

Kreisgruppe Landsberg

BN, Von-Helfenstein -Gasse 414, 86899 Landsberg/Lech

Stadt Landsberg am Lech
Bauordnungsamt
z. Hd Hr Claus Müller

86899 Landsberg am Lech



**Bund
Naturschutz
in Bayern e.V.**

Kreisgruppe
Landsberg am Lech
Von-Helfenstein-Gasse 414
86899 Landsberg am Lech
Tel.: 0 81 91 / 92 17 40
Fax: 0 81 91 / 47 85 55

BN-Landsberg@t-online.de

3.10.2008

Stellungnahme zu Bebauungsplan „Gewerbepark Lechrain.“

Der Bund Naturschutz lehnt eine Nutzung des Kasernengeländes, ohne wesentliche Berücksichtigung der Vorschläge vom 30.4.2008 entschieden ab.

Es müssen die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das angrenzende FFH Gebiet minimiert sowie weiterer Flächenverbrauch (Versiegelung!) vermieden werden (Vgl. das negative Beispiel des Industriegebiets Frauenwald!)

Das Planungsgebiet befindet sich inmitten der außerordentlich wertvollen Lechheideflächen auf den landschaftsprägenden Lechterassen und sollte deshalb besonders sensibel behandelt werden. Der Umweltbericht formuliert deutlich die erheblichen Auswirkungen: „nachhaltige Störung des Landschaftsbildes“ (s.S. 14 Mitte). Es sollte daher nicht ein formaler sondern ein tatsächlicher Kompromiss zwischen der Nutzung für Gewerbe und der Aufwertung der angrenzenden FFH Gebiete und Naherholungsgebiete (vgl. die Aussage zum Industriegebiet Frauenwald) gefunden werden.

Die Planung zeigt diesbezüglich einige Ansätze, jedoch sollte im Detail noch Folgendes berücksichtigt werden:

1. Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 sehr hoch. Im Sinne einer flächensparenden Bauweise kann dies akzeptiert werden, wenn innerhalb der beplanten Fläche auf Kosten der bebaubaren Fläche ein wesentlich höherer Anteil von öffentlicher Grünfläche ausgewiesen wird. Damit könnte eine Gestaltung des Geländes erreicht werden, die ansprecher ist und damit auch entsprechende anspruchsvolle Firmen anzieht. Der Name „Gewerbepark“ wäre damit keine unzutreffende Floskel mehr.
2. Die privaten Grünflächen sollten als standortgerechter Magerrasen dargestellt werden.
3. Der Magerrasen im Nordosten des Quartiers 6 ist unbedingt zu erhalten. Das Gutachten zur Bläulingspopulation kann kein vollständiges faunistische Gutachten ersetzen. Das Gutachten spricht explizit davon, dass eine „gezielte Erfassung aller Tagfalter nicht stattfand“. Trotzdem wurden mehrere rote Listen Arten nachgewiesen. Dies zeigt, dass die Fläche bereits heute trotz unsachlicher Pflege (zu früh und Mähgut wird nicht abtransportiert).
Die Avifaunistische Bewertung wurde im März durchgeführt. Damit wurden

Zugvögelarten nicht mehr berücksichtigt. Damit ist dieses Gutachten unvollständig und unzureichend.

Wie in allen Gutachten mehrmals erwähnt wurde, wurde keine vollständige Untersuchung der Fauna durchgeführt. Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet und der hohen Qualität des FFH-Gebietes sehen wir dies als **unabdingbar** an, um eine sachlich richtige Planung umzusetzen.

4. Die Ausgleichsfläche westlich des Quartiers 1 ist mit einer Breite von ca. 50 m viel zu schmal. Zudem fehlt eine wirksame Nord-Süd –Waldverbindung zur Vernetzung der südlichen und nördlichen Waldgebiete direkt an die B17 angrenzend. Da insgesamt die überbaute/versiegelte Fläche erheblich zunimmt, sollte zum Ausgleich der massiven Versiegelung der bisherige Parkplatz vollständig entsiegelt und komplett als interne Ausgleichsfläche genutzt werden. Auch um das Landschaftsbild (z.B. Blick von B 17) nicht weiter zu schädigen, sollte insbesondere auf der erhöhten Lechtterrasse auf das Quartier 1 mit einer sehr hohen Bebauungshöhe(inkl. Dach 13 m) vollständig verzichtet werden. Eine Entsiegelung des Parkplatzes mit Erhalt der Bäume ist wesentlich kostengünstiger als eine Entsiegelung an anderer Stelle.
5. Die unbeplanten Streifen südlich der Quartiere 5 (25m) und westlich des Quartiers 7 (ca. 40 m) sind unbedingt als öffentliche Grünflächen zu kennzeichnen und zu erhalten. Sie stellen einen erhaltenswerten Übergang zum südlich angrenzenden Waldgebiet dar. Erfahrungsgemäß wird in Gewerbegebieten die Grünfläche nicht entsprechend der Vorgaben gestaltet. Daher ist zur tatsächlichen Umsetzung der Vorgabe eine Umwidmung als öffentliche Grünfläche unabdingbar.
6. Die Planung wurde fast nie an den vorhandenen Gehölzflächen angepasst. Es sollten die Gewerbequartiere so eingegrenzt werden, dass am Rande des Planungsgebietes die vorhandenen Gehölze als Abgrenzung zum LSG bzw FFH-Gebiet erhalten werden. Ein Erhalt der Gehölzstreifen ist unbedingt erforderlich, um die Waldränder vor Windwurf zu sichern. Insofern besteht sehr wohl eine massive Auswirkung auf das FFH-Gebiet, die nicht berücksichtigt wurde. Eine Eingrenzung der Gebiete per Lineal hat nichts mit einer an die Landschaft angepassten Planung zu tun. Insbesondere folgende Gehölzflächen sind daher unbedingt aus der Bebauung zu nehmen und als öffentliche Grünfläche zu deklarieren:
 - Die Nordostecke und Ostseite von Quartier 2
 - Die Nordseite von Quartier 6 (ca. 100 m)
 - Der nördlich und südlich Teil der Ostseite von Quartier 6 (ca. 10 m)
 - Die Westseite und der westliche Teil der Nordseite von Quartier 4 (ca. 10 m)
 - Die Nordseite von Quartier 7 (ca. 70 m)
7. Klimaschutz durch Energieeffizienz:

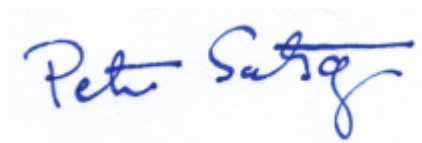
Der Deutsche Städtetag spricht von Klimaschutz als eine wesentliche Aufgabe. Frau Bürgermeisterin Knollmüller bestätigte in der Ausstellungseröffnung zum Klimaschutz in der Stadtbibliothek, dass der Klimaschutz in der Gesellschaft als zentrale Herausforderung akzeptiert sei.

Es liegt nun am Stadtrat, diesen Worten der Frau Bürgermeisterin Taten folgen zu lassen: Da die Stadt die Flächen selbst besitzt und veräußern kann, können weit reichende Vorgaben hinsichtlich Energieeffizienz der Gebäude festgeschrieben werden. Die Festschreibung sollte dort, wo dies im Bebauungsplan möglich ist in diesem erfolgen, dort, wo dies nicht möglich ist, muß das im Kaufvertrag erfolgen. Folgende Maßnahmen sollten ergriffen werden z.B.

 - Isolierung zur Erreichung eines max. Wärmebedarfs von 40 kWh/(m² Jahr). Diese Vorgabe kann so formuliert werden, dass der jeweils aktuelle gesetzliche Vorgabe z.B. um 30% unterschritten wird.
 - Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und ggf. Heizung

- natürliche Klimatisierung durch Begrünung:
 - es sind sämtliche Dächer (außer Bestand) zu begrünen. Aufgrund der festgesetzten max. Dachneigung von 28 °C ist dies technisch problemlos. Ausgenommen sind die durch Solaranlagen genutzten Dachflächen.
 - Es sind 50 % der Wandflächen (abzüglich von Fensterflächen) zu begrünen.
 - Lediglich ein funktional unspezifisches Pflanzgebot von Laubbäumen kann solche Vorgaben nicht ersetzen.
 - Beschattung durch Integration von Baumreihen jeweils südlich der Quartiere 3,4,5 analog zur Haupterschließungsstraße.
 - In einem Energiekonzept muss eine maximale Umsetzung von Kraftwärmekopplung geprüft werden.
 - Es ist ein Energiekonzept zu erstellen, das modular an die Bedürfnisse der Firmen angepasst werden kann. Dies wird zukünftig einen wesentlichen Standortfaktor darstellen!
 - Bei einer Besichtigung des Geländes stellte sich heraus, dass die Firma 3 C mehrere Split-Klimaanlagen einsetzt. Dies stellt verglichen mit Kraft-Wärme-Kältekopplung eine sehr ineffiziente Art der Kälteerzeugung dar. Hier muss eine Wärme-Kältekopplung geprüft werden.
 - Je nach Energiekonzept muss ein Nutzungsgebot von Fernwärme erwogen werden.
 - Im Bebauungsplan sind Vorhaltflächen für eine Energiezentrale vorzuhalten.
8. Die Auswirkung durch das Entfernen von ca. 5 ha Gehölzflächen auf das Kleinklima wurde nicht untersucht, sondern lediglich erwähnt (Kap. 2a Umweltbericht, s 14 oben). Solche Auswirkung sind ca. über die nächsten 30- 50 Jahre wirksam, da Ersatzpflanzungen bekanntermaßen in den ersten Jahrzehnten langsam an Biomasse und damit Klimafunktionalität zunehmen.

Mit freundlichen Grüßen



Peter Satzger
Stv. Vorsitzender der Kreisgruppe Landsberg