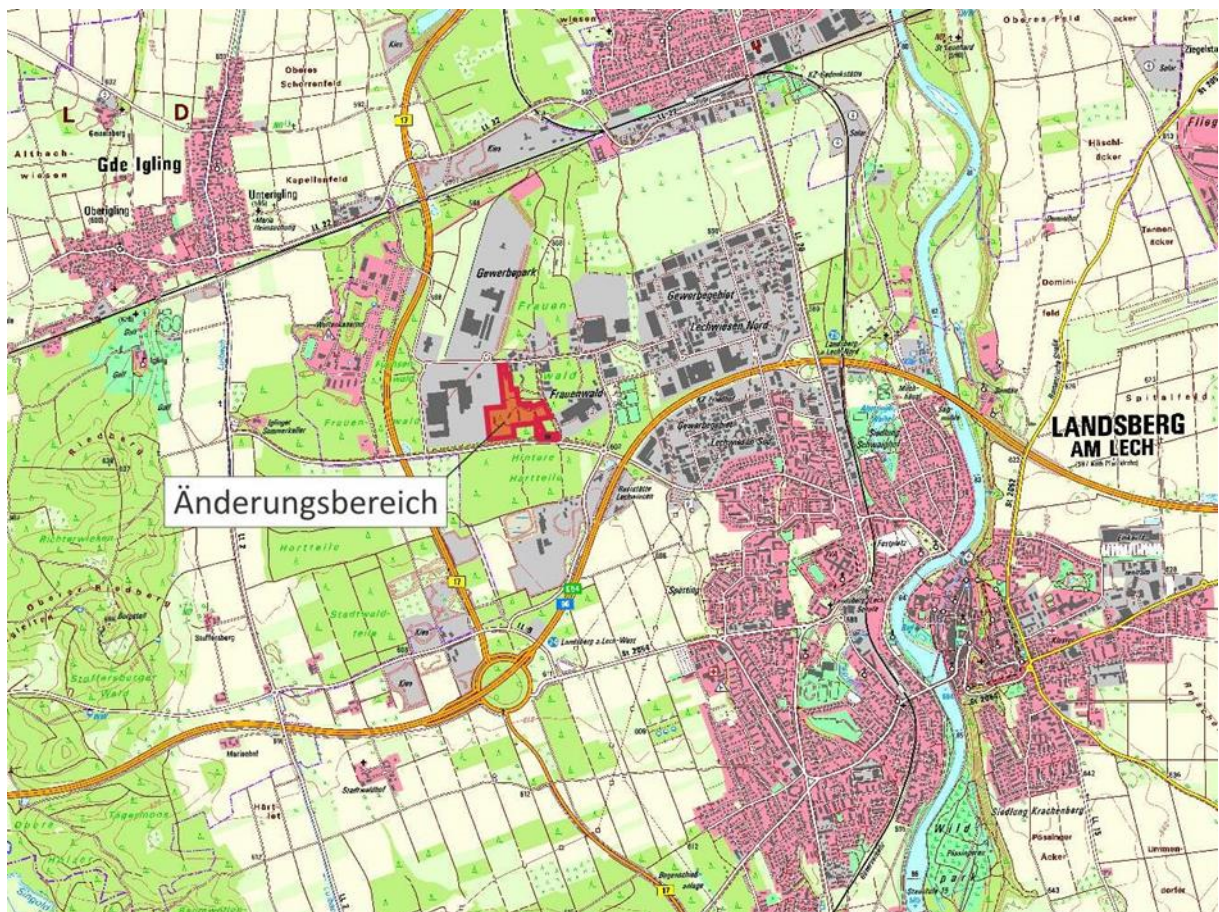


Stadt Landsberg am Lech

82. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Begründung

Entwurf | Stand: 15.12.2021



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

LARS
consult

GEGENSTAND

82. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan
Begründung Entwurf | Stand: 15.12.2021

AUFTRAGGEBER

Stadt Landsberg am Lech
Katharinenstraße 1
86899 Landsberg am Lech

Telefon: 89191-128-0

Telefax: 89191-128-180

E-Mail: stadt-ll@landsberg.de

Web: www.landsberg.de



Vertreten durch: Oberbürgermeisterin Doris Baumgartl

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Robert Geiss
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 15.12.2021


Robert Geiss

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass der Änderung	4
2	Lage und Größe der Änderungsbereiche	5
3	Derzeitige Darstellung und Nutzung im Flächennutzungsplan	5
4	Änderungsdarstellungen	6
5	Übergeordnete Planungsvorgaben	8
5.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2020	8
5.2	Regionalplan München (14)	10
5.3	Waldfunktionsplan (WFP)	11
6	Standortentscheidung	11
7	Planungsberührte Belange	12
7.1	Gewerbelärm	12
7.2	Umgang mit Altlasten und Niederschlagswasser	12
7.3	Waldinanspruchnahme	13
7.4	Umgang mit geschützten Tierarten	13
8	Ausfertigung	14

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersicht Lage Änderungsbereich	5
Abbildung 2:	Rechtskräftiger FNP-Bestand (38.Änderung)	6
Abbildung 3:	FNP-Planung (82.Änderung)	8

1 Anlass der Änderung

Der Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech hat in seiner Sitzung vom 11.11.2020 die 82. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beschlossen.

