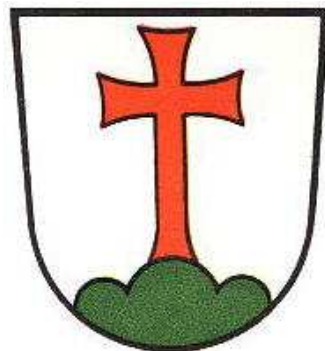


Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbe- und Industriepark Frauenwald IV“

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB



Auftraggeber:	Auftragnehmer:
 Stadt Landsberg am Lech Postfach 10 16 53, 86886 Landsberg am Lech Tel.: 08191-128-0, Fax: 08191-128-180	 Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung Bahnhofstraße 20, 87700 Memmingen, Tel.: 08331-490 40, Fax: 08331-490 420

1 Vorbemerkung

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

2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung - chronologisch

Verfahrensschritt	Zielsetzung	Wesentliche Inhalte
Ausgangssituation	Erweiterung eines Bauquartiers (Q 1) aus dem bestehenden, rechtsgültigen Bebauungsplan „Frauenwald III“ um ca. 8,3ha, um die Ansiedlung eines Logistikbetriebes im Gewerbe- und Industriepark Frauenwald zu ermöglichen	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Frauenwald IV, dessen Abgrenzungsbereich in vollem Umfang innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans Frauenwald III liegt, jedoch teilweise zur Erreichung der Zielsetzung angepasst werden soll. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan erfolgt im Parallelverfahren.
Planungsprozess von der Aufstellung des Bebauungsplans am 11.07.2009 bis zur Erstellung des Vorentwurfes	Vermeidung und Minimierung von negativen Umweltauswirkungen	<p>Prüfung der fachlichen Grundlagen zu Umwelt und Naturschutz im Umgriff und innerhalb des Geltungsbereiches. Anpassung der Begründung an die Umweltbelange sowie die Anforderungen an die gewerbliche Nutzung und Erschließung.</p> <p>Im Hinblick auf die Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen wurde bereits in einem frühzeitigen Stadium der Planungen im Rahmen des Abwägungsgebotes bei Berücksichtigung der Eingriffsschwere in den einzelnen Schutzgütern eine Reihe von Maßnahmen vorgesehen. So wurde bei der Situierung und Erschließung des Bauquartiers besonders Wert darauf gelegt, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wesentliche Beeinträchtigungen durch verkehrsbedingte Immissionen in Siedlungsbereiche infolge der kurzen Anbindung zur BAB A 96 über die Franz-Kollmann-Straße, Iglinger Straße und die Verbindungsspanne Buchloer Straße zur Anschlussstelle Landsberg West sowie zur B 17 neu (und damit unter Umgehung von Wohnbauflächen) vermieden werden. - Durch die Ausweisung eines großzügigen ca. 50 m breiten öffentlichen Grünzuges (Entwicklung von naturnahen Laubwaldbeständen) entlang der südlichen Grundstücksgrenze wichtige Strukturen für den Biotopverbund (u. a. Beibehalten von Jagd- und Leitstrukturen für die im Gebiet befindlichen Fledermausindividuen, vgl. saP, separate Unterlage) und für das Kleinklima (Lufthygiene) geschaffen und langfristig gesichert werden. - Die Funktionen der Randeingrünung und der inneren Grünzüge durch die vorwiegende Ausweisung von angrenzenden privaten Grünflächen gestärkt werden. - Der Boden vom Grundsatz her eine ordnungsgemäße Versickerung des Oberflächenwassers zulässt und diese sowohl auf den privaten Grünstücken, als auch den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen ist. - Die Situierung der Baukörper nach Möglichkeit so erfolgen sollte, dass eine bestmögliche Abschirmung der Emissionen erreicht werden kann.

