

## STADT LANDSBERG AM LECH

### 2. ÄNDERUNG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEPARK FRAUENWALD I."

- (1. VERFAHRENSVERMERKE)
- (2.1 LAGEPLAN M 1/1000) gesonderter Planteil)
- (2.2 BEIPLAN M 1/1000
- (3. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
- (4. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN 1./2.1/3./4. gesonderter Planteil)
- 5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 6. BEGRÜNDUNG**

#### BEBAUUNGSPLAN:

BERNHARD LANDBRECHT  
DIPL.ING. ARCHITEKT BDA  
REGIERUNGSBAUMEISTER  
ISABELLASTRASSE 13/III  
80798 MÜNCHEN  
TELEFON 089/2732170  
TELEFAX 089/27321727

#### GRÜNORDNUNGSPLAN:

AGL  
PROF. DR. ULRICH AMMER  
DIPL. ING. DR. ULRIKE PRÖBSTL  
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTIN BDLA  
ST. ANDRÄ-STRASSE 8  
82398 ETTING- POLLING  
TELEFON 08802/91091  
TELFAX 08802/91092

VORENTWURF  
ENTWURF

24.09.2003  
06.08.2004

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	
<b>2.</b>	<b>Plandarstellungen</b>	
2.1	Lageplan	
2.2	Beiplan "Bauwerke, bauliche Anlagen, Altlasten-Verdachtsflächen"	
<b>3.</b>	<b>Festsetzungen durch Planzeichen</b>	
<b>4.</b>	<b>Hinweise durch Planzeichen</b>	
<b>5.</b>	<b>Textliche Festsetzungen und Hinweise</b>	2
5.1	Art der baulichen Nutzung	2
5.2	Maß der baulichen Nutzung	3
5.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höheneinstellung	4
5.4	Dächer	4
5.5	Werbeanlagen	4
5.6	Einfriedungen	5
5.7	Zufahrten	5
5.8	Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen	5
5.9	Bauwerke, bauliche Anlagen, Altlasten-Verdachtsflächen	6
5.10	Grünordnung - Gehölzarten und Qualitäten	7
5.11	Grünordnung im öffentlichen Bereich	9
5.12	Grünordnung im privaten Bereich	10
5.13	Aufforstungen	11
5.14	Ersatzpflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen	11
5.15	Hinweise zur Durchführung der Grünordnerischen Maßnahmen	11
<b>6.</b>	<b>Begründung</b>	12
A.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	12
B.	Lage	12
C.	Beschaffenheit	13
D.	Bodenordnende Maßnahmen	13
E.	Bauliche Nutzung	13
F.	Grünordnung	15
G.	Anwendung der Eingriffsregelung	16
H.	Erschließung	20
I.	Bauwerke, bauliche Anlagen, Altlasten-Verdachtsflächen	21
K.	Geschichte des Areals - Bauwerke, bauliche Anlagen	22
L.	Erläuterungen	24

## 2. ÄNDERUNG

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEPARK FRAUENWALD I."

Die Stadt Landsberg am Lech erläßt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S.796)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (Bay BO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S.434)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58/1991)

den geänderten Bebauungsplan "Gewerbepark Frauenwald I." als Satzung und hebt die mit Planzeichen 3.1.3 gekennzeichnete Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Gewerbepark Frauenwald I.", Satzungsbeschluß 26.01.2000, auf.

## 5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

- 5.1.1. Gem. § 1 (5) BauNVO sind im Baugebiet die gem. § 8 (2) 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.  
Anlagen und Betriebe, die unter die Gefahrenklasse II oder III der Richtlinie für den Strahlenschutz der Feuerwehren fallen sind unzulässig.  
Die gem. § 8 (2) 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur ausnahmsweise zulässig.  
Gem. § 1 (9) BauNVO sind nur Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig.  
Die gem. § 8 (3) 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)
- 5.1.2 Im Baugebiet sind die gem. § 8 (3) Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber nicht zugelassen.  
Büro- und Sozialräume und dgl. sind so auszuführen, dass durch Schallimmissionen innen ein Mittelungspegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird (VDI 2719).  
Es ist ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Dachhaut) von Büros nach der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, letzte Ausgabe - erforderlich.

## 2. ÄNDERUNG

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEPARK FRAUENWALD I."

- 5.1.3 Nebenanlagen für Kleintierhaltung gem. § 14 BauNVO sind nicht zulässig.
- 5.1.4 Die folgenden im Geltungsbereich allgemein zulässigen Nutzungen und Anlagen, die den Verkauf an letzte Verbraucher (Einzelhandel) zum Inhalt haben, sind aufgrund §1 (5) BauNVO in Verbindung mit §1 (9) BauNVO nicht zugelassen:
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
  - Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmacie
  - Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
  - Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien u.ä.
  - Schuhe/Furnituren, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren incl. Hüte und Schirme, Orthopädie
  - Spielwaren und Bastelartikel
  - Sportartikel (incl. Bekleidung)
  - Nähmaschinen und Nähzubehör o.ä.
  - Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren
  - Uhren, Schmuck, Silberwaren
  - Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren o.ä.
  - Musikalienhandel, Tonträger (bespielte und unbespielte)
  - optische und feinmechanische Erzeugnisse
  - Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
  - Waffen und Jagdbedarf

**5.2 Maß der baulichen Nutzung**

- 5.2.1 Für das Baugebiet ist gem. §§ 17 und 19 BauNVO die Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt. Abweichend von § 19 (4) Satz 2 darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) bei Ausnutzung der festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen etc. gem. Ziff. 3.4.4 bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.
- 5.2.2 Für das Baugebiet sind die max. Wandhöhe (bei geneigten Dächern gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut) sowie die max. Firsthöhe bezogen auf den Gehbahnausschnitt der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt.

## 2. ÄNDERUNG

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEPARK FRAUENWALD I."

**5.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höheneinstellung**

- 5.3.1 Es wird gem. Planzeichen die abweichende Bauweise (Planz. 3.4.1) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch sind in Abweichung davon Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.
- 5.3.2 Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig mit
1. erdgeschossigen Schutzdächern bis zu einer Tiefe von 3,0 m, max. bis zur Straßenbegrenzungslinie.
  2. untergeordneten Bauteilen gem. § 6 (3) BayBO bis max. 1/3 der Fassadenlänge.
- 5.3.3 Die Höhenlage der Fußbodenoberkante des 1. Vollgeschosses wird mit max. 0,60 m über Oberkante Gehbahnausschnitt der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt.
- 5.3.4 Abgrabungen über eine Tiefe von 0,30 m und über eine Fläche von 200 qm sind nicht zulässig.