Die Stadt Landsberg am Lech verfolgt das Ziel, den Bereich östlich des Gewerbe- und Industrieparks Frauenwald IV städtebaulich entsprechend den Zielsetzungen der bisherigen Planungen im Gewerbe- und Industriepark „Frauenwald“ neu zu ordnen und weiter zu entwickeln. Mittlerweile ist ein deutlicher Bedarf an kleinteiligen und großflächigen Gewerbeflächen zu verzeichnen, der durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereitet werden soll. Die Stadt Landsberg am Lech möchte hier auf der Ebene der Flächennutzungsplanung kurz- bis mittelfristig die Möglichkeit schaffen, für Gewerbetreibende mit unterschiedlichsten Anforderungen entsprechende Flächen anbieten zu können. Dabei soll unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude der ehemaligen Nitrocellulosefabrik die naturschutzfachlichen Belange zur Entwicklung von wertvollen Offenlandflächen und Gehölzflächen sichergestellt werden. Durch die Anpassungen schafft die Stadt Landsberg am Lech die Voraussetzungen, die Baufelder im Rahmen einer städtebaulichen Ordnung flexibler zu nutzen und damit ein Angebot zur Stärkung der Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) und zusätzliche Arbeitsplätze (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB) zu schaffen.

Insbesondere sollen kleinflächige Gewerbegrundstücke im Osten (GEe) und großflächige Gewerbeflächen im Westen (GE) im Bereich zwischen der Fahrenheitstraße, der Celsiusstraße und der Siegfried-Meister-Straße (Iglinger Straße) angesiedelt werden unter Berücksichtigung der Erhaltung eines zentralen Grünzugsystem. Dafür wurden in der Kernzone des Änderungsbereiches bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen zugunsten von öffentlichen Grünflächen zum Erhalt und Entwicklung von offenen Gehölzbeständen zurückgenommen, um den parkartigen Charakter des Gebietes zu erhalten.

An dem Einfahrtbereich der Siegfried-Meister-Straße (Iglinger Straße) in die Celsiusstraße soll der Bereich am ehem. Wachgebäude als Gemeinbedarfsfläche für Kultur, Veranstaltungen, Ausstellungen sowie als Lager und Depot entwickelt werden, um auf die Bedeutung der früheren militärischen Nutzungen des Frauenwaldes hinzuweisen.

Parallel zur 82. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dazu der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 3390 „Frauenwald V“ aufgestellt.

Im Plangebiet ist der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Landsberg am Lech mit 38. Änderung seit 16.02.2011 rechtsgültig. Die Abgrenzung des vorliegenden Änderungsbereiches umfasst nur die Teilflächen, in denen gegenüber der 38. Änderung abweichende Ausweisungen getroffen werden sollen.

Aus nachfolgender Abbildung 1 geht die räumliche Lage des gegenständlichen Änderungsbereiches hervor:

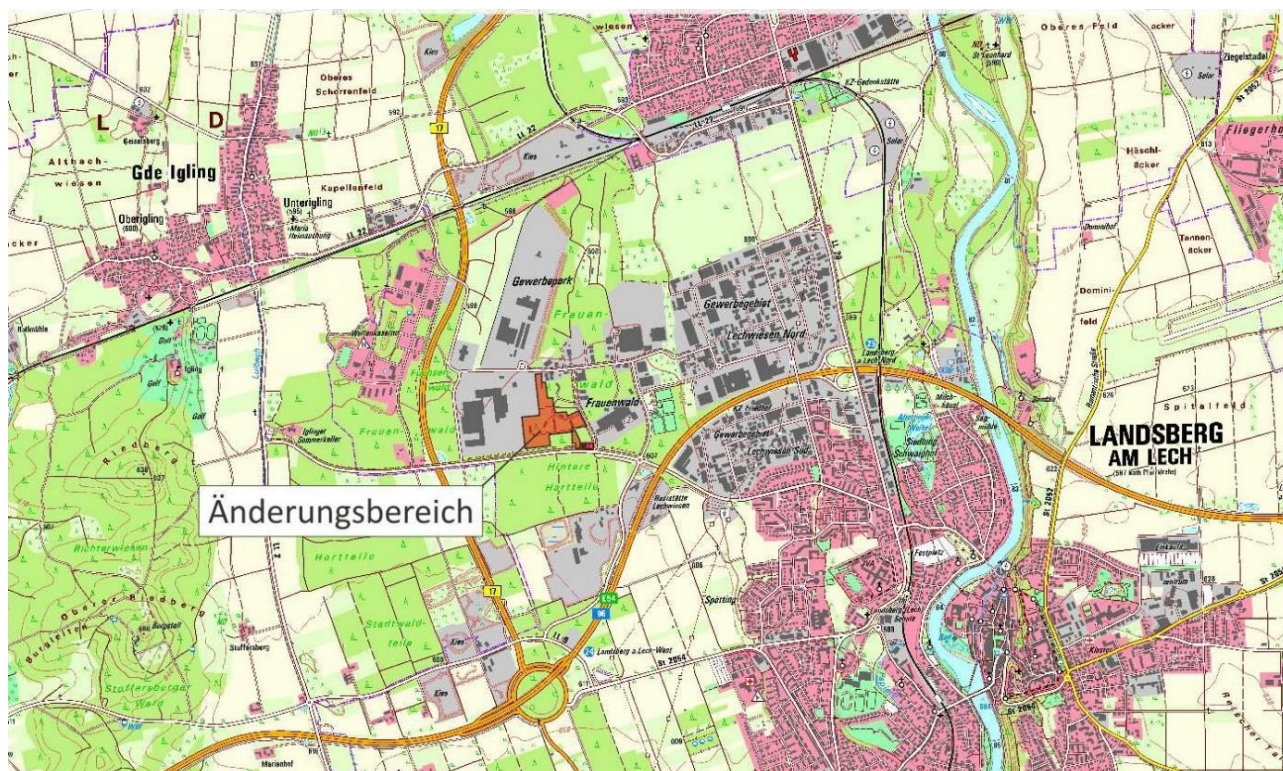


Abbildung 1: Übersicht Lage Änderungsbereich

2 Lage und Größe der Änderungsbereiche

Der Änderungsbereich liegt zwischen dem „Gewerbe- und Industriepark Frauenwald IV“ im Westen und der Celsiusstraße mit den Gewerbeparks „Frauenwald I und II“ im Osten. Im Norden wird das Grundstück durch die Franz-Kollmann-Straße und im Süden durch die Siegfried-Meister-Straße (Iglinger Straße) begrenzt. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 8,15 ha.

3 Derzeitige Darstellung und Nutzung im Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech stellt für den überplanten Bereich neben Waldflächen im Süden, die in etwa in einem 100 m Streifen bis zur Siegfried-Meister-Straße ausgewiesen sind, ausschließlich (eingeschränkte) Gewerbeflächen im Norden dar. Darüber hinaus sind im Flächennutzungsplan für das Plangebiet noch Altlastenflächen nachrichtlich übernommen.

Bei der Fläche handelt es sich überwiegend um bewaldete Brachflächen mit Bunker und Gebäudeanlagen, die zuletzt von der Bundeswehr genutzt wurden. Ein weit verbreitetes Wegenetz ist Beleg für die vormalige militärische Nutzung des Geländes mit seinen zahlreichen Gebäuden. Die Fläche befindet sich heute im Eigentum der Stadt Landsberg am Lech. Derzeit werden die Gebäude, soweit diese noch gut erhalten sind, als Lager von der Stadt, als auch von Vereinen und Gewerbetreibenden genutzt.