		<p>Bei der Entwicklung des geplanten Gewerbe- und Industrieparks wird so weit als möglich auf die ökologischen, gestalterischen, städtebaulichen und erschließungstechnischen Inhalte Rücksicht genommen. Entsprechende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan übernommen.</p>
<p>Vorgezogene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 20.07.2009 bis 31.08.2009</p>	<p>Weitest mögliche Berücksichtigung der in den Stellungnahmen vorgebrachten umweltrelevanten Sachverhalte</p>	<p>Als wesentliche Inhalte der im Rahmen der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführten umweltrelevanten Änderungen auch unter Einbeziehung des parallelen Bebauungsplanverfahrens sind festzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweise zum Umgang mit möglichen Restkontaminationen, bzw. Nachweise über im Abgrenzungsbereich bereits sanierte Altlastlastenverdachtsflächen – die Hinweise zum Umgang mit etwaig kontaminierten Bodenmaterial werden in die Hinweise der Satzung zum Bebauungsplan Frauenwald IV unter Ziff. C wörtlich übernommen. - Hinweis, dass die erforderliche Rodung von ca. 8,27ha Wald gegen das Waldgesetz verstößt, da dieser sich dazu eignet, benachbarte Siedlungsbereiche vor Luftverunreinigungen und Lärm zu schützen sowie klimatisch günstige Wirkungen hervorzurufen. Weiterer Hinweis, dass die Entscheidung zur Rodung dennoch getroffen werden kann, wenn gewichtige Gründe hierzu bestehen und die verloren gegangenen Waldflächen entsprechend ausgeglichen werden. Das Kapitel Wald in den Begründungen zur Flächennutzungsplanänderung und im Bebauungsplan wird dies bezgl. überarbeitet (Schaffung von Arbeitsplätzen als gewichtiger Grund, kein Alternativstandort, Kompensation der verlorenen Waldfläche durch Ersatzaufforstungen in der Region). - Hinweis, dass die Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Vorbelastung (militärische Nutzung) des Baugebiets nicht unter die NWFreiV fällt, sondern einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim zuständigen Landratsamt zu beantragen ist. In der Satzung zum Bebauungsplan Frauenwald IV wird in den Hinweisen unter Ziff C Pkt. 12 ergänzt, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit sämtlichen zuständigen Fach- und Genehmigungsbehörden zu klären ist, in wie weit eine Einleitung von Oberflächenwasser der NWFreiV unterliegt. - Hinweise zur Beachtung bei den Ersatzaufforstungsmaßnahmen, welche sich im Trinkwasserschutzgebiet befinden (z.B. Anwendung von Herbiziden, Begrünung der Zwischenreihen / Verminderung von Nitratauswaschung) – diese müssen vom städtischen Forstamt eingehalten werden. Die vorgebrachten Hinweise wurden wörtlich in die Planunterlagen aufgenommen. - Hinweis, dass die Ausgleichsflächen für die Ersatzaufforstungen verstärkt am östlichen Rand des Frauenwaldes angeordnet werden sollen – in diesem Bereich wurde die im Vorentwurf geplante Ausgleichsfläche um 0,36 von 0,50 auf 0,86ha vergrößert. Dies ausgewiesenen Flächen sind im Besitz der Stadt Landsberg am Lech. Die unmittelbar angrenzenden Ackerflächen nördlich und südlich der geplanten Ausgleichsflächen, welche innerhalb der Ausbuchtung des Frauenwaldes an dieser Stelle liegen, sind lt. gültigem FNP zwar als Aufforstungsflächen eingetragen, allerdings hat die Stadt hierauf z.Z. des Verfahrens keinen Zugriff. - Hinweis, dass die Gebietseinstufungen der Immissionsorte in Kaufering (IO 02 und IO 03) betref-

