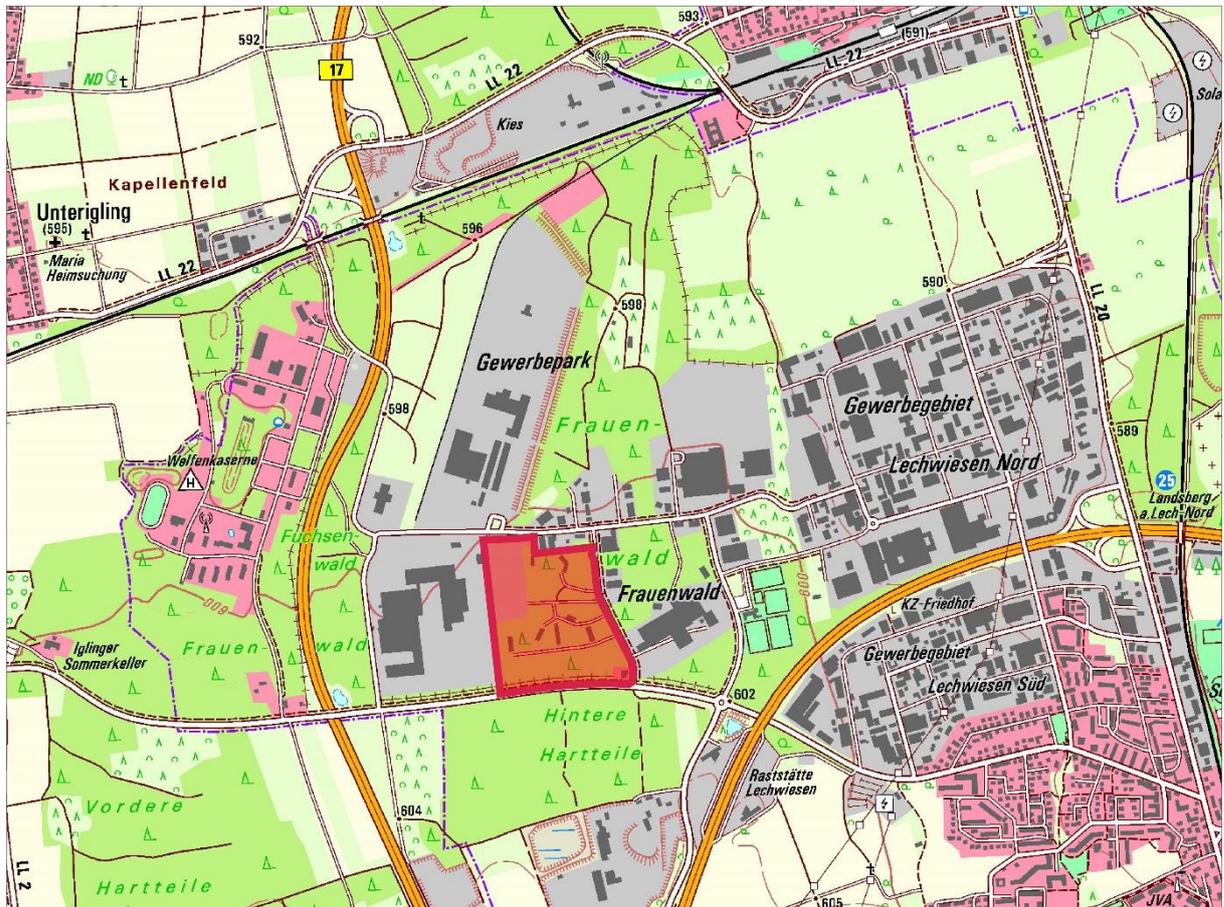


Stadt Landsberg am Lech

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 3390 „Frauenwald V“

Zusammenfassende Erklärung



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

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 3390 "Frauenwald V"
Zusammenfassende Erklärung

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 - Dipl.-Ing. (FH) Landespflege
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 12.04.2022



Robert Geiß
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung	4
2	Ablauf des Verfahrens	4
3	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	4
4	Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	5
4.1	Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit	5
4.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	6
4.3	Fläche und Boden	8
4.4	Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	9
4.5	Luft und Klima	9
4.6	Landschaft	10
4.7	Sonstige Sachgüter	10
5	Begründung der Wahl der Planungsalternativen	10

