

Regierung von Oberbayern



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Stadt Landsberg am Lech
Katharinenstraße 1
86886 Landsberg am Lech

per E-Mail: c_mueller@landsberg.de;

Bearbeitet von
Niklas Scheder

Telefon/Fax
+49 89 2176-3635 / 403635

Zimmer
4423

E-Mail
Niklas.Scheder@reg-ob.bayern.de

Ihr Zeichen
341-602-CM

Ihre Nachricht vom
04.04.2019

Unser Geschäftszeichen
24.2-8291-LL

München,
13.05.2019

Stadt Landsberg am Lech, LL; Neuaufstellung des Flächennutzungsplans; Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt zu o.g. Vorhaben folgende Stellungnahme ab.

Vorhaben

Die Stadt Landsberg am Lech beabsichtigt mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die Rahmenbedingungen für eine geordnete Entwicklung des Stadtgebiets bis zum Zielhorizont 2035 zu schaffen.

Die Neuaufstellung umfasst neben einigen Anpassungen an den Bestand die Neudarstellung von ca. 41 ha Wohnbauflächen, 42 ha gewerblicher Bauflächen und knapp 122 ha Sonderbauflächen (davon ca. 43 ha für Freiflächen-Photovoltaikanlagen).

Bewertung

Wohnbauflächen

Die ausführliche Berechnung des Bedarfs an Wohnbauflächen ist grundsätzlich nachvollziehbar. Die Berücksichtigung der bestehenden Flächenpotentiale sowie der Potentiale zur Nachverdichtung ist zu begrüßen. Die einzelnen Änderungsgebiete bilden i.d.R. sinnvolle Arrondierungen der bestehenden Siedlungsbereiche, die Bereiche „Pfettenstraße“ und „Staufenstraße“ befinden sich sogar gänzlich im Innenbereich des Hauptortes.

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München

U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0

Telefax
+49 89 2176-2914


E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung-oberbayern.de



  Gegen die Neudarstellung der Wohnbauflächen W1-W3 und W5-W9 werden von Seiten der Landesplanung keine Einwände erhoben.

 Der Bereich „W4“ befindet sich innerhalb eines Überschwemmungsgebiets. Hier empfehlen wir die Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde.

 Das nördliche Teilstück des Bereichs W10 befindet sich innerhalb des Regionalen Grünzugs Nr.: 01 „Lechtal“. Das östliche Teilstück in dessen Randbereich. Gemäß RP 14 B II 4.6.1 (Z) dienen Regionale Grünzüge der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der zur Gliederung der Siedlungsräume sowie der zur Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen. Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind hier nur im Einzelfall möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht. Die Verfahrensunterlagen sollten diesbezüglich im weiteren Verfahren ergänzt werden.


Gewerbliche Baufläche

Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen für den Planungshorizont bis 2035 wird mittels GIFPRO-Modells geschätzt und mit ca. 31 ha angegeben. Demgegenüber plant die Stadt jedoch mit einem Bedarf von ca. 81 ha (davon ca. 38,6 ha Potentialflächen und ca. 42 ha Neudarstellungen).

Der Bedarf für die rund 50 ha zusätzlicher gewerblicher Bauflächen wird dabei in der Begründung zum Vorhaben nicht dargelegt. Wir bitten die Stadt den Sachverhalt im weiteren Verfahren zu erläutern. Grundsätzlich regen wir mit Blick auf die Erfordernisse zum Flächensparen gemäß Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG, LEP 3.1 (G) und RP 14 B II 1.2 (G) an, die Flächenneuanspruchnahme nah am tatsächlich zu erwartenden Bedarf zu orientieren. Zudem sollte die Bedarfsplanung bzw. die Aufstellung der Potenzialflächen auch die Flächen des Technologieparks Lechrain (ca. 38 ha) berücksichtigen, da diese ebenfalls - zumindest anteilig - einer gewerblichen Nutzung dienen sollen.

Zwischen den Bereichen G1 und G2 befindet sich das Trenngrün Nr. 67 „zwischen Kaufering und Landsberg am Lech“. Gemäß RP 14 B II 4.6.2 (Z) vermeidet Trenngrün das Entstehen großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen und erhält und sichert die Freiflächen zwischen aufeinander zuwachsenden Siedlungseinheiten. Planungen und Maßnahmen im Trenngrün sind im Einzelfall möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Satz 1 nicht entgegensteht.

Im vorliegenden Fall befinden sich die beiden Flächen größtenteils innerhalb von Bereichen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen. Aus landesplanerischer Sicht liegt eine Beeinträchtigung der Funktion des Trenngrüns derzeit noch nicht vor. Ein weiteres Zusammenwachsen wäre in diesem Bereich jedoch zu vermeiden.

 Der Änderungsbereich G4 befindet sich innerhalb eines Überschwemmungsgebiets. Hier empfehlen wir analog zu Bereich W4 die Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde

Sonderbauflächen



Gegen die Änderungsbereiche Sonst. Fl. 1, 3, 4, 5 und Hotel bestehen aus landesplanerischer Sicht keine Einwände.



Die Bereiche Sonst. Fl. 2 und 6 befindet sich im Regionalen Grünzug Nr.: 01 „Lechtal“ Für den Bereich Sonst. Fl. 2 ist allerdings nicht davon auszugehen, dass die Darstellung der bereits bestehenden Sportnutzung zu einer weiteren Beeinträchtigung der Funktionen des Grünzugs führt. Für die sonst. Baufläche 6 erscheinen die geplanten Nutzungen zunächst ebenfalls grundsätzlich mit den Funktionen des Grünzugs vereinbar. Eine entsprechende Auseinandersetzung mit den Funktionen des Grünzugs sollte im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren erfolgen. Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet empfehlen wir bezüglich des Bereichs Sonst. Fl. 6 zudem die Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde.

Für beide Bereiche regen wir die Stadt zudem an, bezogen auf die baurechtliche Notwendigkeit zu prüfen, ob die Bereiche zumindest teilweise als Grünfläche mit entsprechenden Zweckbestimmungen dargestellt werden könnten.

Zum Änderungsbereich „Technologiepark Lechrain“ wurde bereits im Rahmen der 54. Flächennutzungsplanänderung mit Schreiben vom 30.09.2014 Stellung genommen. Die damalige Bewertung wird grundsätzlich weiterhin aufrechterhalten.

Wie bereits erwähnt, sollte das Gebiet auch in den Bedarfsrechnungen für gewerbliche Bauflächen der Stadt Berücksichtigung finden.

Sonderbauflächen Photovoltaik

Die Änderungsbereiche Sonst. Fl. Photovoltaik 1-5 entsprechen grundsätzlich den landesplanerischen Festlegungen zur Nutzung und Erschließung erneuerbaren Energien. Aufgrund der Lage der Änderungsbereiche entlang der Autobahn A 96 sind sämtliche Standorte zudem als vorbelastet im Sinne des LEP 6.2.3 bewerten. Von Seiten der Landesplanung bestehen keine Einwände.

Ergebnis

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung bei Beachtung bzw. Berücksichtigung der o.g. Aspekte grundsätzlich nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Niklas Scheder

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)