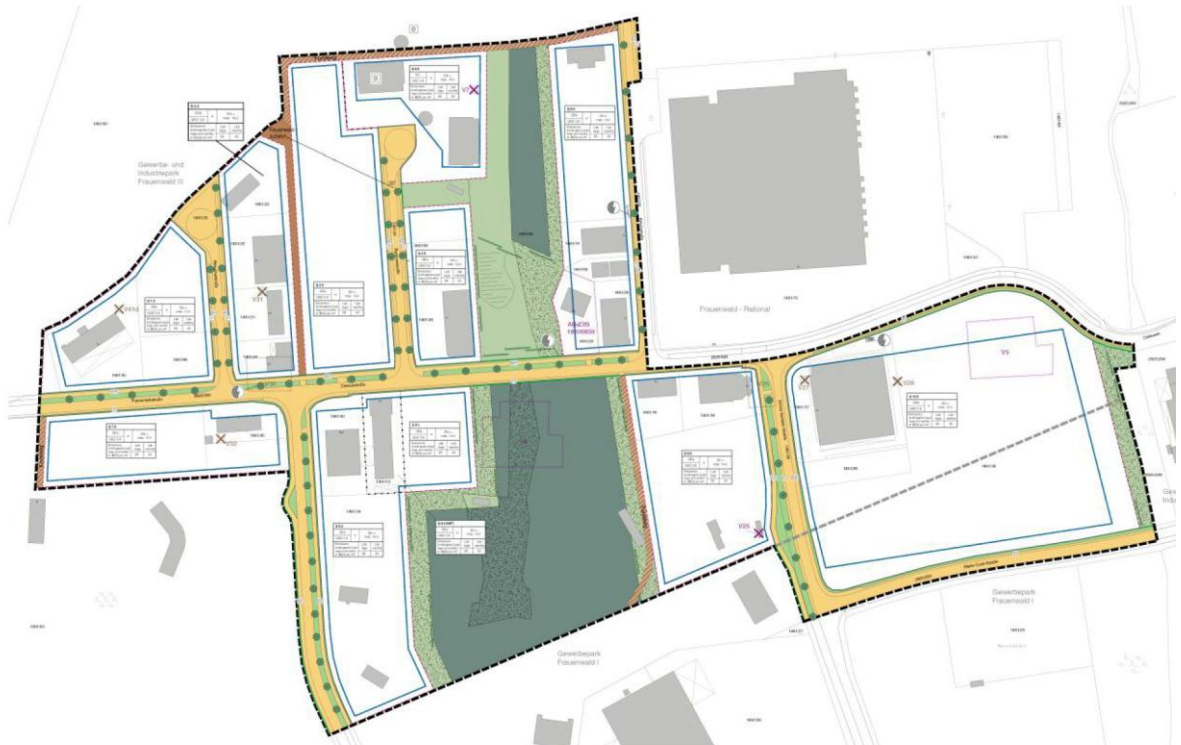


Stadt Landsberg am Lech

2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGS- PLANS MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEPARK FRAUENWALD II"

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

31.10.2013



GEGENSTAND

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan
"Gewerbepark Frauenwald II"
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

AUFTRAGGEBER

Stadt Landsberg am Lech
Postfach 10 16 53
86886 Landsberg am Lech



Telefon: 08191 128-0
Telefax: 08191 128-180
E-Mail: stadt_ll@landsberg.de
Web www.landsberg.de

Vertreten durch: Oberbürgermeister Mathias Neuner

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Daniela Malcher - B. Eng. Landschafts- & Umweltplanung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung	1
2	Ablauf der Umweltprüfung	2
3	Planerische Gesamtabwägung der Planbegründung	7

1 Vorbemerkung

Das Baugesetzbuch (BauGB) trifft in § 10 Abs. 4 folgende Aussagen zur gegenständlichen zusammenfassenden Erklärung: *„Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“*

In der zusammenfassenden Erklärung wird also in übersichtlicher Form dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Zuge der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 Ablauf der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung für die vorliegende Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbepark Frauenwald II“ besitzt folgenden chronologischen und inhaltlichen Ablauf:

Verfahrensschritt	Zielsetzung	Wesentliche Inhalte
Ausgangssituation	Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Änderungen und Erweiterungen im Bebauungsplan „Gewerbepark Frauenwald II“ in Landsberg am Lech	Beschluss zur 2. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Gewerbepark Frauenwald II“ mit dem Ziel, die städtebauliche Struktur des Gewerbegebiets neu zu ordnen und an die Bedürfnisse der aktuellen Wirtschaft anzupassen. Parallel zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg im selben Umgriff geändert und an die tatsächlichen sowie geplanten Nutzungen angeglichen.
Planungsprozess vom Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Frauenwald II“ am 12.06.2013	Vermeidung und Minimierung von negativen Umweltauswirkungen	Im Hinblick auf die Vermeidung und Minimierung von negativen Umweltauswirkungen wurden bereits in einem frühzeitigen Stadium der Planung diverse Maßnahmen in den einzelnen Schutzgütern vorgesehen: <ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen (z.B. Erhalt bestehender Waldstreifen und Festsetzung von öffentlichen Grünflächen im Zentrum des Bebauungsplangebiets) • Reduzierung der Flächenversiegelung z.B. durch Festsetzung der wasserdurchlässigen Ausführung von Stellplatzflächen • Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate durch Behandlung und Versickerung des abgeführten Niederschlagswassers in naturnahe Versickerungsbereiche auf geeigneten Flächen • Strukturanreicherung der umgebenden Landschaft durch die Neuanlage ökologisch wertvoller Lebensräume innerhalb der Ausgleichsflächen • Festsetzung von Lärmemissionskontingenten Bei der Planung wurde so weit als möglich auf die ökologischen, gestalterischen, städtebaulichen und erschließungstechnischen Gegebenheiten Rücksicht genommen. Entspre-

Verfahrensschritt	Zielsetzung	Wesentliche Inhalte
<p>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB vom 01.07.2013 bis 22.07.2013</p>	<p>Weitest mögliche Berücksichtigung der in den Stellungnahmen vorgebrachten umweltrelevanten Sachverhalte</p>	<p>chende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Als wesentliche Inhalte der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen umweltrelevanten Hinweise sind zusammenfassend festzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hinweis auf Notwendigkeit einer schalltechnischen Untersuchung zur Festsetzung von Lärm-Emissionskontingenten - das schalltechnische Gutachten wurde daraufhin in Auftrag gegeben. • Hinweis auf die Notwendigkeit der konkreten Festsetzung der altlastenfachtechnischen Anforderungen und Herausnahme dieser aus den Hinweisen der Satzung - die Stadt Landsberg hat sich jedoch dazu entschlossen, die Altlastenproblematik in den Hinweisen zu belassen, um das Baugebiet sukzessive entwickeln und die jeweiligen Altlastensanierungen dann durchzuführen, wenn eine konkrete Planung vorliegt. • Hinweis auf das Fehlen der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen und die Notwendigkeit ihrer Nachreichung im Entwurf. • Hinweis auf die Notwendigkeit der Anlage öffentlicher Verkehrsflächen in für Rettungsfahrzeuge geeigneter Art (Kurvenkrümmungsradien etc.) sowie Einhaltung der brandschutztechnischen Anforderungen an Gebäude (Rettungswege) - Die Allgemeinen Hinweise zum Brandschutz wurden bereits im Vorentwurf der Satzung unter Hinweise C. Ziffer 13 berücksichtigt. • Hinweis auf gesonderte Behandlung von Industrieabwässern sowie auf die Notwendigkeit der Ableitung sonstiger Abwässer in die städtische Kanalisation - Die Hinweise zum Umgang mit Industrie- und sonstigem Abwasser wurden bereits im Vorentwurf der Satzung unter Ziffer 10 der Hinweise aufgenommen und in Absprache mit dem WWA insofern ergänzt, dass die Genehmigungspflicht nach § 58 WHG mit aufgenommen wird. • Hinweis auf den Umgang mit Niederschlagswasser bei Altlastenverdachtsflächen und die Notwendigkeit wasserrechtlicher Verfahren bei einer flächigen Versickerung - die Problematik soll im Zuge der Entwurfsplanung mit den entsprechenden Fachbehörden abgestimmt werden. • Hinweis auf die Notwendigkeit einer Untersuchung auf das Vorkommen seltener und