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren nach §§ 3 u. 4 Abs. 1 sowie §§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 3390 „Frauenwald V“ berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Bauleitplanung verfolgt die Stadt Landsberg a. Lech das Ziel der Stärkung ihres Wirtschaftsstandortes unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes Frauenwald. Das Plangebiet wird derzeit im Wesentlichen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Frauenwald III geregelt, der mit dem vorliegenden Bebauungsplan Frauenwald V eine verträgliche Nachverdichtung für die Weiterentwicklung bestehender Betriebe sowie die Ansiedlung insbesondere von kleinen bis mittleren Gewerbebetrieben ermöglichen soll. Insgesamt soll der Bereich zwischen Frauenwald I und II sowie Frauenwald IV städtebaulich in die Gesamtfläche des Gewerbe- und Industrieparks Frauenwald eingebunden werden. Ein besonderer Schwerpunkt wurde dabei auf die Erhaltung einer zentralen Grünfläche mit offenen Gehölz- und Waldflächen zugunsten eines wirksamen Grünflächenverbundes gelegt. Dies soll durch einen Rückbau von Gebäuden und Wegen der ehemaligen Nitrocellulosefabrik bei Nutzungsaufgabe unterstützt werden.

2 Ablauf des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss:	11.11.2020
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:	07.10.2021 bis 12.11.2021
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:	07.10.2021 bis 12.11.2021
Billigungsbeschluss:	15.12.2021
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:	04.01.2022 bis 08.02.2022
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:	04.01.2022 bis 08.02.2022
Satzungsbeschluss:	16.03.2022

3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung wurden die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gemäß § 2a BauGB untersucht und durch Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen reduziert. Zudem wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wirken sich häufig auf die verschiedenen Schutzgüter gleichermaßen positiv aus und können somit nur schwer getrennt voneinander betrachtet werden. Werden derartig wirksame Maßnahmen nur in einem Schutzgut beschrieben, schließt das die positive Wirkung auf andere Schutzgüter also nicht aus.

Die Artenschutzfachlichen Belange wurden im Rahmen eines vertieften „Fachbeitrages zur artenschutzrechtlichen Prüfung“ (LARS consult Memmingen, Stand 16.03.2022 auf Grundlage verschiedener faunistischer Gutachten geprüft und behandelt. Die Inhalte dieser Fachgutachten flossen in die Schutzgutbetrachtung und Bearbeitung der Bauleitplanung mit ein. Daraus ableitend wurden konkrete Festsetzungen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erarbeitet.

Im Rahmen der gegenständlichen Planung wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen und CEF- Maßnahmen in der Satzung und im Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 3390 „Frauenwald V“ festgesetzt und beschrieben.

Zur Sicherung der übergeordneten Durchgrünung wurde für den gesamten Gewerbepark Frauenwald ein Grünflächenverbundkonzept auf Basis der geltenden Bebauungspläne und des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Frauenwald V entwickelt, das einen Rahmen für alle zukünftigen baulichen Entwicklungsvorhaben im Frauenwald bildet. Ziel des Grünflächenverbundkonzeptes Frauenwald ist es, unter Berücksichtigung der bisherigen gewerblichen Entwicklung, die noch bestehenden ökologisch bedeutsamen Strukturen im Frauenwald durch die Ausweisung von wirksamen Offenland- und Gehölzflächen miteinander zu verbinden und damit die ökologische Funktion des Frauenwaldes zu erhalten und zu stärken.

Im Zuge der parallel ablaufenden 82. Flächennutzungsplanänderung wurden bereits ausgewiesene Gewerbeflächen teilweise zurückgenommen, um diese auf der Basis des Grünflächenverbundkonzeptes Frauenwald zu wirksamen Offenland- und Gehölzflächen weiterzuentwickeln. In Vorabstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Landsberg am Lech wurden hierzu unterschiedliche Flächenkonzepte diskutiert, wobei letztendlich die modifizierte Variante 8 mit einer ca. 100 m breiten Grünzugverbindung nach Osten in die vorliegende Planung übernommen wurde.