		<p>fend der Meinung des VGH Bayern zum „Klausnerverfahren“ eingestuft werden sollen – hier erfolgte der Hinweis, dass die Vorgehensweise im Verfahren Frauenwald IV analog zum Verfahren Frauenwald III ist, d.h. bei den genannten Immissionsorte wird zunächst vom Schutzanspruch WA ausgegangen, allerdings würden die Immissionsrichtwerte durch die Zusatzbelastungen aus dem Bauvorhaben auch dann um min. 10 db(A) unterschritten würden, wenn bei den beiden Immissionsorten von WR ausgegangen würde.</p> <ul style="list-style-type: none">- Hinweis, dass bei der Erstellung des Schallschutzgutachtens vorhandene Emissionsquellen und deren Zusammenwirkung nicht berücksichtigt wurden. Dem wurde entgegen gesetzt, dass aufgrund der Geräuschkontingentierung im geänderten Bauquartier Q 1 von einer Ermittlung der Vorbelastungen abgesehen werden kann, da die durch das Bauvorhaben entstehenden Zusatzbelastungen an den Immissionsorten im Sinne der TA – Lärm Nr. 2.2 unterhalb der Relevanzschwelle liegen.- Hinweis, dass aufgrund des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens, bedingt durch das Bauvorhaben, weitere Belastungen auf den Straßen, welche zum übergeordneten Verkehrsnetz auftreten werden, besonders im Bereich südlich von Igling aufgrund der dort fehlenden Anbindung der Spange vom Frauenwald durch die Welfenkaserne an die neue Anschlussstelle Igling / B17 neu; Forderung nach entsprechenden Schallschutzmaßnahmen - Um auszuschließen, dass neben dem Verkehr aus dem Frauenwald III und IV auch Verkehr aufgrund des im Verfahren geplanten Anschlusses der Franz – Kollmann – Straße mit der Fahrenheit - /Celsiusstraße aus den Gewerbegebieten Frauenwald I und II in diese Richtung abfließt, wird die Satzung des Bebauungsplanes Frauenwald IV abgeändert, dass die Verbindung dieser Straßen erst erfolgen darf, wenn die Anschlussspange von der Franz-Kollmann-Straße durch die Welfenkasernen an die AS Igling / B17neu fertig gestellt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben wurde. Darüber hinaus bietet die Stadt Landsberg am Lech an, falls eine zeitnahe Realisierung der Verbindungsspanne nicht möglich ist, eine etwaige Verlagerung des Verkehrs aufgrund der zusätzlichen Kfz aus dem gegenständlichen Verfahren auf die genannten Straßen in einem Monitoring zu überprüfen.- Hinweis, dass die Ausgleichsfläche im Süden von Norden die Vorgaben aus umweltmeteorologischen Gutachten von Prof. Mayer nicht erfüllt und dass der ausgeglichene Wald seine Ersatzfunktion erst in mehreren Jahrzehnten erfüllen kann – hierzu erfolgt die Klarstellung, dass es sich bei der Ausgleichsfläche um eine Ersatzpflanzung „in der Region“ handelt (ca. 5 km südlich vom Eingriff) und damit die Vorgaben aus dem Gutachten erfüllt werden. Darüber hinaus wurde aufgrund der Entfernung ein Kompensationsfaktor von 1,2 gewählt, sodass langfristig von einer Waldmehrung ausgegangen werden muss. Den Hinweis, dass der Ausgleich erst zeitversetzt Wirkung zeigen wird, nimmt der Stadtrat aufgrund der zu erwartenden neuen Arbeitsplätze in Kauf <p>Ergänzend wird erwähnt, dass im Zuge der saP Maßnahmen zur Umsiedlung von geschützten Ameisenvölkern im Rodungsbereich mit der Ameisenschutzwerke besprochen und bei den Planungen berücksichtigt wurden. Auch die im Rodungsbereich befindlichen Höhlenbäume als mögliche Fledermausquartiere wer-</p>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		den vor der Rodung in andere Waldteile versetzt. Von den zuständigen Fachbehörden und der Ameisenschutzswarte wurden aufgrund der getroffenen Vereinbarungen bei der Beteiligung nach §4 Abs. 1 BauGB auf eine Stellungnahme verzichtet.
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 12.10.2009 bis 11.11.2009	Weitest mögliche Berücksichtigung der in den Stellungnahmen vorgebrachten umweltrelevanten Sachverhalte	<p>Im Rahmen des Abwägungsprozesses der in der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde zur weiteren Bewertung der Auswirkungen Kfz-typischer Schadstoffe ein Gutachten erarbeitet. Die bereits im vorangegangenen Planungsprozess berücksichtigten umweltrelevanten Sachverhalte behalten weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>Als wesentliche Inhalte der im Rahmen der Entwurfsauslegung durchgeführten umweltrelevanten Änderungen sind festzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweis, die Auswirkungen Kfz-typischer Schadstoffe an zwei Untersuchungspunkten mit dem jeweils höchsten Verkehrsaufkommen zu untersuchen – hierzu wurde ein Gutachten nach MLuS angefertigt und in die Umweltberichte eingearbeitet; es entstehen durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem gegenständlichen Verfahren keine Überschreitungen der Grenzwerte - Hinweis zur Gesamtbetrachtung der Auswirkungen schädlicher Emissionen zusammen mit den bereits vorhandenen – bezgl. Schall aus dem Quartier Q1 s. oben, keine Relevanz, entstehenden Zusatzbelastungen an den Immissionsorten im Sinne der TA – Lärm Nr. 2.2 unterhalb der Relevanzschwelle liegen. Zu Kfz – typischen Schadstoffen, s. oben / Gutachten nach MLuS – zu erhöhter Belastung durch Verkehr, insbesondere im Bereich südlich von Igling wird die Stadt Landsberg am Lech neben der geplanten zweiten Verbindungsspanne vorsorglich folgende Maßnahmen ergreifen: <ul style="list-style-type: none"> a) Die Stadt wird ihren Einfluss im Rahmen der Ansiedlung des Logistikzentrums auf den jeweiligen Betreiber ausüben, dass dieser jedenfalls die Fahrer seiner eigenen LKW anweist, die Trasse über die Iglinger Straße und die Entlastungsspanne zum Kreisverkehr B17/neu – A96 zu nehmen. b) Die Stadt wird im Rahmen eines Monitorings die Einhaltung dieser Anweisungen des Betreibers überprüfen und für den Fall, dass sich wesentlicher Verkehr doch in Richtung des Gemeindegebiets Igling orientiert c) verkehrsordnungsrechtlich die An- und Abfahrtsmöglichkeit in und aus Richtung Igling dadurch verhindern, dass die Iglinger Straße zwischen der Franz-Kollmann- Str. (FW IV) und der Welfenkaserne für den LKW-Verkehr über 7,5 t gesperrt wird. Dies ist der Stadt rechtlich möglich, da es sich um eine Ortsverbindungsstraße in der Straßenbaulast der Stadt Landsberg a. Lech handelt.
Beschlussfassung am 02.12.2009	Rechtskräftiger Beschluss des Bebauungsplans inkl. der beschriebenen umweltrelevanten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen	Mit der Beschlussfassung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Gewerbe- und Industriepark Frauenwald IV“ sind auch die in den obigen Zeilen genannten umweltrelevanten Sachverhalte berücksichtigt worden. Zur Einhaltung, Prüfung und Umsetzung wird im Textteil zum Planentwurf auf die Folgeplanungen verwiesen.

