Stadt Landsberg am Lech

02. Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 6061 „Kreuthofer Straße- Thalerseestraße in Reisch“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

nach § 6a Baugesetzbuch (BauGB)

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH

Gehmweg 1
82433 Bad Kohlgrub

office@agl-gmbh.com
Tel.: 08845 75 72 630

Bearbeitung: Prof.em. Dr. Ulrike Pröbstl- Haider, Dipl.-Ing. Maja Niemeyer

Gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) wird die 02. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Landsberg am Lech mit der Bekanntmachung wirksam. Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem wirksamen FNP eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurde, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Anlass und Ziel der 02. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 13.01.2021 die Durchführung des Verfahrens zur 02. Änderung des Flächennutzungsplans für den vorliegenden Geltungsbereich beschlossen.

Ziel der Planung ist es, die baurechtlichen Grundlagen zur Vergrößerung und Weiterentwicklungsmöglichkeit für die bestehende Schreinerei zu schaffen, so dass der der Verbleib am Ort nachhaltig gesichert ist.

Dabei sind außerdem folgende Ziele aus dem Aufstellungsbeschluss umzusetzen:
- Stadträumlich angemessene Höhenentwicklung von Gebäuden
- Schaffung einer qualitätsvollen, differenzierten baulichen und freiraumplanerischen Struktur
- Entwicklung eines Ortsrandes mit entsprechenden Grün- und Freiflächen, sowie der Erhalt von Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege
- Sicherung einer ressourcenschonenden, immissionsverträglichen und störungsarmen Erschließung, sowie Beachtung der Belange des Immissionsschutzes

Planungskonzept

Die Planung sieht vor, einen Teil der bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellten Fläche teilweise als „Dörfliches Wohngebiet - MDW“ darzustellen. Außerdem ist die Darstellung als Sonstige Grünfläche geplant.

2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Planung lässt ausschließlich geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter aufgrund der geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung der Fläche, Ortsrandlage und entsprechender möglicher Vermeidungsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene erwarten.

Die mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bedingen sich durch den zu erwartenden Anstieg des Versiegelungsgrads.

Die Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser entstehen durch die Nähe zur Lage von wassersensiblen Bereichen.

Die geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt begründen sich durch den Verlust von Wiesenflächen mit geringer Wertigkeit.

Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Menschliche Gesundheit – Lärm werden nicht erwartet.

Um den notwendigen Ausgleich für die Eingriffe zu erbringen, stehen geeignete Ausgleichsflächen zur Verfügung. Die Zuordnung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans.

Das Monitoring betrifft die Überprüfung der grünordnerischen Festsetzungen, sowie der Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene.

3 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Verfahren für die 02. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans wurden im Parallelverfahren durchgeführt. **Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3.1 bzw. 4.1 BauGB** erfolgte durch öffentliche Auslegung der Fassung vom 23.10.2025 in der Zeit vom 10.11.2025 bis 10.12.2025. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden verschiedene Äußerungen vorgebracht, die mit den Interessen der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden. **Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3.2 bzw. 4.2 BauGB** erfolgte durch öffentliche Auslegung der Fassung vom 18.03.2026 in der Zeit vom 30.03. bis 30.04.2026.

Unter Beachtung der zentralen Planungsgrundsätze, wie Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, Gebot der Rücksichtnahme wurden die Belange nach pflichtgemäßem Ermessen dem Stadtrat zur Abstimmung und Beschlussfassung vorgelegt. Für die Planung von Bedeutung sind dabei die folgenden wesentlichen Äußerungen und Stellungnahmen mit Umweltbezug:

Die Untere Bodenschutz und Abfallbehörde, die Untere Immissionsschutzbehörde, die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech sowie das Wasserwirtschaftsamt äußerten keine umweltbezogenen Bedenken gegen die 02. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Landsberg im Bereich der Kreuthofer Straße- Thalerseestraße. Im Zuge der Bebauungsplanung wurden die dort vorgebrachten Bedenken behandelt.

Private Äußerungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise von privaten Personen vorgebracht.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die **Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech** wies darauf hin, dass die im Süden der Grünfläche vorgesehenen Gehölzpflanzungen als Ersatz für die bisher im westlichen Bereich dargestellten Gehölzstrukturen auch in die geänderte Darstellung des Flächennutzungsplans aufzunehmen sind. Die Stellungnahme wurde berücksichtigt und die geplanten Gehölzpflanzungen wurden entsprechend dargestellt. Zudem wurde auf die erhöhte naturschutzfachliche Wertigkeit der östlichen Teilfläche sowie auf die erforderliche fachgerechte Entwicklung und Pflege der vorgesehenen Ausgleichsflächen hingewiesen. Die Anregungen wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und des zugehörigen Umweltberichts geprüft. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird zusammenhängend auf einer geeigneten Fläche im nördlichen Bereich des Plangebiets erbracht. Die Maßnahmen zur Entwicklung, Pflege und dauerhaften Sicherung der Ausgleichsfläche wurden konkretisiert.