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

Im Zuge der Behörden-, Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden diverse Hinweise zu den Umweltbelangen vorgebracht, die im Rahmen des Abwägungsprozesses gewürdigt wurden. In dieser zusammenfassenden Erklärung werden sowohl die Einwendungen zum Vorentwurf als auch zum Entwurf behandelt. Im nachfolgenden eine zusammenfassende Betrachtung der wesentlichen Stellungnahmen und deren Integration in die Bauleitplanung:

4.1 Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit

Die Regierung von Oberbayern, Brand und Katastrophenschutz gab den Hinweis, dass es aufgrund der Entfernung des Plangebiets zur nächstgelegenen Feuerwehr der Stadt Landsberg am Lech fraglich

ist, ob die Hilfsfrist durch die Freiwilligen Feuerwehren der Stadt Landsberg am Lech eingehalten werden kann. Außerdem wurden Hinweise zum baulichen Brandschutz gegeben, die, falls nicht bereits vorhanden, in den entsprechenden allgemeinen Hinweisen des Bebauungsplans ergänzt wurden. Zur Verbesserung der Hilfsfristen stimmte der Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens zu, auf Grundlage eines Feuerwehrbedarfsplanentwurfes eine Verbesserung der Einsatzzeiten über eine Zweckvereinbarung mit den Nachbargemeinden zu erwirken.

Die Untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Landsberg am Lech wies darauf hin, dass das schalltechnische Gutachten, unter Berücksichtigung der Vorbelastung insoweit überarbeitet werden sollte, dass die Emissionskontingente für die Bauquartiere den Immissionsgrundwert der TA Lärm von mindestens 10dB an allen maßgebenden Immissionsorten in jeden Fall sicherstellen. Die Anregung wurde aufgenommen. Auch mit einer Gesamtlärmbelastung aus Vorbelastung und dem zulässigen Emissionsverhalten der geplanten Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte an allen maßgebenden Immissionsorten von mind. 10 dB(A) tags- und nachts sichergestellt.

4.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Hinweise zum Naturschutz

Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Landsberg am Lech merkte an, dass weitere Ausführungen zur Behandlung der bestehenden und abzubrechenden Altgebäude innerhalb des Grünflächen-Verbundkorridors zu ergänzen sind. Dementsprechend wurde in die Begründung im Zusammenhang mit der Darstellung des Grünflächenverbundkonzeptes aufgenommen, dass Bestandsgebäude und Bauruinen innerhalb der internen Ausgleichsfläche, nach Aufgabe der Nutzung zurückgebaut werden, sofern diese das Grünzugsystem beengen oder beeinträchtigen.

Der Markt Kaufering merkt an, dass die Ausgleichsflächen (nord-)westlich der Stadt Landsberg liegen müssen, um die Nachteile durch die Zerstörung des ehemaligen Klimaschutzwaldes Frauenwald auszugleichen und verwies dabei auf die Vorgaben aus dem umweltmeteorologischen Gutachten von Prof. Meyer. Die Gutachterliche Stellungnahme des Meteorologischen Instituts der Albert-Ludwigs-Universität in Freiburg (2006) stellt sinngemäß fest, dass die umweltmeteorologischen Auswirkungen des Projektes für die Stadt Landsberg sowie für die Gemeinden Kaufering und Igling nicht erheblich sind, wenn ein Ausgleich der Waldrodungsflächen in der Region durch Aufforstung durchgeführt wird. Zusätzlich konnte durch die Anpassung der Planung gegenüber der 38. Flächennutzungsplanänderung, die Waldrodungsfläche um ca. 2,3 ha reduziert werden, so dass ca. 40 % der Fläche des Geltungsbereiches als klimawirksamer Wald und offenen Gehölzbeständen erhalten bleibt.

Die Kreisgruppe Landsberg des Bund Naturschutz in Bayern e.V. regt an, weitere Gewerbeflächen zurückzunehmen, um zusätzlich Mischwald mit zum Teil wertvollen Eichen- und Kiefernbeständen zugunsten des Grünflächen-Verbundkorridors zu erhalten. Die Herausnahme der vorgeschlagenen Teilflächen würde zu unwirtschaftlich zugeschnittenen und vermarktbareren Baugrundstücken führen. Ebenso könnte das städtebauliche Ziel, ausreichend geeignete, gewerbliche Bauflächen für örtliche Betriebe bereitzustellen, nicht erfüllt werden. Deshalb wurde in der Abwägung der Belang zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Landsberg am Lech der Vorrang eingeräumt.

