

Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung

des Gemeinderates Reichling am 18.07.2022

- 36/5 **Aufstellung eines Bebauungsplans "GE Ludenhausen-Nord"; Behandlung der bei der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Sachverhalt:

1 Bisheriger Planungsverlauf

- a) Aufstellungsbeschluss am 20.05.2022
- b) frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) durch Auslegung vom 27.05.2022 bis 24.06.2022
- c) frühzeitige Behördenbeteiligung vom 24.05.2022 bis 24.06.2022

2 Äußerungen seitens der Öffentlichkeit

Es sind keine Äußerungen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

3 Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

3.1 Keine Rückantwort gegeben

- Bay. Landesamt für Denkmalpflege
- Gemeinde Vilgertshofen

3.2 Folgende Träger haben keine Einwände vorgebracht

- Kreisheimatpflegerin Bereich Baudenkmäler (Schreiben vom 02.06.2022)
- Kreisheimatpfleger Bereich Bodendenkmäler (Schreiben vom 02.06.2022)
- Regionaler Planungsverband Region 14 München (Schreiben vom 22.06.2022)
- Staatliches Bauamt Weilheim Abt. Straßenbau (Schreiben vom 03.06.2022)
- Handwerkskammer für Oberbayern (Schreiben vom 30.06.2022)
- IHK für München und Oberbayern (Schreiben vom 15.06.2022)
- WWA Weilheim (Schreiben vom 30.06.2022)
- LEW (Schreiben vom 24.06.2022)

3.3 Folgende Behörden/TröB haben eine Stellungnahme abgegeben:

- Landratsamt Landsberg als Untere Bauaufsichtsbehörde (Schreiben vom 22.06.2022)

Das Schreiben wird zur Kenntnis gegeben:

Mit der Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplans besteht aus Sicht des Landratsamts als untere Bauaufsichtsbehörde grundsätzlich Einverständnis.

Zum Entwurf selbst geben wir folgenden Anregungen und Hinweise:

Beim Maß der baulichen Nutzung wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal ein Vollgeschoss fixiert, Die Errichtung von Büroräumen

bzw. einer Betriebswohnung (vgl. Festsetzung 2.4) innerhalb der Halle bzw. in einem eigenständigen Gebäude wäre daher nur eingeschossig möglich, obwohl die Halle bzw. ein zusätzliches Gebäude dem Grunde nach über eine Wandhöhe von 6,00 m verfügen dürfte. Ob dies so beabsichtigt ist, bitten wir unter dem Blickwinkel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nochmals zu hinterfragen.

Fachliche Würdigung:

Der Einwand ist berechtigt.

Beschluss:

Gemäß dem Vorschlag werden max. zwei Vollgeschoße festgesetzt. Die Wandhöhe bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

- Landratsamt Landsberg als Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 31.05.2022)

Das Schreiben wird zur Kenntnis gegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde verpflichtet ist, die Durchführung der Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, auch auf privaten Grünflächen, zu überwachen (§ 4c BauGB).

Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):

Das Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

- Landratsamt Landsberg als Untere Immissionsschutzbehörde (Schreiben vom 02.06.2022)

Das Schreiben wird zur Kenntnis gegeben:

Das Sondergebiet Nahversorgung soll im Norden durch das "Gewerbegebiet Ludenhausen Nord" erweitert werden. Es ist geplant die Gewerbefläche nur von einer Firma, der Fa. Nuscheler als Lager und Produktionsstätte für Dreh- und Frästechnik zu nutzen.

Von der Festsetzung von bei Gewerbegebieten üblichen Emissionskontingenten kann, da es sich nur um eine Firma handelt, die voraussichtlich nicht lärmintensiv ist, abgesehen werden. Seitens des Immissionsschutzes wird davon ausgegangen, dass die Fa. Nuscheler während der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr nicht betrieben wird. Die Betriebszeit sollte in die Hinweise zum Bebauungsplan mit aufgenommen werden. Andernfalls müssten Emissionskontingente festgesetzt werden.

Gegen die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ludenhausen Nord" werden dann seitens des Immissionsschutzes keine Einwendungen und weiteren Anregungen vorgebracht.

Seitens des Immissionsschutzes sind keine Umstände bekannt, die im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad einer Umweltprüfung bedeutsam wären.

Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Betriebszeit wird unter den Hinweisen wie vorgeschlagen aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

- Landratsamt Landsberg als Abfall-/Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 01.06.2022)

Das Schreiben wird zur Kenntnis gegeben.

