



Gemeinde Klosterlechfeld
Bayernstraße 1
86826 Klosterlechfeld

3. Änderung des Flächennutzungsplans
für den Bereich südöstlich der Anschlussstelle Klosterlechfeld der B17,
östlich der Lechstraße und südlich der Staatstraße 2027

„Interkommunales Gewerbegebiet“

**Unterlage zur frühzeitigen Beteiligung
nach § 4 (1) BauGB**

Diese Unterlage umfasst 8 Seiten

Verfasser:

J E S T A E D T
+ P A R T N E R

Büro für Raum- und Umweltplanung
80337 München • Reisingerstraße 13
Tel. 089/72467880 • Fax 089/72467881

München, den 29.09.2022

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
2	AUSGANGSSITUATION.....	3
2.1	Lage	3
2.2	Planungsrechtliche Situation.....	4
2.3	Verkehrliche Situation.....	6
2.4	Derzeitige Nutzung und Kurzdarstellung von Natur und Landschaft	6
3	BEABSICHTIGTE DARSTELLUNG IM ZUGE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	7
4	UMWELTPRÜFUNG / UMWELTBERICHT	8

1 Anlass und Ziel der Planung

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Klosterlechfeld die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein interkommunales Gewerbegebiet für die Gemeinden Klosterlechfeld, Graben, Obermeitingen und Untermeitingen zu schaffen.

Die Änderung hat zum Ziel, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellte Fläche in ein Gewerbegebiet zu ändern.

Die Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung begründet sich gem. § 1 Abs. 3 BauGB wie folgt:

Die Gewerbeflächen in den Gemeinden Graben, Klosterlechfeld, Obermeitingen und Untermeitingen sind fast vollständig vermarktet. In allen vier Gemeinden gehen wöchentlich Anfragen ein, die nicht mehr bedient werden können. Hinzu kommen die regelmäßigen Anfragen über die Wirtschaftsförderung des Landkreises. Der Grunderwerb für die Erweiterung bestehender Gebiete gestaltet sich in allen Gemeinden schwierig. Die Flächen für das geplante interkommunale Gebiet befinden sich im Eigentum der Gemeinde Graben, liegen im Gemeindegebiet Klosterlechfeld und befinden sich in den Gemarkungen Untermeitingen und Obermeitingen. Diese Konstellation macht es möglich, ein interkommunales Gebiet auszuweisen, Baurecht zu schaffen und damit wieder der starken Nachfrage an Gewerbeflächen auf dem Lechfeld gerecht werden zu können.

Die derzeit im FNP dargestellte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird vollumfänglich an anderer Stelle im Gemeindegebiet ausgewiesen.

Andere Standorte das Gewerbegebiet scheiden aus städtebaulicher Sicht aus. Für den hiesigen Standort spricht zudem der Umstand, dass westlich der B17 bereits gleichartige Gewerbeflächen bestehen, die nunmehr erweitert werden, die Verfügbarkeit der Flächen, die vorhandene verkehrliche Anbindung sowie die günstige immissionsschutzfachliche Lage des Standorts zu den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden auf Basis der vorliegenden Unterlage die Stellungnahmen der in ihren Aufgaben berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.

2 Ausgangssituation

2.1 Lage

Der ca. 4,8 ha große Änderungsbereich befindet sich im Osten des Gemeindegebietes Klosterlechfeld (Landkreis Augsburg, Gemarkung Untermeitingen) an der Grenze zur Nachbargemeinde Obermeitingen und unmittelbar östlich der Bundesstraße B 17 (vgl. Abbildung 1).

Der Änderungsbereich grenzt im Norden an die St 2027, im Westen an die vierstreifige B 17 und parallel dazu verlaufende Lechstraße, im Süden an Kiesabbauf Flächen und im Osten an Waldflächen.