3 Planerische Gesamtabwägung mit Planbegründung

Die Stadt Landsberg am Lech hat sich für die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriepark Frauenwald III“ entschieden und dafür die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Frauenwald IV“ vorgenommen.

Der Stadt liegt eine konkrete Anfrage eines Versorgungs- und Logistikbetriebes für das größte noch zur Verfügung stehende südliche Quartier Q1 aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Frauenwald III“ vor, dieses reicht jedoch nicht aus, um den Anforderungen eines zukunftsorientierten Unternehmens gerecht zu werden. Aus diesem Grund vergrößert die Stadt Landsberg am Lech das Gewerbequartier Q1 aus dem Bebauungsplan Frauenwald III in Richtung Süden um ca. 8,30 ha. Durch die Änderung des Quartierszuschnitts ergibt sich damit eine Quartiersfläche von ca. 19,30 ha.

Die daraus abzusehenden relevanten Umweltauswirkungen wurden erfasst und im Umweltbericht ausführlich dargelegt und bewertet. Dabei wurden vor allem in folgenden Bereichen Anregungen vorgebracht und intensiv diskutiert:

Waldflächen:

Durch die Vergrößerung des Quartiers Q1 in Richtung Süden ist die zusätzliche Rodung von ca. 8,30 ha Wald erforderlich. Dies führt zwangsläufig zu einem weiteren Verlust der Speicher- und Reglerfunktion sowie zum Verlust von Vegetationsstrukturen für Tiere und Pflanzen in diesen Bereichen. Naturschutzfachlich bedeutsame Flächen sind jedoch nur in relativ geringem Umfang betroffen.

Durch das Ausgleichsflächenkonzept sind nach der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung neue Waldflächen innerhalb des relevanten Eingriffsraumes mit einer Fläche von ca. 9,75 ha ausgewiesen. Bezüglich der zu erhaltenden regionalen Klimafunktion des Frauenwaldes müssen Ausgleichsmaßnahmen in Form von Aufforstungen in dieser Region durchgeführt werden.

Daher wurden die Ausgleichsflächen so ausgewählt, dass diese im regionalen Umfeld zum Eingriffsort liegen und darüber hinaus auch in Besitz der Stadt Landsberg am Lech sind:

1. Im Bereich zwischen Landsberg und Kaufering westlich der B 17 alt ca. 0,8607 ha mit dem Faktor 1,0
2. Im Bereich südlich von Landsberg ca. 8,8870 ha mit dem Faktor 1,2

Insgesamt ist eine Waldausgleichsfläche in einer Größe von ca. 9,75 ha nachgewiesen, was einer quantitativen Waldmehrung um etwa 17,9 % entspricht.