**5.4 Dächer**

- 5.4.1 In den Quartieren Q 1 - 2 sind nur Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung bzw. geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5 ° bis 15 ° und grauer Metalldeckung zulässig. Bei sehr tiefen Baukörpern sind die festgesetzte Wandhöhe an der Traufseite und die Firsthöhe durch die Wahl einer geeigneten Dachform einzuhalten.
- Dachaufbauten sind unzulässig.
- Ausnahmsweise sind Oberlichter, bzw. Aufsätze zur Unterbringung von haustechnischen Anlagen mit einer max. Höhe von 2,00 m über der Dachhaut zulässig, sofern sie nicht mehr als 20 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses beanspruchen. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Kollektor- bzw. Photovoltaikflächen.

**5.5 Werbeanlagen**

- 5.5.1 Für Werbeanlagen gilt die Landsberger Außenwerbungssatzung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für Wohngebiete.

**5.6 Einfriedungen**

5.6.1 Es sind nur sockellose Einfriedungen mit einer Höhe von 1,40 - 1,80 m zulässig.

5.6.2 Als Einfriedungen sind nur Metallzäune als Draht- oder Stahlgitterzaun zugelassen.

**5.7 Zufahrten**

5.7.1 Zu- und Abfahrten sind zusammenzufassen und auf die durch Planzeichen 3.6.4 festgesetzten Bereiche zu beschränken.

**5.8 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen**

5.8.1 Gedeckte Stellplätze, oberirdische Garagen, Garagenanlagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.8.2 Auf den durch Planzeichen 3.4.4 festgesetzten Flächen sind nur offene Stellplätze zulässig. Baumpflanzungen gem. Ziff 5.12.1 textliche Festsetzungen.

5.8.3 Rampen für Tiefgaragen sind zu überdecken oder in die Gebäude zu integrieren.

5.8.4 Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind mind. 0,80 m unter das vorhandene Geländeniveau abzusenken und entsprechend hoch mit Oberbodenschicht zu überdecken und zu bepflanzen.

**5.9 Bauwerke, bauliche Anlagen, Altlasten-Verdachtsflächen**

- 5.9.1 Vor Rückbau sämtlicher baulicher Anlagen ist ein mit den zuständigen Fachstellen abgestimmtes, fachlich qualifiziertes Rückbaukonzept zu erstellen, das sich an den Anforderungen der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20, jeweils neuester Stand, orientiert.
- 5.9.2 Durchführung einer fachlich qualifizierten Aushubüberwachung bei sämtlichen Aushubmaßnahmen im Bereich von Verdachtsflächen und sonstigen bestehenden baulichen Anlagen (Gebäude, Bunker, Verkehrsflächen, Fundamente), im Bereich ehemaliger Anlagenstandorte und Bauwerkshinterfüllungen, -anschüttungen. Die Aushubüberwachung hat sich an den einschlägigen Anforderungen der LAGA M 20 zu orientieren. Die Probenahme von Haufwerken hat sich an den Vorgaben des Merkblattes der LAGA Nr.32 PN 98 zu orientieren. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren.
- 5.9.3 Im Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind nach Rücksprache mit den zuständigen Fachstellen Beweissicherungsuntersuchungen durchzuführen. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren.
- 5.9.4 Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub und Bauschutt sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushub- und Rückbauüberwachung mit dem Landratsamt Landsberg a. Lech abzustimmen. Verwertungsmaßnahmen innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nur bei Einhaltung des Zuordnungswertes Z 1.1 nach LAGA bzw. bis zur Einbauklasse Z.1.1 zulässig.
- 5.9.5 Bei Flächen, wie Altlasten-Verdachtsflächen, Auffüllungen etc., bei denen eine bzgl. des Wirkungspfad des Boden - Mensch, sensible Nutzung z.B. durch Spiel-, Freizeit- und Gartennutzung nicht ausgeschlossen werden kann, oder bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist eine mindestens 0,6 m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen, oder eine potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern.
- 5.9.6.1 Leitungsbauwerke und Leitungstrassen im Bereich der Altdeponie V 41 c sowie Leitungsbauwerke und Leitungstrassen außerhalb des Deponiebereiches, die gasgängigen Anschluss am im Bereich der Altdeponie befindliche Dränschichten und gasgängige Tragschichten aufweisen, sind gasdicht z.B. durch Einbau einer Tonummantelung auszuführen.
- 5.9.6.2 Bauwerksdurchführungen im Bereich geschlossener Gebäude für Ent- und Versorgungsleitungen, deren Trassen o.g. Kriterien aufweisen, sind gasdicht z.B. durch Einbau von Quetschdichtungen auszuführen.

## 2. ÄNDERUNG

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEPARK FRAUENWALD I."

- 5.9.6.3 Gründungsbauwerke und Bodenplatten von geschlossenen Bauwerken im Bereich des Sportgeländes sollten grundsätzlich gasdicht und auf gasgängigem Material der Körnung 16/32 (Gasdrainage) mit Schichtstärke mind. 0,5 m ausgeführt werden. Die Gasdrainage ist auf die Geländeoberkante zu führen und in ihrer gasgängigen Eigenschaft funktionell langfristig zu erhalten.
- 5.9.6.4 Offene oder begehbare Schacht- und Kanalbauwerke sind im Bereich der Altdeponie V 41 c nicht zulässig.
- 5.9.7 Bodenkontaminationen sind gem. § 4 Abs. 2 - 4 BBodSchG im Bereich der Sanierungsschwellwertüberschreitungen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden abzugrenzen, zu sanieren oder zu sichern. Im übrigen gelten die Anforderungen gem. Ziffern 5.9.1, 5.9.2 und 5.9.3.
- 5.9.8 Versickerungen sind nur zulässig, wenn die Sickerstrecken nicht innerhalb von Auffüllungen zu liegen kommen.
- 5.9.9 Name, Adresse und Erreichbarkeit des mit den Überwachungsmaßnahmen beauftragten Sachverständigen sowie der Beginn der Arbeiten ist dem Landratsamt Landsberg a. Lech mindestens eine Woche vorher mitzuteilen.
- 5.9.10 Bei Arbeiten im Bereich der Altablagerungen sind die "Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen", der TBG sowie die "Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524" zu beachten.