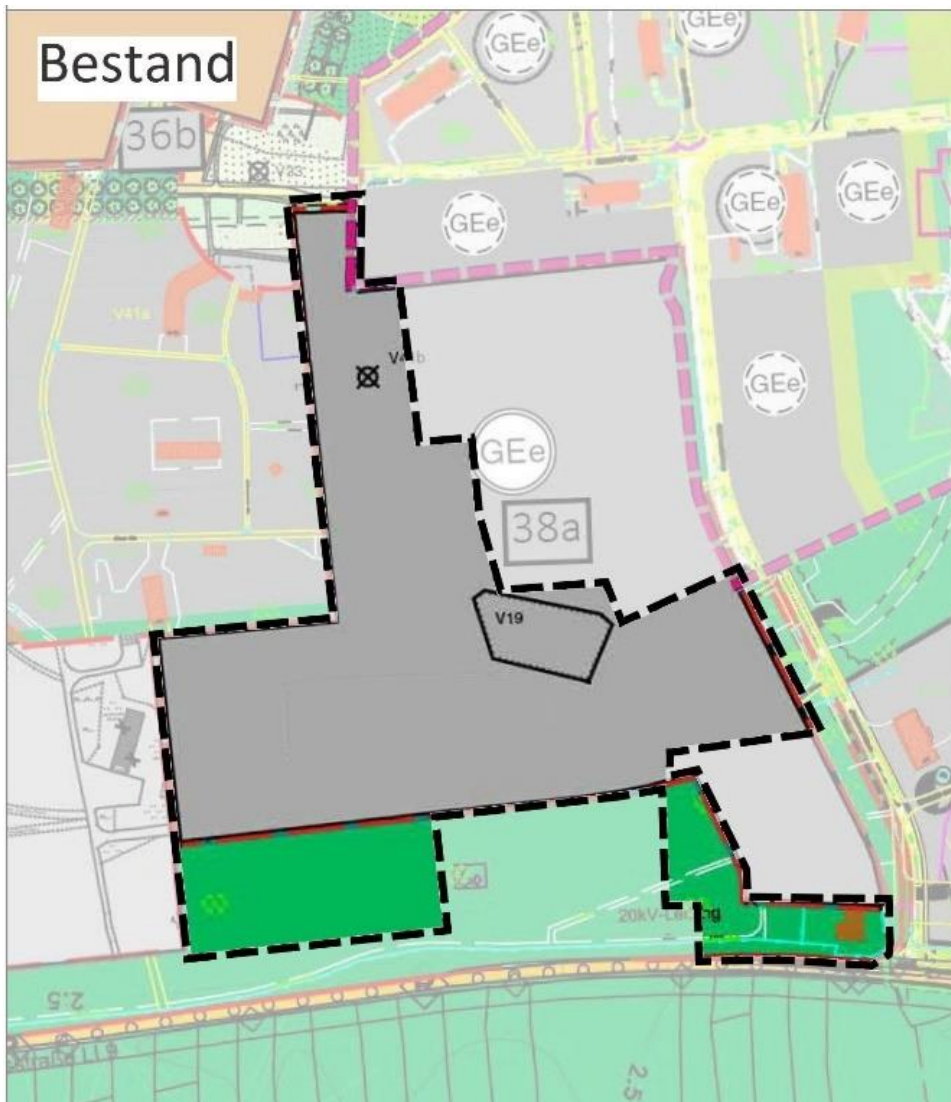


Abbildung 2: Rechtskräftiger FNP-Bestand (38.Änderung)

Im Änderungsbereich werden derzeit Waldflächen in einem Flächenumfang von ca.: 1,78 ha und eingeschränkte Gewerbeflächen in einem Flächenumfang von ca. 6,37 ha dargestellt.

4 Änderungsdarstellungen

Aufgrund der aktuell hohen Nachfrage an kleineren, gewerblichen Bauflächen und des dringenden Erweiterungsbedarfs eines angrenzenden Logistikbetriebes sollen die bisherigen Planungsziele der Stadt Landsberg am Lech in diesem Entwicklungsbereich angepasst und konkretisiert werden. Dabei werden auch Gewerbeflächen zugunsten waldähnlicher Gehölzflächen im Frauenwald zurückgenommen und diese als Flächen für die Entwicklung und Erhalt von Natur und Landschaft ausgewiesen. Der angestrebte Grünflächenverbund im Frauenwald wird hierdurch gestärkt.

Ziel ist die Umwidmung von Waldflächen und Grünflächen im südlichen Plangebiet zu gewerblichen Bauflächen bzw. zu einer Gemeinbedarfsfläche für Kultur und Veranstaltungen in einem Umfang von

ca. 1,77 ha und die Reduktion von gewerblichen Bauflächen zugunsten von Gehölzbeständen und Grünflächen in Höhe von 4.04 ha.

Im Bereich der rechtsgültigen 38. Änderung des Flächennutzungsplanes sind daher folgende Änderungen, bzw. Anpassungen vorgesehen:

- GE im Westen (§ 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO, ca. 3,38 ha):

Umwidmung einer bisher als eingeschränktes GEe (ca. 2,28 ha) und Erweiterung des Gewerbe- und Industrieparks Frauenwald durch Überplanung von Waldflächen (ca. 1,10 ha) in eine Gewerbefläche (GE).

- GEe im Südosten (§ 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO, ca. 0,27 ha):

Umwidmung einer bisher dargestellten Waldfläche des Gewerbe- und Industrieparks Frauenwald durch eine eingeschränkte Gewerbefläche (GEe).