Der **BUND Naturschutz in Bayern e. V.** äußerte Bedenken hinsichtlich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und wies auf den erforderlichen Schutz der unmittelbar angrenzenden kartierten Biotopflächen hin. Die Hinweise wurden in die Abwägung eingestellt. Die Planung dient der städtebaulich geordneten Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Handwerksbetriebs sowie der Entwicklung einer dörflich geprägten Nutzungsstruktur. Maßnahmen

zum Schutz der angrenzenden Biotopflächen und zur Entwicklung der Ausgleichsflächen wurden auf Ebene des Bebauungsplans und des Umweltberichts konkretisiert.

Die **Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde** am Landratsamt Landsberg am Lech teilte mit, dass im Geltungsbereich keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotenzialen bekannt sind. Die Hinweise zum Umgang mit möglichen Bodenauffälligkeiten während der Bauausführung wurden zur Kenntnis genommen und in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Die **Untere Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Landsberg** am Lech verwies auf die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung für die geplante Schreinerei. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten eingehalten beziehungsweise deutlich unterschritten werden. Damit wurde nachgewiesen, dass die im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzungsentwicklung grundsätzlich immissionsschutzrechtlich verträglich umgesetzt werden kann. Die konkreten Anforderungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck** wies auf mögliche Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hin. Die Hinweise wurden berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis zur Duldung der aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die **Handwerkskammer für München und Oberbayern** begrüßte grundsätzlich die Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Schreinereibetriebs. Sie regte jedoch an, anstelle eines dörflichen Wohngebiets ein Mischgebiet darzustellen beziehungsweise festzusetzen. Nach Prüfung der Anregung wurde an der vorgesehenen Darstellung festgehalten. Diese entspricht dem planerischen Ziel, eine dörflich geprägte Nutzungsstruktur zu entwickeln und zugleich den bestehenden Handwerksbetrieb zu sichern. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit wurde durch die schalltechnische Untersuchung bestätigt.

Die **Hinweise der Stadtwerke Landsberg** und der **LEW Verteilnetz GmbH** zu bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen, erforderlichen Schutzstreifen und zur Erschließung betreffen überwiegend die verbindliche Bauleitplanung und die spätere Umsetzung. Sie stehen der Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegen.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die **Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde** stellte fest, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht. Auch aufgrund der gegenüber der Vorentwurfsfassung vorgenommenen Ergänzungen ergab sich keine veränderte landesplanerische Bewertung.

Die **Untere Immissionsschutzbehörde** am Landratsamt Landsberg am Lech erklärte ihr Einverständnis mit der vorgelegten Planung. Die Handwerkskammer für München und Oberbayern hielt ihre Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung grundsätzlich aufrecht, brachte jedoch keine neuen Gesichtspunkte vor, die eine Änderung der Planung erforderlich machten.

Die weiteren Stellungnahmen der Versorgungs- und Leitungsträger bezogen sich auf die Sicherung vorhandener Anlagen und auf die spätere Erschließungs- und Ausführungsplanung. Sie hatten keine Auswirkungen auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Von der **Unteren Naturschutzbehörde,** der **Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde**, dem **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim** und dem **Regionalen Planungsverband** wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB keine weiteren Anregungen, Bedenken oder Hinweise vorgebracht.

4 Planungsalternativen

Im Hinblick auf die Erschließung ergeben sich aufgrund der topographischen Gegebenheiten keine Alternativen.

Bezüglich Anordnung, Anzahl und Größe der geplanten Gebäude wurden schon vor dem Aufstellungsbeschluss zahlreiche Varianten erarbeitet. Nach dem Aufstellungsbeschluss wurde die Planung dann weiter optimiert und konkretisiert. Alternative Standorte innerhalb des Grundstücks sind aufgrund der Vorgaben durch die Topographie nicht sinnvoll.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB ist der 02. Änderung des Flächennutzungsplans beigefügt.

Im Auftrag für die Stadt Landsberg am Lech
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH
Gehmweg 1
82433 Bad Kohlgrub
Bearbeiter: Prof.em. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Dipl.-Ing. Maja Niemeyer

Landsberg am Lech, den ……

_____

Frau Doris Baumgartl, Erste Bürgermeisterin