**5.10 Grünordnung - Gehölzarten und Qualitäten**

- 5.10.1 Liste für die Aufforstung
- Quercus robur, Tilia cordata, Carpinus betulus  
Forstware 1/2, Heisterpflanzen 100 - 150 cm
- 5.10.2 Liste für die privaten Grünflächen
- (1) Bäume der 1. Wuchsklasse  
Mindestqualität: Solitär 3 x v.m.B. 18 - 20
- |                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Acer platanoides   | - Spitzahorn    |
| Fraxinus excelsior | - Gemeine Esche |
| Quercus robur      | - Stiel-Eiche   |
| Tilia cordata      | - Winterlinde   |
- (2) Bäume der 2. Wuchsklasse  
Mindestqualität: 3 x v.H. 250 - 300 cm
- |                  |                |
|------------------|----------------|
| Acer campestre   | - Feldahorn    |
| Sorbus aucuparia | - Vogelbeere   |
| Prunus avium     | - Vogelkirsche |
| Betula pendula   | - Birke        |
| Carpinus betulus | - Hainbuche    |

## 2. ÄNDERUNG

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEPARK FRAUENWALD I."

## (3) Heister

Mindestqualität: 2 x v.H. 150 - 175 cm

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Vogelbeere
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche

## (4) Sträucher

Mindestqualität: 2 x v.H. 60 - 100 cm

<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Waldhasel
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Evonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Hollunder
<i>Salix caprea</i>	- Sal-Weide
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball

Standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern

Wildrosen

## (5) Gehölzarten, die nicht verwendet werden dürfen:

<i>Abies concolor</i>	- Grautanne
<i>Abies koreana</i>	- Korea-Tanne
<i>Abies nordmanniana</i>	- Nordmanns-Tanne
<i>Cedrus atlantica</i> "Glauca"	- Blauzeder
<i>Chamaecyparis</i> alle Arten und Sorten	- Scheinzypresse
<i>Juniperus media</i>	- Zuchtform des Wacholders
<i>Picea omorika</i>	- Omorika-Fichte
<i>Picea pungens</i> "Glauca"	- Blau-Fichte
<i>Pseudotsuga menziesii</i>	- Douglasie
<i>Taxus media</i>	- Zuchtform der Eibe
<i>Thuja occidentalis</i>	- Abendländ. Lebensbaum
<i>Thuja plicata</i>	- Thuja

Ausgeschlossen sind insbesondere alle blau- und gelbnadeligen Zuchtformen und die rotlaubigen Sorten von Buche (*Fagus sylvatica*, *Atropunicea* etc.) sowie Kirsche (*Prunus cerasifera*).

## 5.10.3 Liste für die Gestaltung des öffentlichen Grüns

## (1) Bäume der 1. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x v. STU 20 - 25 cm

## 2. ÄNDERUNG

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEPARK FRAUENWALD I."

Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Frax.minus excelsior	- Gemeine Esche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Tillia vulgaris Pallida	- Kaiserlinde
(2) Heister	
Mindestqualität: 2 x v.H. 150 - 175 cm	
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Gemeine Weißbuche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	- Gemeine Eberesche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
(3) Sträucher	
Mindestqualität: 2 x v.H. 60 - 100 cm	
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Waldhasel
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Evonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Sambucus nigra	- Schwarzer Hollunder
Salix caprea	- Sal-Weide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Standortgerechte Arten und Sorten von Ziersträuchern	
Wildrosen	

**5.11 Grünordnung im öffentlichen Bereich**

## 5.11.1 Öffentliche Grünflächen

## 5.11.1.1 Öffentliche Grünflächen und Wegebegleitgrün

Die öffentlichen Grünflächen sind mit einer Oberbodenschicht von maximal 10 cm herzustellen. Die Flächen sind als Wiese (zweimahdig) auf nährstoffarmem Substrat auszubilden. Im Bereich des bestehenden Baumbestands ist ein Gehölzunterwuchs mit Sträuchern gem. Ziff. 5.10.3 Punkt (2) und (3) zu ergänzen.

## 5.11.1.2 Extensive öffentliche Grünflächen

Die Flächen sind mit nährstoffarmem Substrat und maximal 5 cm Oberboden herzustellen. Für die Ansaat ist ein Landschaftsrasen für trockene Lagen mit Kräutern zu verwenden und die Ansaatmenge auf 15 g/m<sup>2</sup> zu begrenzen, um eine Einwanderung weiterer Arten vom Rand her zu ermöglichen.

## 2. ÄNDERUNG

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEPARK FRAUENWALD I."

- 5.11.2 Verkehrsgrün  
Verkehrsgrünflächen entlang von Straßen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit Bäumen der 1. Wuchsklasse gem. Ziff. 5.10.3 Punkt (1) der grünordnerischen Festsetzungen zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind extensiv zu begrünen, entsprechend den Festsetzungen unter Ziff. 5.11.1.2.
- 5.11.3 Sicherung und Ergänzung von Baumbestand  
An der Iglinger Straße und zur Autobahn A 96 sind im öffentlichen Grün flächige Pflanzungen mit Bäumen und Sträuchern gemäß Ziffer 5.10.3 Punkt (1), (2) und (3) durchzuführen. Die Waldbäume auf dem öffentlichen Grün entlang der Iglinger Straße im Bereich des Baumbestands an der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE (Emmy-Noether-Straße) sind zu erhalten und mit Sträuchern zu ergänzen. Im Bereich des Baumbestandes an der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE (Emmy-Noether-Straße) sind um den zu erhaltenden Baumbestand die bestehenden Straßen zu entsiegeln und als Wiese (zweimähdig) zu entwickeln.
- 5.11.4 Parkplätze im öffentlichen Grün  
Die durch Planzeichen gekennzeichneten Parkplätze im öffentlichen Bereich sind wasserdurchlässig mit geringem Versiegelungsgrad auszubilden (Schotterrasen, wassergebundener Belag oder Pflasterbelag). Bei Verwendung eines Pflasters muss der Fugenanteil im Verhältnis zur Pflasterfläche mindestens 15 % betragen.
- 5.11.5 Waldflächen zum Aufbau und zur Erhaltung eines stabilen Waldrandes im Anschluss an bebaute Flächen  
Die bebauten Flächen des angrenzenden Gewerbegebietes sind durch Ergänzungspflanzungen und/oder eine auf Stabilität ausgerichtete Waldpflege vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen.

**5.12 Grünordnung im privaten Bereich**

- 5.12.1 Flächen für Nebenanlagen und offene Stellplätze gem. Planz. 3.4.4  
Auf den Flächen für Stellplätze ist für je sechs oberirdische Stellplätze ein Großbaum nach Ziff. 5.10.2 Punkt (1) zu pflanzen. Die durch Planzeichen gekennzeichneten Parkplätze sind wasserdurchlässig auszubilden (Schotterrasen, wassergebundener Belag oder Pflasterbelag), sofern nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern. Bei Verwendung von Pflaster muss der Fugenanteil im Verhältnis zur Pflasterfläche mindestens 15 % betragen.
- 5.12.2 Private nicht überbaubare Freifläche gem. Planz. 3.8.4  
Die privaten Freiflächen sind zu 20 % mit Gehölzen gem. Ziff. 5.10.2 Punkt (1) bis Ziff. (4) zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind - mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen - als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden. Im Bereich der Sportanlagen sind die Flächen als Grünflächen auszubilden und dafür Sportrasen zu verwenden. Die zeichnerisch festgesetzten Gehölze sind gem. Ziff. 5.10.2 Punkt (1) und (2) zu bepflanzen.