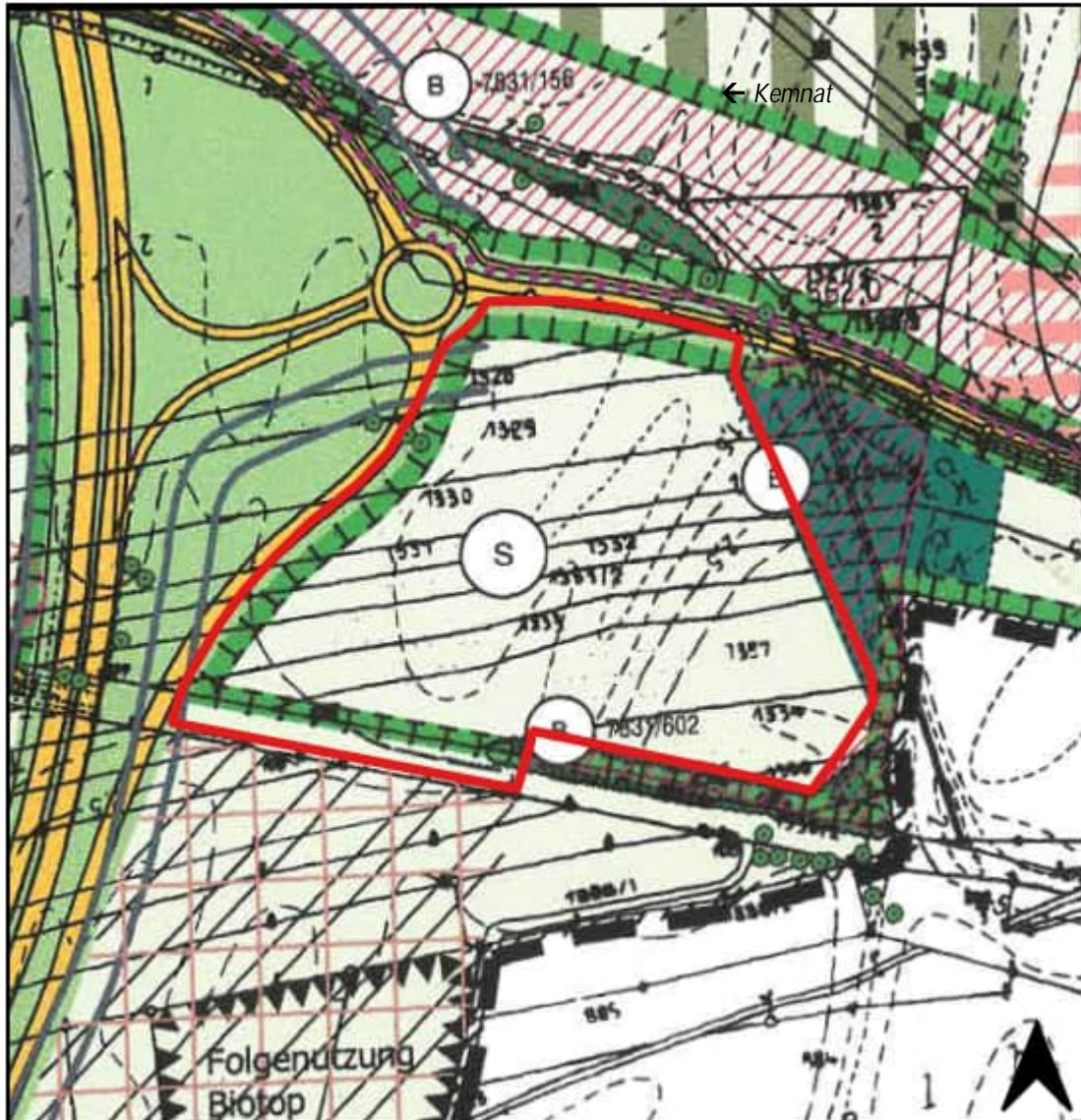
Abbildung 1 Lage des Vorhabens (ohne Maßstab, Quelle: Bayern Atlas Plus 2022)

2.2 Planungsrechtliche Situation

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Klosterlechfeld ist der Änderungsbereich nahezu vollumfänglich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Außerdem ist der Bereich als Suchbereich S für Ausgleichsflächen ausgewiesen (vgl. Abbildung 2).

Angrenzende Biotopflächen im Osten sind vom Änderungsbereich ausgenommen.

Abbildung 2 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



Gemäß Regionalplan liegt das Plangebiet im allgemeinen ländlichen Raum. Untermeitingen ist ein bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum im Bereich der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung Augsburg-Buchloe.

Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiterzuentwickeln.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet (Lechwald, Lechniederung und Lechleite) und südlich davon ein Vorranggebiet für Bodenschätze (Kies und Sand).

Das Plangebiet liegt gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP; Stand 2020) an der Grenze der Regionen Augsburg (9) und München (14).

Zum ländlichen Raum (Kapitel 2.2.5) werden im LEP folgende Grundsätze formuliert:

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er:

- seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und

weiter entwickeln kann,

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Zudem benennt das LEP unter Kapitel 3 „Siedlungsstruktur“ als Grundsätze und Ziele, dass

- die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden sollen (Grundsatz, Kapitel 3.1.) und dass
- neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind (Ziel, Kapitel 3.3). Ausnahmen sind u.a. zulässig bei Gewerbe- und Industriegebieten unter Ausschluss von Einzelhandelnutzungen an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist oder dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind

Zum Thema Wirtschaftsstruktur (Kapitel 5.1) wird u.a. der folgende Grundsatz aufgeführt:

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird den oben aufgeführten Grundsätzen entsprochen.

2.3 Verkehrliche Situation

Der Änderungsbereich befindet sich direkt östlich der Anschlussstelle Klosterlechfeld der Bundesstraße B 17. Die vierstreifig ausgebauten B 17 verbindet Landsberg/Lech im Süden mit Augsburg im Norden. Klosterlechfeld ist somit gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Die unmittelbare Verkehrserschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die bestehende Lechstraße oder die St 2027 (vgl. Abbildung 1).

2.4 Derzeitige Nutzung und Kurzdarstellung von Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich wird derzeit nahezu ausschließlich landwirtschaftlich als Extensivgrünland bewirtschaftet. Die im rechtskräftigen FNP dargestellte Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ wurde bisher nicht umgesetzt.

Der Änderungsbereich liegt im Naturraum „Lech-Wertach-Ebenen, Talböden und Niederterrassen von Lech und Wertach mit dem Schmuttertal“. Das Plangebiet befindet sich fast vollständig in der ABSP-Fläche 77201841 „NATO-Übungsplatz Lager Lechfeld“. Der Boden wird im Bodeninformationssystem (BIS) des Landesamtes für Umwelt (LfU) mit

(Acker)Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) angegeben.

