



Bebauungsplan

Nr. 2169.1 „Obere Wiesen – 10. Änderung Rotes Kreuz“

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Begründung

Stand: 30.04.2014

Planfertiger:

Stadtbauamt, Referat 46 Stadtentwicklung, Stadtplanung, Bauleitplanung

Stadt Landsberg am Lech

Postfach 10 16 53

86886 Landsberg am Lech

Tel.: 08191-128-215 Fax: 08191-128-180

E-Mail: bauamt@landsberg.de

Internet: <http://www.landsberg.de>

Inhaltsverzeichnis		Seiten
1	Planungsanlass	5
1.1	Anlass, Zweck und Ziele der Planung	5
1.2	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB	6
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
2.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP)	7
2.2	Regionalplan München (14)	7
2.3	Flächennutzungsplan	8
2.4	Rechtgültiger Bebauungsplan	9
3	Das Plangebiet	10
3.1	Lage, Größe und Topographie	10
3.2	Städtebauliches Umfeld, Nutzung, Freiraum, Erschließung und öffentlicher Nahverkehr	11
3.3	Ökologie und Baumbestand	13
3.4	Bestehende Schallimmissionsbelastungen	14
3.5	Altlasten	14
3.6	Bau- und Bodendenkmäler	15
4	Planung	16
4.1	Planungskonzept	16
4.2	Freiflächenkonzept, Grünordnung	17
4.3	Erschließung, öffentlicher und ruhender Verkehr	18
5	Festsetzungskonzept	19
5.1	Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	19
5.3	Bauweise, Baulinien und Baugrenzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	19
6	Schallimmissionen	20
6.1	Ermittlung von Schallemissionen	20
6.2	Emissionskontingent gemäß Bebauungsplan	22
6.3	Immissionen	22
6.4	Schallimmissionen aus Verkehr auf öffentlichen Straßen	22
6.5	Beurteilung der Schallimmissionen	23
6.6	Bauleitplanerische Gesamtabwägung und Zusammenfassung	24
7	Erschütterungsschutz	Fehler! Textmarke nicht definiert.
8	Bodenordnende Maßnahmen	25
8.1	Abwasserentsorgung	25
8.2	Wasserversorgung	26



8.3	Energieversorgung.....	26
8.4	Müllbeseitigung.....	26
9	Grünordnung.....	26
9.1	Öffentliche Grünflächen	26
9.2	Private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15	26
10.	Prüfung der Betroffenheit von Schutzgütern.....	27

Tabellenverzeichnis

- Tabelle 1: Flächenstatistik aktuell; eigene Erhebung
Tabelle 2: Immissionen; Quelle: Accon – Environmental Consultants 2011: 10
Tabelle 3: Emissionspegel Straßenverkehr; Quelle: Accon – Environmental Consultants 2011: 10
Tabelle 4: Immissionen Straßenverkehr; Quelle: Accon – Environmental Consultants 2011: 11

Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: Unmaßstäblicher Auszug aus rechtsgültigem Flächennutzungsplan, 49. Änderung
Abbildung 2: Landschaftsplan Themenkarte: Naturschutz, Ökologie und Biotopverbund, Darstellung schützenswerter Hangkantenbereich im Stadtgebiet, Zettler-Aalto & Partner, Stand: Juli 2001
Abbildung 3: Digitale Flurkarte mit markiertem Geltungsbereich
Abbildung 4: Luftbild mit Markierung der Lage im Stadtgebiet
Abbildung 5: Luftbild mit Markierung der Haltestellen des Stadtbusses
Abbildung 6: Biotopkartierung des Landesamts für Umwelt
Abbildung 7: Bestandsgebäude BRK; eigene Aufnahme 03.12.2013
Abbildung 8: Nördlicher Geh- und Radweg mit Grünstreifen; eigene Aufnahme 03.12.2013