- Gemeinbedarfsfläche für Kultur, Veranstaltungen und Ausstellungen (§ 5 Abs. 2, Nr. 2a BauGB, ca. 0,40 ha):

Umwidmung einer bisher dargestellten Waldfläche des Gewerbe- und Industrieparks Frauenwald als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kultur, Veranstaltung, Lager und Depot sowie Ausstellung im Bereich des ehemaligen Wachgebäudes.

- Offene Gehölzfläche im Norden (ca. 4,04 ha):

Umwidmung von bisher dargestellten eingeschränkten Gewerbeflächen (GEe) in offene Gehölzbestände als Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft, insbesondere zur Sicherstellung eines ökologisch wirksamen Grünzugsystem im Frauenwald.

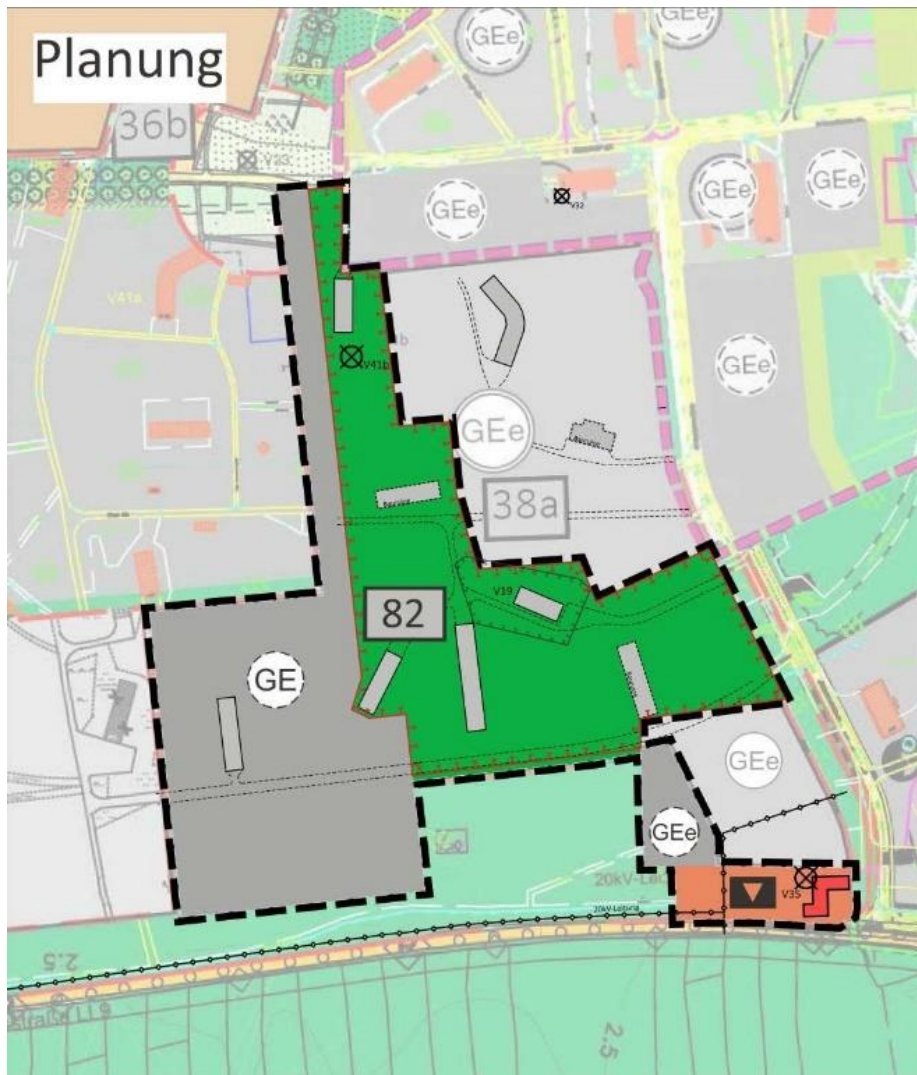


Abbildung 3: FNP-Planung (82.Änderung)

5 Übergeordnete Planungsvorgaben

5.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2020

Die Stadt Landsberg am Lech ist laut Neufassung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) vom März 2018 ein zentraler Ort (Mittelzentrum) im Allgemeinen ländlichen Raum.

Im Rahmen des Landesentwicklungsprogrammes ist zunächst bei allen Planungsvorhaben der Grundsatz (G) 3.1 Flächensparen einschlägig: „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

Beim gegenständlichen Verfahren handelt es sich im Wesentlichen um eine Überplanung des bestehenden Gewerbeparks Frauenwald III mit Nachverdichtung (größere Baufenster) und Erweiterung von bereits verkehrsmäßig angebundenen Bauflächen im Geltungsbereich.