Einwendungen

Im Zuge diverser Baugrund- und Altlastenuntersuchungen der GUT GmbH (Zusammenfassung Nr. EDELUD11/PENLUD11 v. 18.01.2017) wurden auf dem südlich angrenzenden Areal des SO Nahversorgung Fl.Nr. 976/1 Gmkg. Ludenhausen bis zu 2,90 m mächtige Auffüllungen aus Aushub, Bauschutt und Hausmüllanteilen mit Kontaminationen bis zur Kategorie > Z 2 n. LVGBT bzw. > HW 2 LfU 3.8/1 für PAK und BaP festgestellt.

Es kann u. E. nicht mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Planbereich ebenfalls signifikant kontaminierte Bodenauffüllungen auftreten, die die geplante Nutzung beeinträchtigen können.

Es wird empfohlen, die Bodenqualität und die Bodenluftqualität (aufgrund der Nähe zur gefahrenverdächtigen Altdeponie auf dem Grundstück Fl.Nr.172, Gmkg. Ludenhausen, hinsichtlich potentiell migrierendem Deponiegas) ggfs. über ein ohnehin notwendiges Baugrundgutachten zu erfassen.

Es wird gebeten, die Untersuchungsmaßnahmen vorab mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Rechtsgrundlagen

§ 1 Abs. 6 Nr. 1, § 1a Abs. 2 Nr. 1, § 5 Abs. 3 Nr. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 24, § 9 Abs. 2, Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, Art 3 Abs. 1, Art. 4 Abs. 1 BayBO. § 2 Abs. 1, § 7 Abs. 3, § 7 Abs. 3, § 9, § 47 Abs. 3, Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 BayBodSchG

Beschluss (gemäß Beschlussvorschlag des Planers):

Die entsprechenden Gutachten werden wie gefordert erstellt. Die Untersuchungsmaßnahmen sollen vorab mit der Bodenschutzbehörde abgestimmt werden. Sollten die Gutachten ergeben, dass Maßnahmen erforderlich sind, sind diese in Plan- und Textteil einzuarbeiten.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

- Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 15.06.2022)

Das Schreiben wird zur Kenntnis gegeben:

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Planung

Die Gemeinde Reichling plant die 9. Änderung des Flächennutzungsplans vorzunehmen sowie den o.g. Bebauungsplan aufzustellen. Im ca. 0,5 ha großen Plangebiet sollen auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 976 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ermöglichung einer Expansion eines heimischen Gewerbebetriebs sowie zur Errichtung einer Stichstraße zur Erschließung des Gebiets geschaffen werden. Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich größtenteils als Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dargestellt. Der Teil der innerhalb dieses

Verfahrens als gewerbliche Baufläche dargestellt werden soll, entfällt derzeit auf eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.

Bewertung

Natur und Landschaft

Die Planung liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr.: 11.5 Schwerpunkträume der strukturreichen Kulturlandschaft im westlichen Ammer-Loisach-Hügelland. Gemäß Regionalplan München (RP 14) soll in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden (RP 14 B I 1.2.1 G). Hier kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Die Planung ist deshalb mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Sicherung und Gewinnung von Bodenschätzen

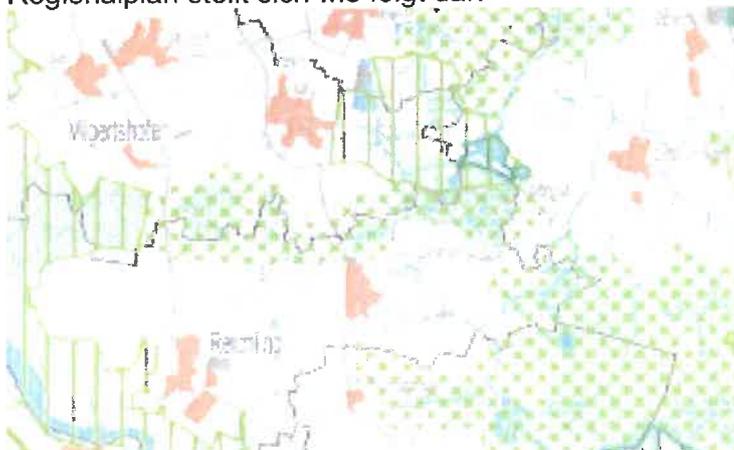
Das Plangebiet liegt im Randbereich des Vorranggebiets für Bodenschätze - Kies und Sand Nr.: 705. Im RP 14 ist festgesetzt, dass in den Vorranggebieten die Gewinnung der Bodenschätze Vorrang vor anderen Nutzungen hat. Durch die Planung darf daher keine Beeinträchtigung des Abbaus der Bodenschätze erfolgen (RP 14 B IV 5.4.2 Z).