Verfahrensschritt	Zielsetzung	Wesentliche Inhalte
		<p>gefährdeter Waldameisenvölker vor Beginn der Baumaßnahmen und ggf. fachgerechte Umsiedlung der Völker zwischen Mai und Juli - im Zuge der Entwurfsplanung werden in Abstimmung mit dem Ameisenschutzverein und den weiteren Fachbehörden entsprechende textliche Festsetzungen erarbeitet und in der Satzung aufgenommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hinweis auf die Klima- und Lärmschutzfunktion des Frauenwaldes und eine mögliche Beeinträchtigung dieser Funktionen bei Umsetzung der Planung - in die Klimaschutzfunktion des Lokalklimas wird nicht in erheblichem Ausmaß eingegriffen, da große Teile der überplanten Flächen bereits gerodet oder als zu rodende Flächen rechtskräftig festgesetzt waren und die übrigen Rodungen durch angemessene Ersatzaufforstungen ausgeglichen werden. Bezüglich der Schallschutzfunktion wurde festgestellt, dass die vermeintlich Betroffenen keine erheblichen negativen Folgen durch die Umsetzung der Planung zu erwarten haben, da sie geographisch nicht im Wirkungsbereich bzw. nicht in der „Auswirkungsrichtung“ liegen. Die schalltechnischen Untersuchungen bestätigen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte. • Hinweis auf zu erwartende erhöhte Verkehrsbelastungen in den angrenzenden Siedlungsgebieten - das Verkehrskonzept für den Frauenwald wurde dahingehend aufgebaut, dass eine Verbindung zwischen Fahrenheitstraße (Frauenwald II) und Franz-Kollmann-Straße (Frauenwald III und IV) erst dann ausgeführt wird, wenn der weitere Verkehr über die parallel geplanten Anschlussstellen der Westtangente abgeführt werden kann. Die Gefahr einer erheblich erhöhten Verkehrsbelastung aufgrund der Planungen im Frauenwald II besteht also nicht. • Hinweis auf ein bekanntes Bau- und Kunstdenkmal innerhalb des Planungsgebietes bzw. in unmittelbarer Nähe und die Notwendigkeit der Ergänzung von Hinweisen für den Umgang mit Baudenkmalern - Das genannte Bau- und Kunstdenkmal war bereits Teil der Planzeichnung und Satzung im Vorentwurfsverfahren, die benannten Hinweise sowie ein Verweis auf die zuständige Fachbehörde wurden unter Punkt C 8 der Hinweise in die Satzung aufgenommen.
öffentliche Auslegung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 10.02.2014 bis	Weitest mögliche Berücksichtigung der in den Stellungnahmen vorgebrach-	Als wesentliche Inhalte der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen umweltrelevanten Hinweise sind zusammenfassend festzuhalten:

Verfahrensschritt	Zielsetzung	Wesentliche Inhalte
10.03.2014	ten umweltrelevanten Sachverhalte	<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis auf den erhöhten Aufwand bei der nachträglichen Erstellung von Lärm-Kontingenten unter Berücksichtigung bereits erlassener Bau-/BlmSchG-Genehmigungen - grundsätzlich hat die Immissionsschutzbehörde gegen die fachliche Umsetzung und Einarbeitung der ermittelten Lärmkontingente im Plangebiet keine Bedenken geäußert - planerische Änderungen ergeben sich daher durch die Stellungnahme nicht. • Hinweis auf die Problematiken der Altlastensituation im Plangebiet und Schwierigkeiten bei der Lesbarkeit des Plans mit den aktuellen Altlastenverdachtsflächen - in Abstimmung mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde wurden die dargestellten Altlastenverdachtsflächen um einer weitere im ABuDIS erfasste Fläche erweitert, die als saniert oder als nicht mehr existent erachteten Flächen wurden in der Begründung näher beschrieben. • Hinweis auf Unstimmigkeiten bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarf von Rodungsflächen - die Flächen (Offenland im Waldverbund, geplante Offenlandflächen im Waldverbund usw.) wurden erneut auf ihre aktuelle Situation (bestehender Wald oder bestehende Offenland-/Gewerbefläche) hin untersucht und der aus der Planung entstehende Ausgleichs-/Aufforstungsbedarf ermittelt. Im Zuge der Überlagerung bereits rechtskräftiger Rodungsflächen, der neu zu rodenden Flächen sowie der Flächen, die in die Gesamtbilanzierung bereits eingingen, ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 6,20 ha. Die benötigten shape-Dateien wurden dem AELF zur Verfügung gestellt. Eine Anpassung der Planung musste nicht erfolgen. • Hinweis auf das Fehlen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) - der Anregung wurde gefolgt und eine saP in Auftrag gegeben. • Bedenken der Beeinträchtigung der Klimaschutzfunktion des Frauenwaldes für die umliegenden Siedlungsbereiche bei großflächiger Rodung - aus Sicht der Stadt Landsberg ist dem für derartige Vorhaben im Frauenwald erstellten Klimagutachten / Ergänzungsgutachten von Prof. Mayer glaubhaft zu entnehmen, dass die vorgesehenen Rodungen im Frauenwald zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen im Schutzgut Klima führen werden. Eine Anpassung der Planung war daher nicht notwendig.