Zur Förderung der Voraussetzungen für die bayerische Wirtschaft ist dem aktuellen LEP 2020 aufgrund der Lage von Landsberg am Lech im Allgemeinen ländlichen Raum zu entnehmen, dass dieser so entwickelt und geordnet werden soll, „dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann“ und dass „er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann“ (2.2.5 (G)). In der zugehörigen Begründung wird aufgeführt, dass „die Stärkung der eigenständigen Wirtschaftsstruktur des ländlichen Raums mit einem entsprechenden quantitativen und qualitativen Arbeitsplatzangebot“ notwendig ist. Und zuletzt: „Die umfassende Stärkung des ländlichen Raums trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit können auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden“ (2.2.5 (B)).

Als weitere allgemeine Voraussetzung ist der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu nennen. Hierzu wird in 3.2. (B) auch aufgeführt, dass die „vorrangige Innenentwicklung [...] für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich [ist], da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können.“ Und weiter „um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.“ Flächen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen, werden als Hauptsiedlungsbereiche festgelegt (vgl. Regionalplan München (RP 14) B II 2.1 G). Das Plangebiet liegt in einem im RP 14 festgesetzten Hauptsiedlungsbereich. Gemäß LEP 1.3 G sollen zusätzliche flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Dies wird durch die vorliegende Planung ebenfalls berücksichtigt.

Durch die geplante Nachverdichtung wird zwar in bestehende Waldflächen des Frauenwaldes eingegriffen. Insofern ist auch der Grundsatz 5.4.1 „...forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden“ zu beachten. „Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden“. In 5.4.2 (G) ist festgelegt, dass „große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder ökologisch besonders bedeutsame Wälder vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden“ sollen. Durch die geplante Nachverdichtung gehen zwar bislang bestehende Waldflächen in einem Umfang von ca. 8,7 ha verloren. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass auf Flächennutzungsplanebene bereits der Waldbestand als Gewerbefläche ausgewiesen ist, und der erforderliche Waldausgleich von der Stadt Landsberg am Lech im Rahmen von Ersatzaufforstungsflächen hierfür bereits erbracht wurde. Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens „Frauenwald V“ und der parallel dazu laufenden 82. Flächennutzungsplanänderung wird mit der geplanten Gebietsentwicklung eine Gewerbefläche in einer Größenordnung von 4,04 ha zu bedeutenden Wald- und Offenlandstandorten zurückgeführt und stattdessen eine Waldinanspruchnahme im südlichen Plangebiet von ca. 1,77 ha vorgenommen, so dass sich letztendlich der Waldflächenanteil im Plangebiet in einer Größenordnung von ca. 2,27 ha erhöht. Mit der vorliegenden Planung wird somit dem Grundsatz 5.4.1 vollumfänglich Rechnung getragen.

Darüber hinaus ist unter Ziffer 5.1 (Wirtschaftsstruktur) das Ziel formuliert, die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, zu erhalten und zu verbessern. In der Begründung heißt es dazu: „Die bayerische Wirtschaftsstruktur umfasst neben großen internationalen Konzernen insbesondere auch kleine und mittelständische Unternehmen sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, die in allen Teilräumen als Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor unerlässlich sind.“ Ein Hauptziel des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens ist eine Umstrukturierung und Aufwertung des Planungsgebietes unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Innenentwicklung mit einer verträglichen Nachverdichtung. Mit der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes sollen gemäß (LEP) 5.1 G die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe erhalten und verbessert werden. Diesem Belang trägt die Planung Rechnung, indem die Voraussetzungen für den Erhalt bestehender Betriebe und die Ansiedlung von kleinteiligen Gewerbebetrieben im größtenteils baurechtlich bereits überplanten Bereich geschaffen werden. Dabei sollen die bestehenden „günstigen Standortvoraussetzungen, wie z.B. günstige Verkehrsanbindungen oder leistungsfähigen Telekommunikationsinfrastrukturen“ (5.1 (B)) im Gewerbepark Frauenwald II genutzt und ausgebaut werden.

Bezgl. des Bedarfs an Gewerbeflächen ist hier noch aufzuführen, dass die Stadt Landsberg am Lech aufgrund der guten Anbindung an die A96 und B17 neu sowie der grundsätzlich positiven Stadtentwicklung (für das Stadtgebiet wird eine Bevölkerungszunahme von +13,7% im Zeitraum von 2009 – 2029 prognostiziert¹) regelmäßig zahlreiche Anfragen in allen gewerblichen Bereichen (Produktion, Lagerung, Dienstleistung, Gastronomie Verkauf) vorliegen – im Gewerbepark Frauenwald insbesondere aus den Bereichen: verarbeitendes Gewerbe, Maschinenbau, Metallverarbeitung, Großhandel und Handwerk.