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: „Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben Erweiterung des BRK Katastrophenschutzgebäudes Ehrenpreisstrasse 6 in Landsberg a. L.“; Quelle: ACCON GmbH; Stand 25.03.2011
Anlage 2: Ergänzung zur „Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben Erweiterung des BRK Katastrophenschutzgebäudes Ehrenpreisstrasse 6 in Landsberg a. L.“; Quelle: ACCON GmbH; Stand 18.05.2011
Anlage 3: Stellungnahme aus der Sicht des Immissionsschutzes zur beantragten Erweiterung des Katastrophenschutzgebäudes sowie dem Neubau einer Fahrzeughalle an der Ehrenpreisstraße 6 auf dem Grundstück mit Fl.-Nr. 2876/3.3 der Stadt Landsberg am Lech; Quelle: Untere Immissionsschutzbehörde; Stand: 19.05.2011

1 Planungsanlass

1.1 Anlass, Zweck und Ziele der Planung

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Landsberg am Lech hat in seiner Sitzung vom 18.09.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2169.1 „Obere Wiesen – 10. Änderung Rotes Kreuz“ gefasst.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war die Bauvoranfrage des Bayerischen Roten Kreuzes (BRK).

Das Bayerische Rote Kreuz plant die Erweiterung des Katastrophenschutzgebäudes (WC- und Umkleidebereich, Gruppenräume, Lagerräume und ein Saal) sowie den Neubau einer Fahrzeughalle an seinem Standort an der Ehrenpreisstraße 6, auf dem Flurstück Nr. 2876/3, Gemarkung Landsberg.

Die Umsiedlung an einen anderen Standort wurde geprüft, jedoch keine passende Alternative gefunden.

Das Grundstück befindet sich im nördlichen Teil des ursprünglichen Bebauungsplans „Obere Wiesen“ aus dem Jahr 2002. Dieser legt für den Bereich „SO1“, in dem sich das Flurstück befindet, eine maximale Grundfläche (560 m²), die Anzahl der Vollgeschosse (II), die Dachform (FD), die Bauweise (besondere Bauweise: Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig) und die Wandhöhe (7,0 m) fest.

Für eine zukünftige Bebauung, wie in der Bauvoranfrage beschrieben (Erweiterung des Katastrophenschutzgebäudes und Neubau einer Fahrzeughalle), ist eine Grundfläche von 1.250 m² nötig.

Durch die Überschreitung der Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche von 560 m² des rechtsgültigen Bebauungsplans „Obere Wiesen“ um 690 m² auf 1.250 m², werden die Grundzüge der Planung tangiert. Deshalb ist die Umsetzung des Vorhabens mit einer Änderung des Bebauungsplans verbunden.

Nach eingehender Gebietsanalyse durch das Stadtbauamt wurden folgende Planungsziele durch den Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss für das Gebiet definiert.

Ziele des Bebauungsplanes „Obere Wiesen – 10. Änderung Rotes Kreuz“ sind:

- Förderung einer karitativen Einrichtung
- Schaffung von Baurecht
- Möglichkeit der Umsetzung der Inhalte der Bauvoranfrage
- Erhalt des Standorts des Bayerischen Roten Kreuz in Landsberg
- Schaffung der Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Nutzung des BRK-Standorts in Landsberg
- Einfügen in den Gebietscharakter der näheren Umgebung
- Schutz der Anwohner in der Umgebung des Sondergebiets.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald (ob und wann – zeitlicher Aspekt) und soweit (Inhalt und räumlicher Geltungsbereich – inhaltlicher Aspekt) es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Vorliegend soll ein im Innenbereich liegendes Areal einer gezielten Planung zugeführt werden. Gemeinden dürfen nur dann planen, wenn es dafür Gründe der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gibt. Die Bauleitplanung muss somit einen bodenrechtlichen Bezug haben. Anhaltspunkte ergeben sich aus den Planungsgrundsätzen und Abwägungsbelangen des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB.