## 2. ÄNDERUNG

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEPARK FRAUENWALD I."

**5.13 Aufforstungen**

- 5.13.1 Für die Aufforstungen sind die Gehölze gem. Ziff. 5.10.1 zu verwenden.  
Der Pflanzabstand wird auf 1 x 1 m bis max. 1 x 2 m festgesetzt.

**5.14 Ersatzpflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen**

- 5.14.1 Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

**5.15 Hinweise zur Durchführung der Grünordnerischen Maßnahmen**

## 5.15.1 Aufforstungen

Die Aufforstung soll mit Stieleiche, Winterlinde und Hainbuche im Verband 1 x 1 m bis max. 2 x 1 m erfolgen. Durch die Verwendung von Heisterpflanzen und dem relativ engen Pflanzverband kann auf einen Zaunschutz verzichtet werden.  
Die natürliche Sukzession mit Birke, Weide und Aspe soll die Pflanzung ergänzen.

## 5.15.2 Sicherung des bestehenden Baumbestandes

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die zu erhaltenden Gehölze (vgl. zeichnerische Festsetzung) durch das Aufstellen von Bauzäunen im Stamm und Wurzelbereich flächig zu schützen.

## 5.15.3 Pflege von extensiven Grünflächen

Die in den grünordnerischen Festsetzungen als Wiese auf nährstoffarmem Substrat gekennzeichneten Flächen sollen sich zu einem aus naturschutzfachlicher Sicht wertvollen Lebensraum entwickeln können. Dazu soll auf jegliche Düngung verzichtet werden. Es ist eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr durchzuführen und das Mähgut abzuräumen.

## 2. ÄNDERUNG

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEPARK FRAUENWALD I."

**6. BEGRÜNDUNG**

Gem. § 9 BauGB zur Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbepark Frauenwald I." der Stadt Landsberg a. L.

Geltungsbereich:

Gemarkung Landsberg

1461 T., 1461/14, 1632 T., 3234 T.

**A. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Als erster Teilbebauungsplan setzt der "Gewerbepark Frauenwald I." die Quartiere 1.1 und 1.2 des übergeordneten Strukturkonzeptes Alternative I. planungsrechtlich um.

Der Bebauungsplan ersetzt in wesentlichen Teilen den rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbepark Frauenwald I." Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren der geänderten städtebaulichen Entwicklung angepaßt.

Im Norden schließt das Gebiet des rechtsgültigen B-Planes "Gewerbepark Frauenwald II." und im Osten das Gebiet des rechtsgültigen B-Planes "Industriegebiet Nord" an.

Änderungen gegenüber Bebauungsplan "Gewerbepark Frauenwald I":

Durch die Umwidmung der bestehenden Sportflächen zu Gewerbeflächen werden das bisherige Quartier 3 sowie die Anschlußstelle an die Justus-von-Liebig-Straße dem Bebauungsplan "Industriegebiet Nord" zugeordnet.

**B. Lage**

Die beiden Nord-Süd gerichteten Straßen sind Teil der Haupteerschließungsspanne des gesamten Gewerbeparks, die im Süden zweimal an die Kreisstraße LL 9 "Iglinger Straße" und im Osten über die Marie-Curie-Straße an das bestehende "Industriegebiet Nord" angeschlossen ist.

## 2. ÄNDERUNG

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEPARK FRAUENWALD I."

**C. Beschaffenheit**

Das Gelände ist weitgehend eben. Der Untergrund wird aus einer 15 - 30 m mächtigen Kiesschicht gebildet.

Das Untersuchungsgebiet wird derzeit durch naturferne reine Fichtenbestände mit vereinzelt beigemischten Kiefern, Lärchen und Laubbäumen bestimmt. Eingestreut sind Freiflächen mit Sukzession und Ruderalflora sowie kleinflächige Wiesen (Glatt-haferwiesen).

Die potentiell natürliche Vegetation auf den trockenen Niederterrassen des Lechs ist der Fingerkraut-Kiefern-Eichenwald (Potentillo-Quercetum).

**D. Bodenordnende Maßnahmen**

Die Stadt Landsberg a. L. ist vollständig im Besitz der neu überplanten Flächen. Bodenordnende Maßnahmen für Gewerbeflächen sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen.

**E. Bauliche Nutzung**

## 1. Flächenzusammenstellung:

Waldflächen	7,74	ha
Straßen und öffentliches Grün	5,59	ha
Sportflächen	5,02	ha
Private Bauflächen	9,14	ha

---

Umgriff Bebauungsplan gesamt:	27,49	ha
-------------------------------	-------	----

## 2. Zusammenstellung GR:

	Nettobauland	GR
Q 1.1. 1.2	63.226 qm	31.960 qm
		7.840 qm
Q 2.1, 2.2	28.158 qm	13.000 qm
		2.500 qm

---

Nettobauland gesamt	91.384 qm	
Gesamte überbaubare Fläche		55.300 qm

## 2. ÄNDERUNG

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEPARK FRAUENWALD I."

## 3. Bauquartiere

## 3.1 GE-Flächen Q 1 - Q 2

In den Bauquartieren Q 1 - Q 2 werden gemäß den Zielen des Strukturkonzepts zur Stärkung des Arbeitsplatzangebots der Stadt Landsberg am Lech Gewerbeflächen vorrangig für Betriebe mit qualifizierten Arbeitsplätzen ausgewiesen.

Die allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze werden nur ausnahmsweise zugelassen, Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um eine Verdrängung produzierender mittelständischer Gewerbebetriebe zu verhindern.

Zum Schutz des Einzelhandels in der Altstadt werden die Nutzungen gem.

Ziff. 5.1.4 zusätzlich eingeschränkt. In diesem Zusammenhang wird auf die Begründung zum B-Plan "Landsberg a.L. - Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen in Industrie-, Gewerbe- und Mischgebieten" vom 30.01.1995 verwiesen.

Durch die Maßnahmen zum Aufbau und zur Erhaltung eines stabilen Waldrandes (Ziff. 5.11.5) können die Abstände der Gebäude zu Waldflächen kleiner als 25 m sein.