„Auf Grund der vergleichsweise höheren Raumnutzungsansprüche sollen insbesondere in Verdichtungsräumen und ländlichen Räumen mit Verdichtungsansätzen (vgl. 2.2) klimarelevante Freiflächen (Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen) von weiterer Bebauung freigehalten werden. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (vgl. 7.1.2) und regionale Grünzüge (vgl. 7.1.4) sind geeignete Instrumente zur Sicherung überörtlich raumbedeutsamer klimarelevanter Freiflächen.“ Mit der Erhaltung der Waldfläche wird der angestrebte Grünflächenverbund mit bedeutenden Offenland- und Waldstandorten (Magerrasen, Lechheide) im Frauenwald besonders beachtet.

5.2 Regionalplan München (14)

Die Stadt Landsberg am Lech ist im Regionalplan München (14), Stand 2019 als Bereich gekennzeichnet, der für die Siedlungsentwicklung und Mobilität besonders in Frage kommt (B II 2.3). Dort soll eine über die in B II Z 2.1. festgelegte Zielsetzung hinausgehende Siedlungsentwicklung zulässig sein. Dabei soll in der Regel zunächst auf bereits ausgewiesene Wohn- und / oder Gewerbegebiete

¹ Quelle: Statistik kommunal - Demographie-Spiegel

zurückgegriffen werden und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, wird als Grundvoraussetzung formuliert (BII Z 3.1).

Dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und soweit möglich durch Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe gestärkt und wiederhergestellt werden. Dabei ist dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe vorrangig Rechnung zu tragen (B IV G 2.4).

Die Attraktivität und Leistungsfähigkeit der Wirtschaftsregion sollen gesichert und weiterentwickelt werden (B IV G 1.1).

Zum Thema „Wald“ werden im Regionalplan für den Frauenwald keine relevanten Aussagen getroffen.

5.3 Waldfunktionsplan (WFP)

Im Waldfunktionsplan für den Regierungsbezirk Oberbayern, Teilabschnitt Region München (14) werden im Zusammenhang mit dem Frauenwald in Landsberg die folgenden Ziele genannt.

- Vermeidung einer Verringerung der Waldfläche im ausgesprochen waldarmen, gebietsweise waldfreien Norden der Region einschließlich der Lechterrasse (1.2).
- Laut Waldfunktionskarte Landkreis Landsberg am Lech hat der Frauenwald Bedeutung für den regionalen Klimaschutz

6 Standortentscheidung

Der Planungsraum der gegenständlichen 82. Flächennutzungsplanänderung liegt vollständig im Planungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Gewerbe- und Industrieparks Frauenwald III“ und der Flächennutzungsplanänderungen 20 und 38. Im Rahmen der 20. Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine umfangreiche Alternativenprüfung möglicher Gewerbe- / Industriestandorte im Raum Landsberg am Lech durchgeführt.

Demnach waren im Rahmen der Gesamtbewertung der verschiedenen Standorte innerhalb des Stadtgebietes von Landsberg am Lech für den vorliegenden Standort „Frauenwald“ u. a. nachfolgende Gründe ausschlaggebend:

- Die verkehrstechnisch hervorragende Erschließung des Gebietes im Frauenwald durch die Nähe zum Kreuzungspunkt A 96 / B 17
- Der relativ große Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen in der Umgebung.
- Die Anbindung an das vorhandene Gewerbe.
- Die Vorbelastungen des Raumes durch die A 96, Kiesgruben, B17 und durch die vorhandenen Gewerbeflächen.
- Die Flächenverfügbarkeit durch die Stadt Landsberg.

Im Einzelnen wurden folgende mögliche Alternativstandorte detaillierter überprüft:

- „Industriegebiet Nord“, Gewerbegebiet „Am Texet“, Industriegebiet „Mitte“ und Gewerbegebiet südlich der A96
- Ost I und Ost IV (Bereich Penzinger Feld)
- Gewerbepark Lechrain
- Gewerbe- und Industriepark Frauenwald

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im Sinne der künftigen geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung für Gewerbeansiedlungen der Gewerbe- und Industriepark Frauenwald für die Stadt Landsberg am Lech die größten Flächenpotenziale aufweist und darüber hinaus die beste verkehrstechnische Anbindung bietet.

