogene Ausgleichmaßnahmen für Feldlerche und Wachtel durchzuführen (siehe hierzu UMS: Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der saP; vom 22.02.2023).*

Die Abbuchung von der gemeindlichen Ökokontofläche hat über die Untere Naturschutzbehörde (Herrn Wenning) zu erfolgen. Eine abschließende Stellungnahme der uNB kann erst nach Überarbeitung der o.g. Punkte erfolgen.

Wir bitten um folgende Ergänzung im Umweltbericht:

Bei allen Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze mit Herkunftsnachweis zu verwenden (autochthone, bzw. gebietseigene Gehölze). Entsprechend der Lage des Landkreises Landsberg am Lech ist das Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ nach dem Leitfaden des Bundesumweltministeriums zur Verwendung gebietseigener Gehölze zu wählen. Als Nachweis für die Verwendung der autochthonen Gehölzqualität sind ein Lieferschein der Bezugsfirma sowie der Herkunftsnachweis (Zertifikat gemäß Mindeststandards der Zertifizierung gebietseigener Gehölze in Bayern) vorzulegen.“

**3. Wasserwirtschaftsamt Weilheim**

Textauszug aus dem Schreiben vom 10.06.2024 (Akz.: 1-4622-LL138-14868/2024)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. Weitere Hinweise oder Anforderungen werden nicht vorgetragen.

Oberflächenabfluss:

Infolge von Starkregenereignissen können nach unseren Informationen 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 verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände bzw. der angrenzenden Straße wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Grundwasser:

Gemäß Antragsunterlagen sind oberflächennahe Grundwasserspiegellagen im Planungsgebiet zu erwarten.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens wird eindringlich empfohlen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.