Die vorliegende Planung strebt u.a. folgende Grundsätze / Belange aus § 1 Abs. 6 BauGB an:

- Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- Beachtung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)
- Beachtung sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Insofern ist die vorliegende Bauleitplanung aufgrund der genannten Planungsziele erforderlich.

1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Entsprechend den fachlichen Vorgaben des § 13a BauGB ("Bebauungspläne der Innenentwicklung") darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², was beim vorliegenden Bebauungsplan zutrifft (1.250m²).

Das beschleunigte Verfahren darf ebenfalls angewendet werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Da die flächenbezogenen Schalleistungspegel, die im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan „Obere Wiesen“ auch bei der vorliegenden Planung eingehalten werden, ist von keiner anderswertigen Schutzgüterbetroffenheit auszugehen. Schutzgüter werden in Kapitel 10 behandelt.

Im beschleunigten Verfahren gelten § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Demnach kann von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden.

Das Auslegungsverfahren wird mit der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Weiteren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung, vom Umweltbericht, der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Ein Freistellungsverfahren von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs ist nach § 58 BayBo ausgeschlossen, da es sich nicht um einen qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB handelt. Es werden keine örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm sowie im Regionalplan niedergelegt.

Zum 01.09.2013 trat die Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in Kraft und ersetzt somit das LEP 2006.

Die drei Prämissen im Bereich „Siedlungsstruktur“ lauten dabei: Flächensparen, Innenentwicklung vor Außenentwicklung und Vermeidung von Zersiedelung.

Zu dem Ziel, in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen, wird in der Begründung definiert:

„Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden“.

Darüber hinaus sind gem. LEP 3.1.(G) neben flächensparenden Siedlungsformen auch solche Erschließungsformen zu bevorzugen, die einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewährleisten.

Zudem soll der Grundsatz befolgt werden, sowohl in Verdichtungs- als auch in ländlichen Räumen den öffentlichen Personennahverkehr zu fördern (LEP 2013 4.1.3 (G)).

2.2 Regionalplan München (14)

Die Stadt Landsberg am Lech mit ihren Stadtteilen ist lt. Regionalplan München (14) als Mittelzentrum eingestuft und liegt an der überregionalen Entwicklungsachse BAB 96 (München - Lindau). Die Aussagen aus dem Regionalplan decken sich für die Stadt Landsberg am Lech überwiegend mit den Zielen und Grundsätzen aus dem LEP. Zu erwähnen ist hierbei der allgemeine Grundsatz zur nachhaltigen Raumentwicklung (G 1.2.1), welcher besagt, dass die "monozentrisch - radiale Raumstruktur der Region München (...) im Sinne einer dezentralen Konzentration ergänzt und weiterentwickelt werden" soll. "Dazu soll die Siedlungs- und Infrastruktur auf das System der zentralen Orte ausgerichtet werden."

Nach dem Regionalplan (G 1.1) sollen die Region und ihre Teilflächen als attraktiver Lebensraum und leistungsfähiger Wirtschaftsraum im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung gesichert und weiterentwickelt werden.

Die Siedlungsentwicklung (Z 4.2.1) soll durch ein überörtliches, vernetztes Konzept regionaler Grünzüge und Trenngrüns als Grundgerüst eines räumlichen Verbundsystems zur Freiraumsicherung und -entwicklung geordnet und gegliedert werden.

Das Lechtal ist als regionaler Grünzug festgelegt. Regionale Grünzüge (Z 4.2.2) sollen zur Verbesserung des Bioklimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, zur Gliederung der Siedlungsräume und zur Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Gebieten dienen. Innerörtliche Grünflächen und Grünverbindungen sollen von beeinträchtigender Bebauung freigehalten werden.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Landsberg am Lech. Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert.

Die Fläche des Bebauungsplanes ist als Sondergebiet mit Zweckbestimmung THW/Rotes Kreuz definiert.