## 3.2 Sportfläche

Änderung gegenüber Bebauungsplan "Gewerbepark Frauenwald I":

Die bestehende Sportfläche wird an den künftig erforderlichen Flächenbedarf angepasst (4 Sportfelder) und an die städtebaulich markante Kreuzung Emmy-Noether-Straße und Marie-Curie-Straße verlegt, wie bereits im Strukturkonzept vorgeschlagen. Dadurch kann die Sportfläche zum Orientierungspunkt für das Viertel weiterentwickelt und in den nord-süd-gerichteten Hauptgrünzug integriert werden. Der östliche Rand zum angrenzenden Industriegebiet Nord kann somit erhalten werden.

## 3.3 Der B-Plan enthält zur Entwicklung einer maßstäblichen Gestaltung und einer hohen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum einige städtebaulich wirksame, raum- bzw. gestaltprägende Festsetzungen, wie z.B. eine einheitliche graue Metalldeckung und Dachneigungen von 5 ° bis 15 ° bei den geneigten Dächern, extensive Dachbegrünung bei Flachdächern sowie Wand- und Firsthöhenbeschränkungen.

## 2. ÄNDERUNG

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEPARK FRAUENWALD I."

**F. Grünordnung**

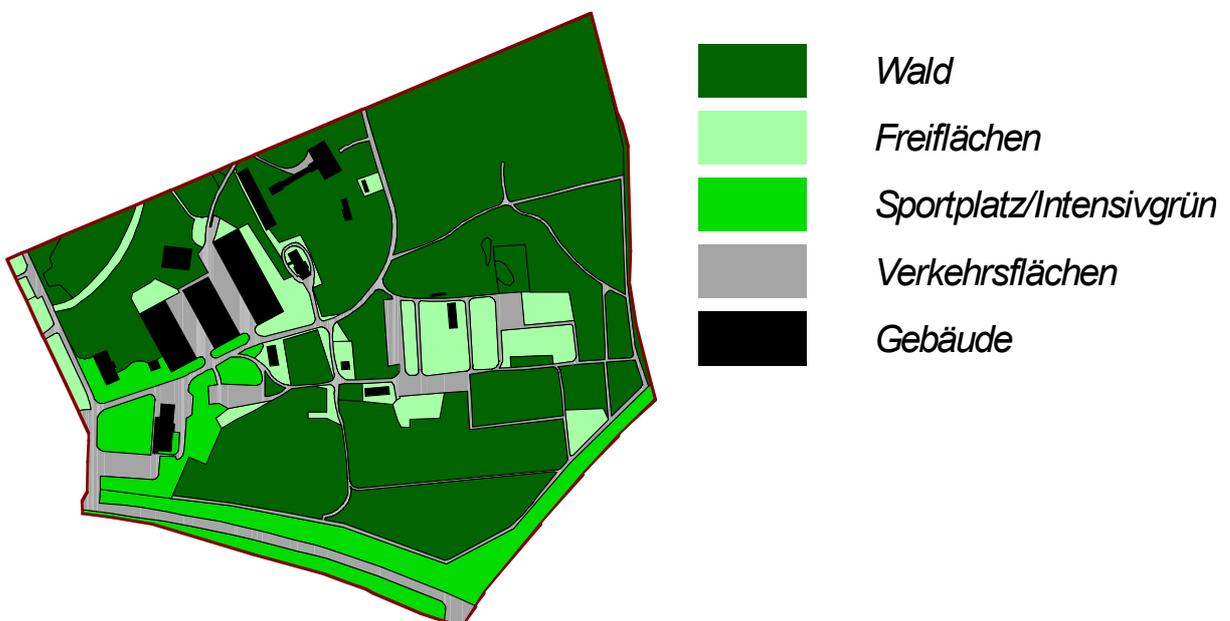
1. Die generelle Ausrichtung des Grünordnungsplanes ergibt sich aus den Zielen und Festlegungen der Strukturplanung für den Frauenwald bzw. aus den Zielen des in Aufstellung befindlichen und in seinen Grundsätzen vom Stadtrat in seiner Sitzung am 4.12.98 gebilligten Pflege- und Entwicklungsplanes für den Frauenwald.
2. Danach sollen im einzelnen
  - alte Baumsubstanz im Bereich des Gewerbeparks Frauenwald Süd erhalten und in die Neugestaltung mit Grün eingebunden werden (vgl. Ziff. 5.11.3)
  - durch Baumreihen für eine optisch und ökologisch wirksame Durchgrünung entlang der Erschließungsstraße gesorgt werden (Ziff. 5.11.2)
  - durch eine lockere und relativ variable Überschildung der Parkräume mit Großbäumen in Verbindung mit den rückwärtig anzulegenden Hecken und Gebüschreihen eine Vernetzung der Grünstrukturen erreicht werden (Ziff. 5.12.1, 5.12.2)
  - Lücken durch Aufforstung geschlossen (und die Traufbildung verbessert) werden (vgl. Ziff. 5.13 und 5.14.1) sowie
  - Freiflächen durch extensive Pflege in ihrer Funktion für den Biotop- und Artenschutz erhalten und verbessert werden (Ziff. 5.15.3).
  - Maßnahmen getroffen werden, um die an die Waldränder angrenzenden Bauflächen des Gewerbegebietes vor Beeinträchtigung durch Windwurf zu schützen. (Ziff. 5.11.5)
3. Die Auswahl der im Grünordnungsplan vorgesehenen bzw. festgelegten Gehölze (Ziff. 5.10.2 und 5.10.3) orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation und an landschaftsästhetisch und gestalterischen Vorstellungen. Die Gehölzauswahl für die Aufforstungsflächen (Ziff. 5.10.1) trägt den Empfehlungen des Pflege- und Entwicklungsplanes für den Frauenwald (Teil Waldwirtschaft) Rechnung und zielt auf stabile Bestände mit hohen Umtriebszeiten und damit günstigen Voraussetzungen für die Erholungsplanung ab.

### G. Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Gewerbepark Frauenwald I

Die Berechnung des Umfangs möglicher Ausgleichsflächen im Rahmen des Bebauungsplans für den Gewerbepark Frauenwald I erfolgt nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (1999).

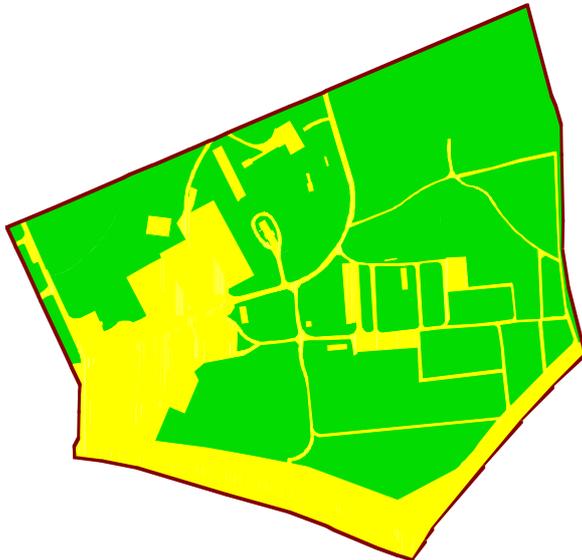
Zur Anwendung kam dabei das Regelverfahren mit Matrix zur Festlegung von Kompensationsfaktoren (vgl. Leitfaden S. 13).