Verfahrensschritt	Zielsetzung	Wesentliche Inhalte
Erneute Auslegung nach § 4a (3) BauGB vom 16.06.2014 bis 30.06.2014	Weitest mögliche Berücksichtigung der in den Stellungnahmen vorgebrachten umweltrelevanten Sachverhalte	<p>Grund für die erneute Auslegung der Planung war die Tatsache, dass im Zuge der Beteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB festgestellt wurde, dass aufgrund der aktuellen Nutzung im Plangebiet von seltenen / geschützten Tiervorkommen ausgegangen werden muss und somit eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen ist. Die Prüfung sowie deren Ergebnisse und Umsetzung der Ergebnisse in der Planung wurden deshalb im Sinne des § 4a (3) BauGB in angemessenen verkürzter Form erneut öffentlich ausgelegt und den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange zugestellt.</p> <p>Als wesentliche Inhalte der im Rahmen der erneuten Auslegung eingegangenen Hinweise sind zusammengefasst festzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hinweis auf falsche / nicht ausreichend gewürdigte Belange der Fauna im Plangebiet im Zuge der saP - Diesen Aussagen muss zum Großteil widersprochen werden. Weder die Fledermauspopulationen, noch die angesprochenen Reptilien oder Vögel im Plangebiet werden bei Beachtung der aus der saP abgeleiteten Maßnahmen in ihrem Bestand gefährdet. Seitens der Naturschutzbehörde sind hierzu ebenfalls keinerlei Bedenken bezüglich der saP eingegangen, eine Überarbeitung der Planung ist an dieser Stelle nicht notwendig. • Hinweise zur besseren Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen im Plangebiet bei leichter Verschiebung der Flächen und Hinweis auf die Möglichkeit der Verwendung von bestehenden Gehölzstrukturen im Plangebiet - Die Hinweise wurden dankend angenommen und die entsprechenden Teile der Planung redaktionell angepasst. Eine ökologische Baubegleitung kann bei Umsetzung der Planung dafür sorgen, dass die Maßnahmen möglichst zielführend durchgeführt werden.
Beschlussfassung zur Feststellung am 30.07.2014	Rechtskräftiger Bebauungsplan inkl. der beschriebenen umweltrelevanten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen	Mit der Beschlussfassung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Gewerbepark Frauenwald II“ in 2. Änderung und Erweiterung sind auch die in den obigen Zeilen genannten umweltrelevanten Sachverhalte berücksichtigt worden. Zur Einhaltung, Prüfung und Umsetzung wird im Textteil zum Planentwurf auf die konkretisierten Folgeplanungen verwiesen.

3 Planerische Gesamtabwägung der Planbegründung

Die Stadt Landsberg am Lech plant den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbepark Frauenwald II“ in seiner Grundstruktur neu zu überplanen. Die aktuell sehr kleinteiligen Baufelder und -parzellen sollen städtebaulich neu geordnet und um ca. 6,2 ha Baufläche erweitert werden, sodass die Stadt Landsberg am Lech künftig flexibler auf Anfragen nach Gewerbegrundstücken in diesem Bereich reagieren kann.

Die aus der Planung resultierenden umweltrelevanten Auswirkungen wurden erfasst und im Umweltbericht ausführlich dargelegt und bewertet. Dabei wurden im Zuge der Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Trägern öffentlicher Belange vor allem in folgenden Bereichen Anregungen vorgebracht und diskutiert:

Immissionsschutz:

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden Bedenken bezüglich der immissionsschutzrechtlichen Situation vorgebracht. Es wurde bereits sehr früh über die Festsetzung von Lärmkontingenten diskutiert. Im Zuge der Entwurfsplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben und in die Planung eingearbeitet (Flächenbezogene Lärm-Emissionskontingente).