Ergebnis

Die vorliegende Planung steht nur bei Berücksichtigung des Grundsatzes zu landschaftlichen Vorbehaltsgebieten sowie Beachtung des Ziels B IV 5.4.2 des Regionalplans München den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Fachliche Würdigung:

Die Ausdehnung des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets im Regionalplan stellt sich wie folgt dar:

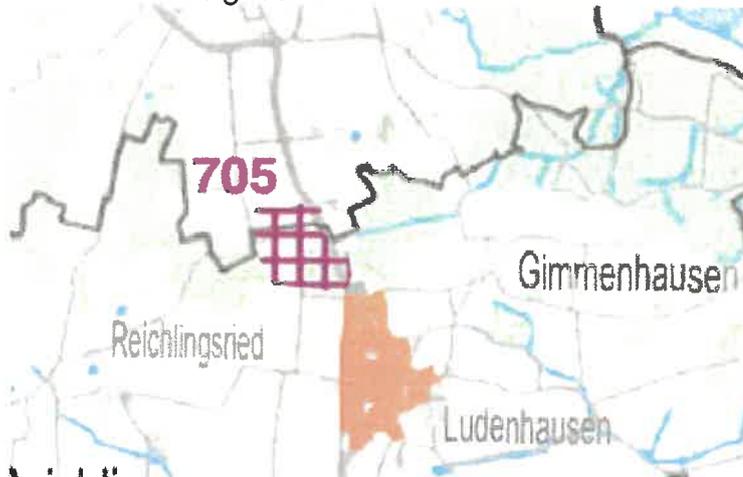


Insoweit ist es richtig, dass dieses tangiert wird. Durch die bestehenden Kiesgruben jenseits der Staatsstraße kann das Vorbehaltsgebiet seine zugedachte Funktion nur in geringem Maße erfüllen. Die Ausdehnung des Planbereichs ist so gering, dass es hier nur zu geringen Beeinträchtigungen kommt. Die Untere Naturschutzbehörde hat gegen die Planung keine Einwände erhoben.

Grundsätzlich liegt auch innerhalb des Regionalplans möglicherweise ein Wertungswiderspruch vor, wenn der Bereich nördlich von

Ludenhäuser ein gleichzeitig als landschaftliches Vorbehaltsgebiet und als Vorbehaltsgebiet Kiesabbau dargestellt wird, da der Kiesabbau naturgemäß alle dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet zugeordneten Funktionen sehr stark beeinträchtigt.

Die Ausdehnung des Vorbehaltsgebiets Kiesabbau im Regionalplan stellt sich wie folgt dar:



Das Vorbehaltsgebiet liegt im Wesentlichen jenseits der Staatsstraße. Die Überschneidung (falls überhaupt eine solche vorhanden ist) des Planbereichs mit dem Vorbehaltsgebiet ist so gering, dass das Vorbehaltsgebiet nicht beeinträchtigt wird.

Beschluss:

Im Hinblick darauf, dass die Naturschutzbehörde keine Einwendungen erhoben hat, wird davon ausgegangen, dass die Belange des landschaftlichen Vorbehaltsgebiet ausreichend berücksichtigt sind. Die Überschneidung (falls überhaupt eine solche vorhanden ist) des Planbereichs mit dem Vorbehaltsgebiet Kiesabbau ist so gering, dass davon ausgegangen wird, dass die Belange des Vorbehaltsgebiet Kiesabbau ausreichend berücksichtigt sind.

Umgekehrt ist im Regionalplan und LEP verankert, dass den örtlichen Gewerbetreibenden ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden sollen (und zwar angebunden an die bestehenden Siedlungen), was mit der vorliegenden Planung erfolgen soll. Geeignete Standorte sind nicht erkennbar.

Nach Abwägung dieser widerstreitenden Interessen sind Änderungen an der Planung somit nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

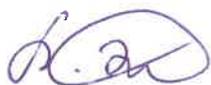
Beschluss:

Der Gemeinderat Reichling wägt ab und beauftragt das Architekturbüro Hörner die vorgebrachten Anregungen und Einwände in den Planteil und die Begründung zu übernehmen bzw. gemäß den Beschlüssen zu berichtigen. Ferner sollen die Ergebnisse des Baugrund- bzw. Altlastengutachtens nach Vorliegen in die Unterlagen eingearbeitet werden.

Die Gemeinde Reichling beschließt gleichzeitig die Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB nach Einarbeitung der Ergebnisse des Baugrund- bzw. Altlastengutachtens.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:
Gemeinde Reichling, den 2. August 2022


Stefanie Pfeiffer