7 Planungsberührte Belange

7.1 Gewerbelärm

Der Standort Frauenwald bietet gute Bedingungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben deren Nutzungen ein Störpotential aufweisen. Das Plangebiet weist einen hinreichenden Abstand zu immisionsempfindlichen (Wohn-)Nutzungen auf.

Um vorsorglich sicherzustellen, dass mit dem Gesamtvorhaben die zu erwartenden Lärmimmissionen entsprechend den maßgeblichen Orientierungswerten an allen relevanten Immissionsorten eingehalten werden können, wurde im östlichen Änderungsbereich, die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Westen bzw. ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Osten, auch hinsichtlich der Lärmemissionen dargestellt. Dies muss in den nachfolgenden qualifizierten Bauleitplanverfahren geprüft und z. B. durch die Vergabe von Lärmemissionskontingenten geregelt werden.

7.2 Umgang mit Altlasten und Niederschlagswasser

Aufgrund der Vornutzung des Plangebiets können Bodenbelastungen auch außerhalb der gekennzeichneten Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es wird hierzu auf den fachgerechten Umgang mit Altlasten im Plangebiet verwiesen. Wenn das Niederschlagswasser der befestigten Flächen versickert werden soll, sind daher Nachweise vorzulegen, welche die Schadstofffreiheit im Sickerbereich belegen. Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich wasserrechtliche Verfahren erforderlich.

Aufgrund der kleinräumig isolierten Lage des Plangebietes zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und des damit verbundenen begrenzten Einzugsgebietes sowie der sehr guten Versickerungsmöglichkeit auf den Bauflächen ist das Risiko von Hochwasserschäden bei extremen Wetterlagen im Plangebiet sehr gering. In der verbindlichen Bauleitplanung sind dazu Maßnahmen festzulegen, die den Oberflächenwasserfluss minimieren bzw. verzögern. Grundsätzlich wird bei der Umsetzung von Vorhaben empfohlen bei Bedarf geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Hochwasserschutz und zur

Gefahrenabwehr auf den Baugrundstücken zu treffen. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen bei der Umsetzung von Gewerbeflächen im Frauenwald werden auch im gegenständlichen Änderungsbe- reich hierzu keine unlösbaren Konflikte erwartet.

7.3 Waldinanspruchnahme

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist im südlichen Bereich für die Erweiterung des angrenzenden Logistikbetriebes und für die eingeschränkte Gewerbeflächenausweisung zwar eine weitere Waldinanspruchnahme in Höhe von ca. 1,77 ha erforderlich. Dies wird aber durch die Rück- führung bereits dargestellter Gewerbeflächen zu offenen Gehölzbeständen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft in einem Umfang von 4,04 ha kompensiert. Im Üb- rigen wurden im Vorgriff auf die geplante Waldinanspruchnahme bereits durch die Stadt Landsberg am Lech die dazu erforderlichen Ersatzaufforstungsflächen hergestellt.

7.4 Umgang mit geschützten Tierarten

Hier wird zunächst auf den Umweltbericht zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes hingewie- sen.

Im Pangebiet wurden Brutvögel, Fledermäuse und eine Kolonie der besonders geschützten Kahlrücki- gen Waldameise festgestellt. Um Konflikte mit dem Artenschutz im Vorfeld zu vermeiden wurde im Sommer 2021 auf Grundlage einer Ausnahmegenehmigung der Höheren Naturschutzbehörde eine Umsiedlung der betroffenen Ameisenvölker durchgeführt. Durch eine nochmalige Kontrolle und ggf. Umsiedlung möglicher weiterer Ameisenvölker kann im Vorfeld der Umsetzung von Einzelmaßnah- men sichergestellt werden, dass Verbotstatbestände vermieden werden.

Bei einer Bebauung ist eine ökologische Baubegleitung sowie ein Monitoring durchzuführen (vgl. Um- siedlungsmaßnahmen im Zuge der Baumaßnahmen Frauenwald V).

Im Hinblick auf die Rücknahme von Gewerbeflächen zugunsten offener Gehölzbestände und Wälder ist davon auszugehen, dass die erfassten europäischen Vogel- und FFH-Arten (Anhang IV) sowie die streng geschützten Arten keine Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG auslösen. Ebenso wurden keine Hinweise auf bestehende Fortpflanzungsstätten für Fledermäuse im Plangebiet festgestellt, so dass das angetroffene Artenspektrum durch die Festlegung von geeigneten CEF- und Vermeidungsmaßnahmen im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Frauenwald V gesi- chert werden kann.

8 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 82. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung (Seite 1 bis 14) und dem Umweltbericht in der Fassung vom __.__.____ dem Stadtratsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Landsberg am Lech, den

.....
Doris Baumgartl (Oberbürgermeisterin)