Die Gemeinde Igling bat um eine entsprechende flächenscharfe Zuordnung der bereits aufgeforsteten Flächen. Die folgenden Ersatzaufforstungsflächen wurden bereits in Abstimmung mit der Forstbehörde umgesetzt und waren im Ökokonto der Stadt erfasst. Diese wurden noch keinen anderen Eingriffsvorhaben angerechnet, so dass diese dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet werden konnten.

Hinweise zum Artenschutz

In der Bauleitplanung wurden im Wesentlichen Artenschutzmaßnahmen für die Kahlrückige Waldameise, dem Flußregenpfeifer, dem Grünspecht, zu Fledermäusen, Zauneidechsen und zur Blauflügeligen Ödlandschrecke behandelt.

Die Ameisenschutzwerke Landesverband Bayern e.V. gab den Hinweis, dass durch das Vorhaben der Lebensraum einer ehemals sehr großen Waldameisenkolonie der Kahlrückigen Waldameise zerstört wird. Auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung der Regierung von Oberbayern vom 18.06.2021 wurden innerhalb der Bauquartiere 21 Ameisennester erfolgreich in den Schwiftinger Forst umgesiedelt. Die Umsiedlungsmaßnahmen dienen dem Erhalt der Art, da sich auch bei der Nicht-Realisierung der Bauvorhaben langfristig die Habitatbedingungen für die Kahlrückige Waldameise im Geltungsbereich aufgrund des Klimawandels insoweit verschlechtern wird, dass der Fortbestand der Art gefährdet ist.

Der Umweltreferent der Gemeinde Igling wies darauf hin, dass durch die Umsiedlung der Kahlrückigen Waldameise der Lebensraum der Grünspechte erheblich verschlechtert wird, da ihnen die Nahrungsgrundlage entzogen wird. Da nur ein Teil der Ameisenhügel umgesiedelt wurde, bleibt in dem zu erhaltenden „Grünen Korridor“ weiterhin eine Population der Kahlrückigen Waldameise bestehen und somit auch weiterhin als Nahrung für den Grünspecht verfügbar. Darüber hinaus ist in den umliegenden Wäldern und Offenlandbereichen weiterhin genügend Nahrungspotential für den Grünspecht vorhanden. Außerdem wird sich durch die erfolgreiche Umsiedlung der Kahlrückigen Waldameise in den Schwiftinger Forst die Nahrungsverfügbarkeit für den Grünspecht dort deutlich erhöhen.

Weiter wurde eine gründlichere Untersuchung von Fledermäusen empfohlen. Eine umfassendere Untersuchung war jedoch nicht zielführend, da der Zeitpunkt weiterer Rodungen und Gebäudeabrisse noch nicht feststeht und sich somit zwischenzeitlich Änderungen bezüglich Quartiernutzungen ergeben können. Deswegen ist im Vorfeld der jeweiligen weiteren Eingriffe noch eine genauere Untersuchung durchzuführen.

Ebenso war eine erneute Überprüfung einer Zauneidechsenbesiedelung angeregt. Im Geltungsbereich konnte die Zauneidechse jedoch ausgeschlossen werden.

Der Umweltreferent der Gemeinde Igling wies weiter darauf hin, dass es sich beim vor Ort vorkommenden Flußregenpfeifer um eine Art handelt, die im weiten Umfeld kaum noch Brutbiotope findet. Ausgleichsflächen in Form von offenen Kiesstandorten haben für den Flussregenpfeifer als Pionierart eine hohe Prognosesicherheit und werden regelmäßig innerhalb kürzester Zeit als Bruthabitate angenommen. Da wider Erwarten eine geeignete Flächengestaltung im Plangebiet nicht möglich ist, wurde, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech, die

Ausbildung von Kiesflächen auf dem Flachdach eines geplanten Parkdecks in unmittelbarer Nachbarschaft als Ersatzbruthabitat festgelegt. Durch erhöhte Pflege- und Kontrollmaßnahmen können geeignete Habitatbedingungen gewährleistet werden. Bis das Bruthabitat auf dem Parkdeckdach zur Verfügung steht, können hilfsweise auf weiteren Ausweichflächen geeignete Habitate für den Flußregenpeifer geschaffen werden. Dies gelingt u.a. durch die temporäre Einzäunung und Vergrämung auf den Bauflächen, so dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden können.