#### Ausgangssituation



<b>Ausgangssituation</b>	Fläche (ha)
Freiflächen mit Einzelbäumen	2,81
Gebäude	1,29
Straßenbegleitgrün	3,14
Verkehrsflächen	3,43
Waldflächen	16,82
<b>Gesamt (Geltungsbereich)</b>	<b>27,49</b>

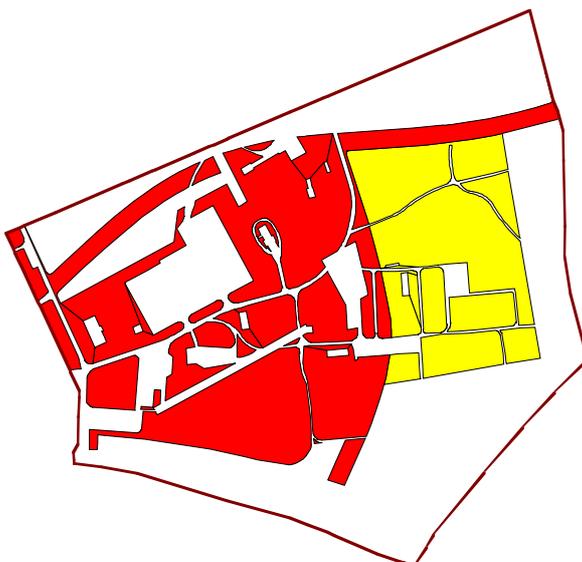
### Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild



<b>Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</b>	<b>Fläche (ha)</b>
Kategorie I	7,85
Kategorie II*	19,64
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>27,49</b>

\* naturferne nicht standortsgemäße Forste wurden Kategorie II zugeordnet.

### Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere



<b>Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere</b>	<b>Fläche (ha)</b>
Flächen ohne Eingriff	14,41
Typ A (hoher Versiegelungsgrad)	8,77
Typ B (niedriger Versiegelungsgrad)	4,31
<b>Gesamt</b>	<b>27,49</b>

## 2. ÄNDERUNG

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEPARK FRAUENWALD I."

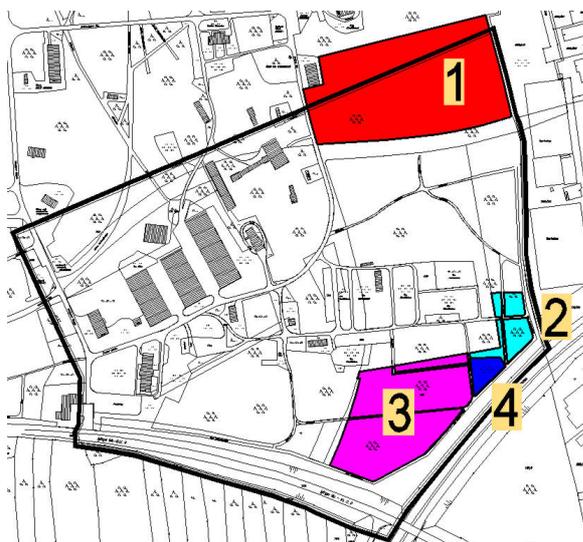
**Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Der Kompensationsbedarf wurde sowohl nach dem Regelverfahren des Leitfadens (Anwendung der Matrix) als auch im Hinblick auf das Waldgesetz (BayWaldG Art. 9) und der Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Eingriffe in den Wald für das Gewerbe werden mit dem Faktor 1,2 ausgeglichen (vgl. Umweltverträglichkeitsstudie S. 86). Dabei wird unterstellt, dass Mischbestände mit 50 % standortheimischen Baumarten aufgebaut werden. Für die Erweiterung des Sportgeländes wird gemäß Leitfaden und Waldgesetz (BayWaldG Art. 9) ein Wert von 1,2 als Faktor verwendet.

Es ergibt sich folgende Bilanz:

Eingriffstiefe	Kategorie	Fläche (ha)	Kompensationsfaktor	Kompensationsfläche
A	I	1,20	0,4	0,48
	II	1,52	0,9	1,37
	Wald	6,04	1,2	7,25
B	I			
	II	0,96	0,2	0,19
	Wald	3,35	1,2	4,02
<b>Gesamtergebnis</b>		13,07		13,31

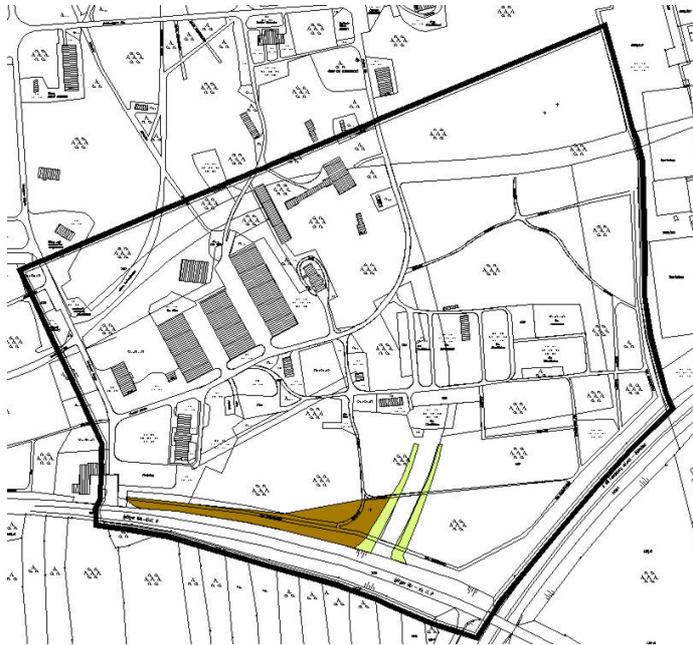
Insgesamt müssen 13,31 ha Kompensationsfläche bereitgestellt werden. Diese verteilen sich auf 11,27 ha nach BayWaldG, sowie 2,04 ha gemäß Leitfaden.