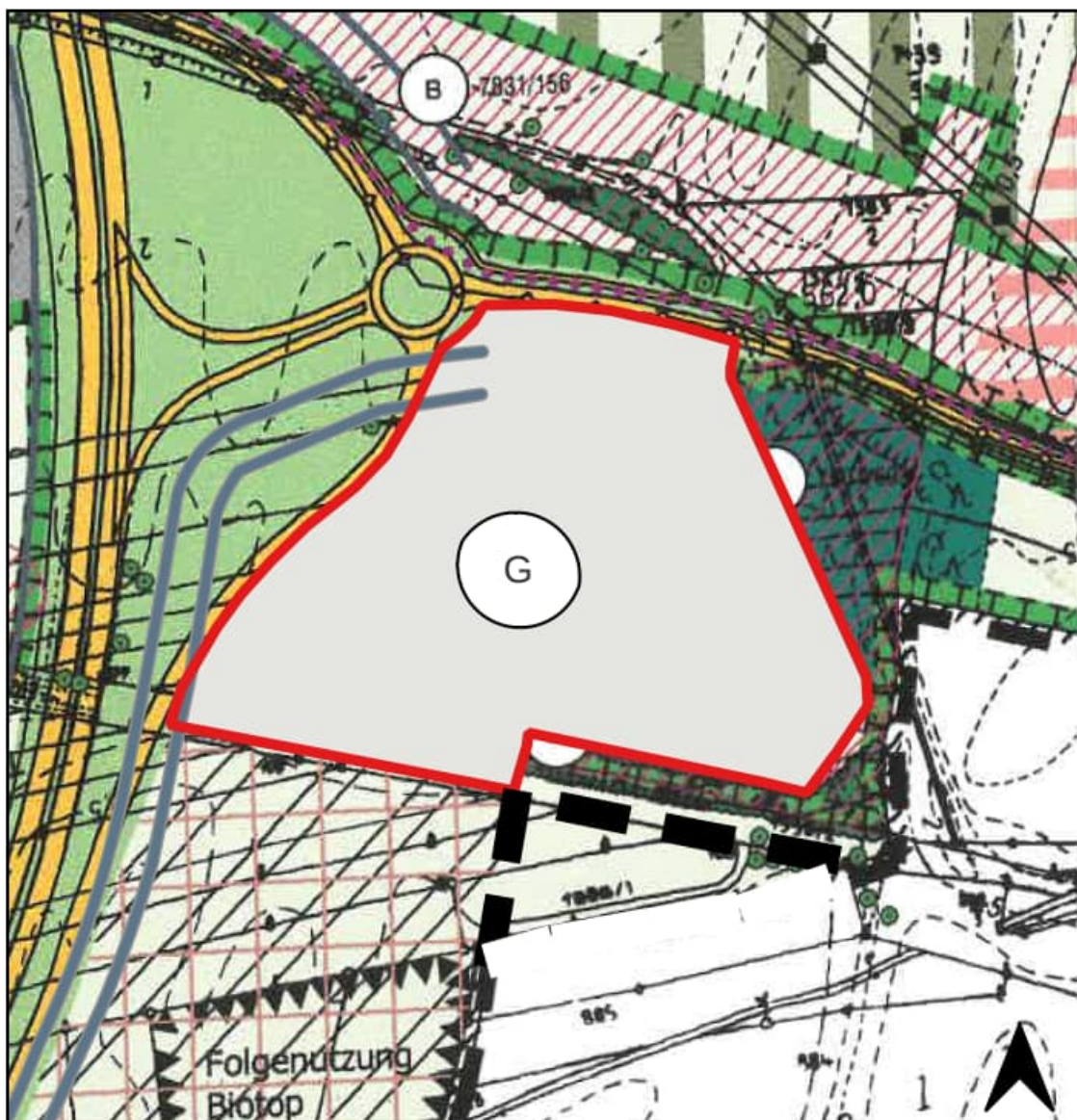
Das Gelände ist weitestgehend eben und liegt auf ca. 563 m über NN.

Die Umgebung des Änderungsbereiches ist im Norden (nördlich der St 2027) geprägt durch Grünland, das eine Wiesenbrüterkulisse darstellt. Direkt östlich und nördlich angrenzend befinden sich Teile des Biotops „Kiefernwaldreste, Extensivwiesen und Einzelhecke östlich Klosterlechfeld“. Im Süden dominieren Landwirtschaftsflächen, Kiesabbau, Grünland sowie ein Kiesweiher (letzterer als A/E-Fläche gemäß Ökokatasterfläche).

3 Beabsichtigte Darstellung im Zuge der Flächennutzungsplanänderung

Für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist auf ca. 4,8 ha die Darstellung als Gewerbegebiet (GE) nach § 1 Abs. 2 Nr. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen.

Abbildung 3 geplante 3. Änderung des FNP's (ohne Maßstab)



Die Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Klosterlechfeld an den vorhandenen Bedarf orientiert sich an den bestehenden Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan westlich der B 17 und entwickelt diese nach Südosten weiter.

4 Umweltprüfung / Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) ist für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Klosterlechfeld (Fläche ca. 4,8 ha) eine Umweltprüfung nach den Vorgaben des BauGB durchzuführen.

Hierzu hat die Gemeinde für Bauleitpläne festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist.

Ziel des dafür durchzuführenden Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB ist es, von den in Frage kommenden Trägern öffentlicher Belange unter Bezeichnung von Art, Zweck und Geltungsbereich des Bauleitplans frühzeitig Informationen über sonstige Planungen oder Maßnahmen sowie bestehende oder beabsichtigte Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Regelungen (§§ 5 Abs. 4 und 9 Abs. 6 BauGB) einzuholen, die das Plangebiet betreffen können.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Im Umweltbericht werden alle Schutzgüter gemäß der Anlage zu § 2, Abs. 4 und § 2a BauGB berücksichtigt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach Art. 6 a des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) wird entsprechend der Planungsebene gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt und ist integrativer Bestandteil der Umweltprüfung.