Die Untere Naturschutzbehörde Landsberg am Lech gab zur Herstellung des Ersatzlebensraums für die „Blaufügelige Ödlandschrecke“ Hinweise. Hierfür werden nordwestlich der Fa. Rational magere vegetationsarme und kiesige Bereiche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gestaltet. Dies kann unter anderem auch durch einen Rückbau asphaltierter Wege und/oder durch Überdeckung mit einer ca. 20 cm dicken Kiesschicht innerhalb der internen Ausgleichsfläche erfolgen. Darüber hinaus werden im Rahmen der Gestaltung der Ausgleichsfläche/Grünkorridors als Magerrasenstandorte für xerotherme Arten und damit auch für die Blaufügelige Ödlandschrecke entwickelt.

4.3 Fläche und Boden

Die Abfall-/Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Landsberg am Lech wies hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahme zur Herstellung von Magerwiesen darauf hin, dass ein Bodenabtrag im Plangebiet aufgrund der bekannten ubiquitären PAK-Belastung im Frauenwald, so weit als möglich vermieden werden soll. In Folge wird innerhalb der Ausgleichsfläche auf das Abschieben des Oberbodens als Aushagerungstechnik auf ca. 60% der Fläche verzichtet. Auf den verbleibenden 40% soll aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht ein Oberbodenabtrag von ca. 10 cm vorgenommen werden (Förderung xerothermer Arten, wie die im Gebiet nachgewiesene Blaufügelige Ödlandschrecke). Der Oberboden soll im Gebiet verbleiben (z. B. randliches Aufbringen im Übergangsbereich Wald – Offenland). Dies wird durch eine Aushubüberwachung sichergestellt. Die Fläche, auf denen kein Oberbodenabtrag vorgenommen wird, soll über drei Jahre durch die temporäre Aussaat einer Hafermischung mit Abfuhr des Mähgutes erreicht werden. Erst im Anschluss daran wird eine Mahdgutübertragung mit Mahdgut von heimischen Spenderflächen oder alternativ mit einer zertifizierten, gebietsheimischen Regio-Saatgutmischung vorgenommen, um die festgelegte Magerwiesenentwicklung an diesem Standort zu etablieren.

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim wies auf die Bedeutung einer Mehrfachnutzung von Dächern mit Blick auf einen flächensparenden Umgang mit Grund und Boden hin. Die gebotene Mehrfachnutzung der Dachflächen im Plangebiet wird durch die Festsetzung einer Dachbegrünung gewährleistet. Dabei sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-15 Grad extensiv mit einer Substratschicht von mind. 10 cm mit einer blütenreichen Sedum-Mischung zu begrünen. Die Anregung, die Dachflächen zusätzlich für eine künftige PV-Nutzung vorzubereiten, wird aufgenommen und es wird vorgeschlagen, mindestens 60 % der jeweiligen Dachfläche für technische Anlagen zur Nutzung von solarer Energie vorzuhalten.

4.4 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim gab den Hinweis, dass der Oberflächenabfluss in der Grundkonzeption der Planung berücksichtigt werden sollte, da es in Folge von Starkregenereignissen auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen kann. Entsprechend der örtlichen Situation ist ein maßgeblicher Oberflächenwasserzufluss aus den umliegenden Flächen in das Plangebiet nicht gegeben. Der Oberflächenabfluss infolge Starkregen im Plangebiet wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan (Niederschlagswasserversickerung, Dachbegrünung und die Verwendung versickerungsfähiger Beläge) minimiert. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Rücknahme von Bauflächen infolge der Festsetzung einer großen zentralen Grünfläche in einer Größenordnung von insgesamt 6,5 ha (Anteil ca. 35% des Geltungsbereiches) und durch gute Versickerungseignung des Bodens ein wesentlicher Beitrag zur Abmilderung von Starkregenereignissen ermöglicht wird. Der Objektschutz im Plangebiet wird im westlichen Gewerbegebiet durch die festgesetzte Fußbodenoberkanten der Gebäude über dem Gelände sichergestellt. Ergänzend wird hierzu in den eingeschränkten Gewerbegebieten im Osten die Oberkante des Erdgeschossfußbodens max. 30 cm über der unmittelbar angrenzenden Gehsteigoberkante, bzw. der Oberkante der Erschließungsstraße, die dem jeweiligen Eingang zu den Gebäuden zugeordnet ist, zugelassen.