**Maßnahmen des Forstamtes**

Maßnahmen	Gesamtfläche (ha)*	Maßnahme
1	4,62	Unterbau Buche, Linde
2	0,33	Unterbau Buche, Esche
3	1,9	Unterbau Buche, Esche
4	0,17	Aufforstung Eiche
<b>Gesamt</b>	<b>7,16</b>	

\*nach Leitfaden nur Teilflächen anrechenbar

### **Festsetzungen gemäß Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewer- park Frauenwald I**



<b>Festsetzungen gemäß Bebauungs- und Grünordnungsplan</b>	<b>Fläche (ha)</b>
Herstellen einer extensiven Magerwiese	0,22
Herstellen eines stabilen Waldsaums	0,58
<b>Summe</b>	<b>0,80</b>

### **Darstellung und Zuordnung des Ausgleichs für den 1. Bauabschnitt**

Zur Einstellung in die Abwägung durch den Stadtrat

#### **Ausgleich für Rodung (11,27 ha)**

Erstaufforstung im Geltungsbereich ca. 0,17 ha

Erstaufforstung im Wasserschutzgebiet: ca. 11,10 ha

#### **Ausgleich für Verinselung (0,9 ha)**

Durch die Verlagerung der Sportanlagen nach Westen wird der ehemals geschlossene Waldkomplex durchbrochen. Gemäß Punkt 7.2.2 UVS 1994 sind Waldflächen, die durch Baumaßnahmen vom ursprünglichen Bestand abgetrennt werden und damit ihren typischen Waldcharakter verlieren (Verinselung), zu ersetzen.

Die entfallenden Flächen sind zu ersetzen.

Erstaufforstung im Stadtgebiet: ca. 0,90 ha

#### **Ausgleich für Eingriffe außerhalb des Waldes (2,07 ha):**

Grünordnerische Festsetzungen 0,80 ha

Maßnahmen des Forstamtes (Unterbau) 1,27 ha

(ideelle Teilflächen 1,2,3)

## 2. ÄNDERUNG

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEPARK FRAUENWALD I."

**H. Erschließung**

1. Die verkehrstechnische Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Kreisstraße LL 9 "Iglinger Straße" und über die Justus-von-Liebig-Straße im bestehenden "Industriegebiet Nord" von Osten her. Die nord-süd gerichtete Haupteerschließung wird zur Entwicklung zusammenhängender Bauflächen für größere Betriebe im Bereich der bestehenden Hallengebäude, Quartiere Q 1.1 und 1.2, sowie zur besseren Verknüpfung mit dem nördlich anschließenden Bebauungsplan "Gewerbepark Frauenwald II." geführt.
2. Änderungen gegenüber Bebauungsplan "Gewerbepark Frauenwald I":  
Das westliche Teilstück der Marie-Curie-Straße und der westliche Kreisverkehr entfallen nördlich des Betriebsgeländes der Firma Iwis-Ketten auf einer Länge von 365 m. Stattdessen wird die Emmy-Noether-Straße nach Norden im Trassenverlauf der bestehenden ehemaligen Bonner Straße zur Celsiusstraße verlängert (Länge ca. 170 m). Das Straßenteilstück wurde im Bebauungsplan "Gewerbepark Frauenwald II" bereits auf einer Länge von 130 m aufgenommen. Das restliche Teilstück befindet sich im Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplanes.
3. Entsprechend den Zielen der Rahmenplanung für das Gesamtgebiet wird die Option für eine Weiterführung der Haupteerschließung nach Süden (Industriestraße in Fortführung der Erschließung der Autobahnraststätte "Lechwiesen") zum Autobahnanschluß Landsberg-West (künftige Verknüpfung mit B 17 neu) und nach Osten an die künftige B 17 alt und damit zum Autobahnanschluß Landsberg-Nord offen gehalten.  
Mit dieser "Autobahnparallele" wird eine übersichtliche Gesamterschließung sämtlicher Gewerbeflächen nördlich der Autobahn A 96 erreicht und gleichzeitig eine Verkehrsentlastung der Wohnbauflächen entlang der Iglinger Straße stadteinwärts zwischen Robert-Bosch-Straße und Augsburgsberger Straße (B 17) ermöglicht.
4. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung erfolgt durch Städtische Werke Landsberg.  
Gesammeltes Niederschlagswasser ist flächenhaft über eine bewachsene Oberbodenschicht zu versickern. Kann die Flächenversickerung aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Riglen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über Schächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe vorgenannte Lösungen ausschließen. Einer Rigolen- oder Schachtversickerung ist in jedem Fall zum Schutz des Grundwassers und zum Erhalt einer dauerhaften Funktionsfähigkeit eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten. Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.  
Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser aus gewerblich und industriell genutzten Grundstücken bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig zu beantragen ist.

## 2. ÄNDERUNG

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEPARK FRAUENWALD I."

5. Stromversorgung erfolgt durch EWL - Elektrizitätswerke Landsberg.
6. Gasversorgung wird durch Erdgas Schwaben erfolgen.
7. Müllbeseitigung erfolgt durch Landkreis Landsberg.
8. Die Erschließung wird von der Stadt Landsberg am Lech durchgeführt.

**I. Bauwerke, bauliche Anlagen, Altlasten-Verdachtsflächen**

In der Umweltverträglichkeitsstudie "Gewerbestandorte im Norden von Landsberg" wurde das ehemals militärisch genutzte Gelände des "Frauenwald-Süd" als Standort für ein neues Gewerbegebiet empfohlen - unter der Voraussetzung der Beschränkung der Gewerbeansiedlung auf bisher schon genutzte und ökologisch weniger wertvolle Flächen im Südosten des Gebietes. Die Bauleitplanung berücksichtigt dies - z.B. Umnutzung bestehender Hallen - und trägt durch die Konversion zur Altlastensanierung bei.

Um die Übersichtlichkeit des verbindlichen Bauleitplans 2.1 "Lageplan" zu gewährleisten, beschränkt sich dieser auf drei Planzeichen, die auf die Altlasten-Verdachtsflächen und rückzubauenden Bauwerke und baulichen Anlagen hinweisen (s. Planzeichen 3.11.2, 3.11.3, 4.1.2). Ausführlich erhoben und kartiert sind diese Flächen im Beiplan 2.2 "Bauwerke, bauliche Anlagen, Altlasten-Verdachtsflächen". Um eine fachgerechte Sanierung zu gewährleisten, wird die Vorgehensweise für den Rückbau der rückzubauenden Bauwerke und baulichen Anlagen gem. Ziff. 5.9 festgesetzt.