Ein Ausgleich aus naturschutzfachlicher, als auch aus forstwirtschaftlicher und klimatischer Sicht ist damit grundsätzlich gegeben, so dass insgesamt die Eingriffe durch das Vorhabensgebiet durch die grünordnerischen Maßnahmen sowie durch die externen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Lärm:

Mit den vorgegebenen festgesetzten Lärmemissionskontingenten für das vergrößerte Quartier Q1 kann sichergestellt werden, dass aus dem Vorhabensgebiet, sowohl die anlagenbedingten als auch verkehrsbedingten Zusatzbelastungen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen an den umliegenden relevanten Immissionsorten führen. Dabei übersieht die Stadt Landsberg am Lech nicht, dass auch ein Zusatzbelastungsbeitrag, der die maßgeblichen Immissionsrichtwerte um min. 10 dB(A) unterschreitet, zu einer ermittelbaren bzw. beurteilungsfähigen Erhöhung der Gesamtbelastung beiträgt, dies jedoch in lediglich ganz geringfügigem Umfang. So ergäbe sich bei Vollausschöpfung der Richtwerte unter der Annahme eines um exakt 10 dB(A) niedriger liegenden Zusatzbelastungsbeitrages („worst-case-Betrachtung“) eine Erhöhung der Gesamtbelastung um 0,4 dB(A). Eine derartige Überschreitung des Richtwertes erachtet die Stadt auch dann als hinnehmbar, wenn es sich um eine erstmalige handeln würde. Ebenso wäre eine entsprechende weitergehende Richtwertüberschreitung in einem derart geringfügigen Umfang hinnehmbar.

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung des gesamten Plangebietes erfolgt z. Z. über die im Süden liegende Iglinger Straße. Von dort besteht über die Verbindungsspanne und den großen Anschlusskreisverkehr „Landsberg am Lech – West“ eine direkte Anbindung an die Bundesautobahn A 96 sowie die B17 neu und damit an das übergeordnete Straßennetz, ohne dass der Verkehr durch Wohngebiete fließen muss. Eine weitere Anschlussstelle an die B17 neu ist nach der Einbindung der Anschlussstelle Igling unmittelbar im Westen des Gewerbegebietes Frauenwald geplant – hierzu muss noch die Straßenverbindung im Bereich der Welfenkaserne freigegeben und errichtet werden; die notwendige Brückenverbindung über die B17 neu im Frauenwald wurde bereits erstellt. Nach der Fertigstellung dieser Verbindung kann die Verbindungsstraße zwischen Franz – Kollmannstraße und Fahrenheit- bzw. Celsiusstraße in Ost – West – Richtung gebaut werden. Das bedeutet, dass durch den Anschluss der Fahrenheit- bzw. Celsiusstraße an die Franz-Kollmann-Straße langfristig der

Verkehr direkt aus dem Industriegebiet Frauenwald über die Iglinger Straße nach Süden oder über die Anschlussstelle Igling direkt auf die Bundesstraße B17 neu, bzw. Autobahn A96 geleitet werden kann.

Der Stadtrat von Landsberg hatte zwischen den auf der einen Seite negativen Auswirkungen auf die Umwelt und den auf der anderen Seite positiven sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Wirtschaftssituation im Raum abzuwägen. Der Stadtrat hat sich für das Vorhaben entschieden und damit den volkswirtschaftlichen Belangen - Stärkung der lokalen Wirtschaft, Schaffung neuer Arbeitsplätze und damit die Sicherung und Erhaltung des sozialen Umfeldes - den Vorrang eingeräumt.

Bei der Standortfrage ist festzuhalten, dass im Gewerbe- und Industriepark Frauenwald sowie im weiteren Stadtgebiet von Landsberg für die Ansiedlung eines großflächigen Betriebes aus dem Logistikbereich keine anderweitige zusammenhängende Fläche dieser Größe zur Verfügung steht. Darüber hinaus ist der Standort gerade wegen seiner günstigen Verkehrsanbindung für Gewerbeansiedlungen aus dem Logistikbereich besonders geeignet.

Aufgestellt, 28.01.2010



**Gesellschaft für
Planung und Projektentwicklung**

Bahnhofstraße 20, 87700 Memmingen,
Tel.: 08331-490 40, Fax: 08331-490 420