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim merkte an, dass dargestellt werden muss, welche Möglichkeit der Niederschlagswasserbeseitigung zu tragen kommt, insbesondere wenn Versickerung aufgrund der Altlastenverdachtsfälle nicht möglich wäre. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan die Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 Absatz 1 Satz 2 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs.2 BayBO für handwerkliche und gewerbliche Betriebe aller Art ausgeschlossen ist. Damit ist sichergestellt, dass die Belange des Umgangs auf Altlastenverdachtsflächen hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung im Zuge der nachfolgenden Genehmigungsverfahren ordnungsgemäß geregelt werden. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend groß bemessen, um darauf geeignete Flächen für die Niederschlagswasserentsorgung herzustellen.

4.5 Luft und Klima

Die Gemeinde Igling merkte die große Bedeutung des Frauenwaldes für den regionalen Klimaschutz an. Der Gutachterliche Stellungnahme des Meteorologischen Instituts der Albert-Ludwigs-Universität in Freiburg (2006) zufolge, sind die umweltmeteorologischen Auswirkungen des Projektes für die Stadt Landsberg sowie für die Gemeinden Kaufering und Igling nicht erheblich, wenn ein Ausgleich der Waldrodungsflächen durch Aufforstung in der Region durchgeführt wird und entsprechende umweltmeteorologische Planungsempfehlungen umgesetzt werden. Klimawirksame Waldrodungen werden deshalb, wie in den vorausgegangenen Eingriffsvorhaben im Frauenwald auch, mit einem Faktor von 1,2 ausgeglichen, wenn die Ersatzaufforstungen südlich der Bahnlinie liegen. Damit wird mehr Wald neu aufgeforstet, als gerodet wurde und die Klimaschutzfunktion des Waldes im Raum bleibt erhalten. Im vorliegenden Fall wurden die erforderlichen Waldausgleichsflächen bereits im Vorfeld des Eingriffs in den Jahren 2010 und 2011 durch die Stadt Landsberg am Lech südlich der Bahnlinie in der Gemarkung Erpfting erbracht und somit dem Belang des regionalen Klimaschutzes vollumfänglich Rechnung getragen.

4.6 Landschaft

Es wurden keine speziellen Anregungen oder Bedenken in Hinblick auf die Landschaft vorgebracht.

4.7 Sonstige Sachgüter

Die LEW-Verteilnetz GmbH wies auf die im Geltungsbereich verlaufende 20- und 1-kV-Kabelleitungen hin. Die 20-kV-Leitung verläuft hier unter anderem auch innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen des eingeschränkten Gewerbegebietes und der Gemeinbedarfsfläche. Um künftig die Nutzungsmöglichkeit und die Vermarktung dieser Bauflächen nicht einzuschränken, wird bei Bedarf eine Verlegung der Leitungstrasse in den betreffenden Teilabschnitten notwendig. Aus diesem Grund wurde das Leitungsrecht im Bebauungsplan herausgenommen.

5 Begründung der Wahl der Planungsalternativen

Im Zuge der Planung sind immer auch anderweitige, in Betracht kommende Planungsalternativen zu berücksichtigen.

Der Änderungsbereich liegt zwischen dem „Gewerbe- und Industriepark Frauenwald IV“ im Westen und der Celsiusstraße mit den Gewerbegebieten „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 Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 18,42 ha. Bei der Fläche handelt es sich überwiegend um bewaldete Brachflächen mit Bunker und Gebäudeanlagen, die zuletzt von der Bundeswehr genutzt wurden.

Für die konkrete Umsetzung der Bauleitplanung wurden in Vorabstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Landsberg am Lech unterschiedliche Flächenkonzepte diskutiert, wobei letztendlich die modifizierte Variante 8 übernommen wurde, die einerseits einen ökologisch wirksamen Grünkorridor sowie eine ca. 100 m breite Grünzugverbindung nach Osten und andererseits ausreichend wirtschaftlich zugeschnittene und vermarktbarere Gewerbegrundstücke sicherstellt.