Bodenschutz:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden darüber hinaus Bedenken bezüglich der Altlastensituation im Geltungsbereich vorgebracht. Aufgrund der militärischen Vornutzung ist im Bereich des Frauenwaldes von erheblichen Altlasten auszugehen, für die es im Zuge der Planung entsprechende Vorkehrungen zu treffen gilt. Im Geltungsbereich befinden sich insgesamt 12 registrierte Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen. Nach der vorliegenden Aktenlage der Stadt Landsberg am Lech sind hiervon sieben als bereits saniert, bzw. nicht mehr existent zu bezeichnen. Aufgrund der vorherigen Nutzung des Geländes kann jedoch im gesamten Gelände grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass sich weitere Altlasten im Boden befinden. Aus diesem Grund wurde unter Ziffer B.2.1.1 der textlichen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich die Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen, d.h. das Landratsamt wird bei sämtlichen künftigen Baugenehmigungsverfahren mit einbezogen werden.

Artenschutz:

Im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wurden Bedenken bezüglich des Artenschutzes geäußert, die im Rahmen der Abwägung zu der Entscheidung der Stadt Landsberg am Lech führte, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu beauftragen und die Planunterlagen ggf. anzupassen und erneut auszulegen. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden diverse Artengruppen nachgewiesen oder als potentiell vorkommend angenommen und entsprechende Schutzmaßnahmen abgeleitet. Die Satzung des Bebauungsplans wurde daraufhin um diverse Maßnahmen erweitert und i.S.d. § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Im

Zuge dieser Auslegung gingen keine Hinweise und Stellungnahmen mehr ein, die eine Anpassung der Planung in ihren Grundzügen notwendig machen würden.

Wasserschutz:

Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden Bedenken bezüglich des Grundwasserschutzes bei der Versickerung von Regenwasser in Altlastenflächen vorgebracht. Aus diesem Grund wurde unter Punkt 2.1.5 Regenwasserversickerung der Satzung folgender Passus festgesetzt: „*Versickerungsanlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser in den Baufeldern sind nur in den Bereichen zulässig, wo die Schadstofffreiheit im Sickerbereich nachweislich belegt wurde. Die Nachweise sind vor Ausführung mit den entsprechenden Fachbehörden abzustimmen.*“ In den Hinweisen des Bebauungsplans wird diese Problematik detaillierter ausgeführt. Bei dieser Vorgehensweise besteht mit den zuständigen Fachbehörden Einvernehmen, die Planung musste darüber hinaus nicht angepasst werden.

Klimaschutz:

Im Zuge der eingegangenen Stellungnahmen wurde darüber hinaus auf die Thematik möglicher Auswirkungen auf das örtliche Klima und dessen Auswirkungen (z.B. Hagelereignisse) hingewiesen. Entsprechend dem Ergänzungsgutachten von Herr Prof. Mayer vom 15.06.2006³ werden sich bei einem Waldsaum von mind. 100 m Breite die Strömungsverhältnisse in der bodennahen Atmosphäre gegenüber den angrenzenden Gemeinden nicht verändern. Im Klimagutachten / Ergänzungsgutachten von Prof. Mayer waren darüber hinaus bereits große Flächen im Frauenwald als Rodungsflächen mit impliziert. Im Ergänzungsgutachten wird aufgeführt, dass auch dann keine erheblichen (örtlichen) klimatischen Auswirkungen zu erwarten sind, wenn Festsetzungen zum Waldausgleich in der Region (und somit auch in den Gemarkungen Friedheim, Erpfting und Ellighofen) in die jeweiligen Bauleitplanverfahren integriert werden – hiervon abweichende Erkenntnisse oder Erhebungen liegen der Stadt Landsberg am Lech nicht vor.

Weiterhin ist aufzuführen, dass der wesentlichste Beitrag zum Ausgleich für die Klimaschutzfunktion des Frauenwaldes durch die Ausgleichs- und Ersatzaufforstungen erbracht wird (und im Bereich der abgeschlossenen Planungen größtenteils bereits erbracht wurde). Dies ist auch im gegenständlichen Verfahren durch die geplante Ausweisung von Ersatzaufforstungen vorgesehen.

Weitere Waldaufforstungen in mittelbarer Nähe zum Plangebiet wären von Seiten der Stadt Landsberg am Lech wünschenswert, waren jedoch zum Zeitpunkt der gegenständlichen Planung aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht möglich.

Aufgestellt: 31.10.2014