**K. Geschichte des Areals - Bauwerke, bauliche Anlagen**

Das Gebiet des Frauenwaldes und des Geländes westlich davon spielte bei den Planungen und Bau von Bunkeranlagen für unterirdische Produktionsflächen für Kampfflugzeuge und einer Pulverfabrik für die Nitrocelluloseherstellung Ende der 30-iger und Anfang der 40-iger Jahre eine große Rolle. Während der Westteil des Gesamtareals Bunkerbauten für das Projekt "Weingut" aufnahm, wurde der östliche Teil des Frauenwaldes, der im Rahmen dieser und weiterer Bauleitplanungen für gewerbliche Nutzung und für die Naherholung entwickelt werden soll, ausgedehnten Baumaßnahmen für die Erstellung einer Pulverfabrik zugeführt. Die Anlage ist jedoch infolge der Kriegsentwicklung nicht in die Produktion gegangen. Im einzelnen kann die Geschichte dieses Areals bis heute in nachfolgender tabellarischer Aufstellung nachvollzogen werden:

vor 1938	Wald (Frauenwald) der städtischen wie staatlichen Forstverwaltung unterstellt. Das Gelände lag sowohl auf Landsberger Flur als auch auf Iglinger und Unteriglinger Flur.
1938	Aufkauf/Enteignung der Grundstücke durch die Montan Gesellschaft.
März 1939	Beginn der Bauarbeiten zur Errichtung einer Pulverfabrik für die Nitrocelluloseherstellung durch die Dynamit-Actien-Gesellschaft, vormals Alfred Nobel & Co., Toisdorf (D.A.G.).
Sept. 1941	Aufkauf/Enteignung der Grundstücke außerhalb des Untersuchungsgebietes entlang dem Lech zur Errichtung eines Wasserwerkes.
Mitte 1944	Wiederaufnahme von Baumaßnahmen, jedoch konzentrieren sich diese Maßnahmen vorwiegend auf den Großbunker (Messerschmidt-Bunker, Tarnname Weingut II), der heute westlich, außerhalb des Grundstücks liegt.
27.April 1945	Einmarsch der Amerikaner in Landsberg, Besetzung des Geländes durch die 9th Air Force. Gelände wird Munitionsdepot und -umschlagplatz: 16th Air Ammo Depot.
1946/47	Demontage von Anlagenteilen. Zerstörung des Wasserwerkes, das außerhalb des Grundstückes liegt.
April/Mai 47	Enttarnung des Geländes durch Abschieben der Dachbegrünung.
1948	Zerstörung des Waldbestandes durch Insektenbefall.
1952	Übergang des Geländes in den Besitz der Industrieverwaltungsgesellschaft mbH.
1953 - 56	Wiederaufforstung des Geländes durch die IVG

## 2. ÄNDERUNG

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEPARK FRAUENWALD I."

Dez. 1957	Die IVG erhält von der U.S. Air Force uneingeschränkten Zugang zum Gelände.
Jan. 1959	Anmietung verschiedener Gebäude durch die Bundeswehr, Verwendung als temporäres Munitionslager.
1962	Errichtung der I-Anlage (Sonderwaffenlager für Amerikanische Streitkräfte).
1968	Umwandlung in Munitionsdepot der Bundeswehr.
1970	Abtrennung des westlichen Areals für die Luftwaffe, Verkauf von ca. 70 Hektar an den Bund (LWG-Gelände).
1972 bis	
Okt. 1973	Umwandlung des Untersuchungsgelände von einem Munitionsdepot in ein Bundeswehrgerätedepot des Heeres.
1973	Endgültige Umwandlung in Gerätedepot.
70-er Jahre	Abzug der Amerikaner, Auflösung der I-Anlage (Zeitpunkt nicht bekannt).
1.10.1994	Umbenennung und Umgliederung des Gerätedepots Landsberg a. Lech in Teildepot Gerät Landsberg a. Lech.
1995	Geplante Räumung des Geländes durch die Bundeswehr.

Aufgrund der historischen Bedeutung der Gebäude wird die Stadt unter anderem mit dem Haus der Bayer. Geschichte München den gesamten Komplex dokumentieren und erforschen. Es sollen einige Gebäude als Denkmäler der Zeitgeschichte erhalten bleiben.

## **L. Erläuterungen**

Entsprechend den Zielvorgaben des Stadtrates soll in einem angemessenen Zeitraum das Gesamtgebiet der Strukturplanung "Gewerbepark Iglinger Straße" (Strukturkonzept vom Jan. 1998) entwickelt werden. Hierbei soll im gewerblichen Sektor die Entwicklung eines qualifizierten Arbeitsplatzangebots gestärkt werden. Das Gebiet ist aufgrund seiner Lage in unmittelbarer Nähe zu bestehenden gewerblichen Nutzungen, wegen der guten Erschließungsbedingungen und der Bedeutung der großen Kreisstadt Landsberg am Lech im zentralörtlichen System deutlich zu entwickeln. Um eine stufenweise und damit bedarfsgerechte Verwirklichung einer übergeordneten tragfähigen Struktur zu gewährleisten, hat der Stadtrat die o.g. Strukturplanung auf der Grundlage einer Umweltverträglichkeitsstudie (vom Juni 1994) in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse wurden im Stadtrat ausführlich beraten. Gem. Beschlußfassung vom 18.02.98 soll die Alternative 1 des Strukturkonzepts der Bauleitplanung zugrunde gelegt werden. In der Planung wurden auch die Anbindungsmöglichkeiten an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz, insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten B 17 neu geprüft und offen gehalten. Die sich daraus ergebenden übergeordneten Planungen werden im Rahmen der derzeitigen Flächennutzungsplanfortschreibung weiterverfolgt. Die Rahmenkonzeption ermöglicht insbesondere in der beschlossenen Alternative 1 alle diesbezüglichen Optionen.

Der 1. Teilbebauungsplan schließt mit einem in Nord-Süd-Richtung entwickelten Hauptgrünzug als klarer Trennung zwischen Bestand und Neuplanung an die bestehenden Gewerbeflächen an und verknüpft die bestehende Erschließung des "Industriegebiet Nord" mit der Kreisstraße LL 9 "Iglinger Straße".

Durch den Zuschnitt des 1. Teilbebauungsplanes sollen öffentliche und private Investitionen gebündelt werden, um eine zügige zusammenhängende Bebauung der Teilquartiere sicherzustellen, bevor weitere Flächen ausgewiesen werden. Im Hinblick auf Erschließung, Baustruktur und Grünliederung ist das Strukturkonzept als Einheit für das Gesamtgebiet zu sehen und ist im Vollzug der Teilbebauungspläne zu verwirklichen.

Der Schwerpunkt liegt hier in der Vernetzung der einzelnen Teilaspekte, insbesondere in der Einbindung vorhandener und der Entwicklung neuer Grünstrukturen innerhalb eines übergeordneten Naherholungskonzeptes.