Südlich und nördlich des Geltungsbereichs schließen Flächen des Allgemeinen Wohnens an. Östlich liegen das Sondergebiet des THW und eine Gewerbefläche. Im Westen und Nordosten grenzen Grünflächen an, wobei letzteres in mittelfristiger Zukunft ebenfalls dem Allgemeinen Wohnen zugewiesen wird (künftiger Bebauungsplan „Wiesengrund“).

Der Bebauungsplan „Obere Wiesen – 10. Änderung Rotes Kreuz“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

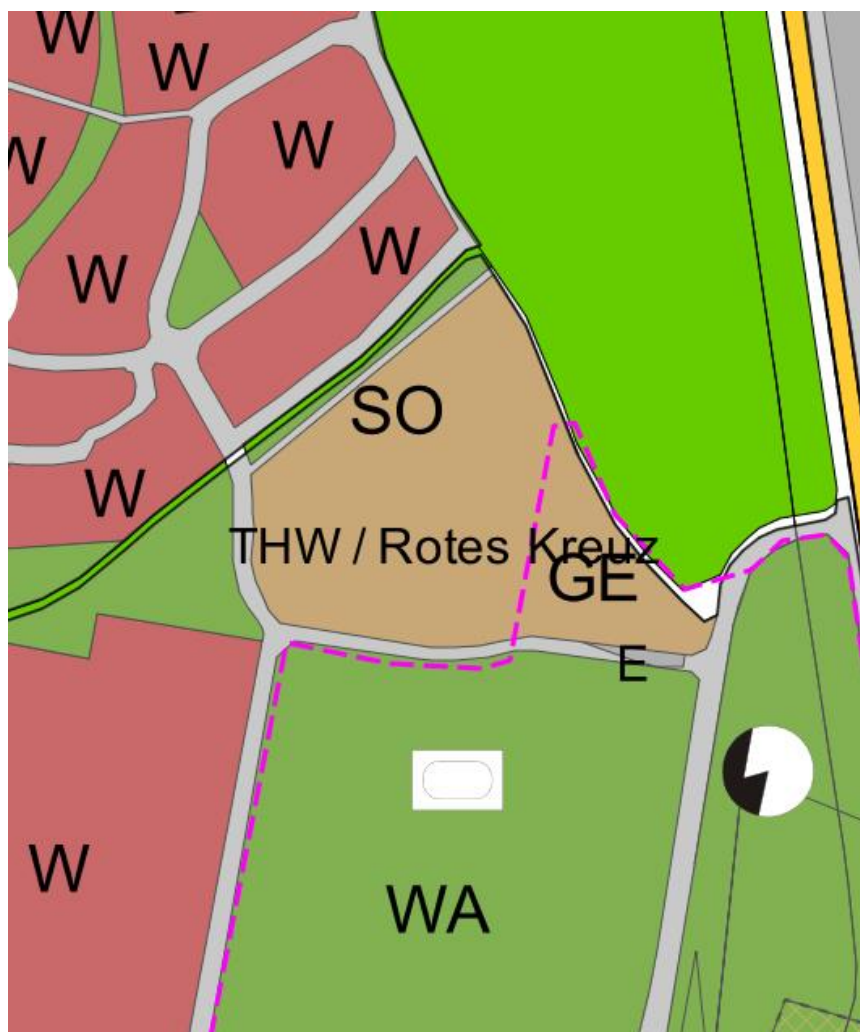


Abbildung 1: Unmaßstäblicher Auszug aus rechtsgültigem Flächennutzungsplan, 49. Änderung

In der Themenkarte „Naturschutz und Ökologie“ des Landschaftsplans (Stand: 2001) wird die betroffene Fläche noch als die ehemalige Kasernenfläche „Ritter-von-Leeb-kaserne“ dargestellt. Erkennbar ist jedoch, dass der Geltungsbereich außerhalb jeglicher schützenswerter Bereiche, wie frei zu haltender Hangkanten o.ä., liegt. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich der Hinweis auf eine zu erhaltende Feldhecke.

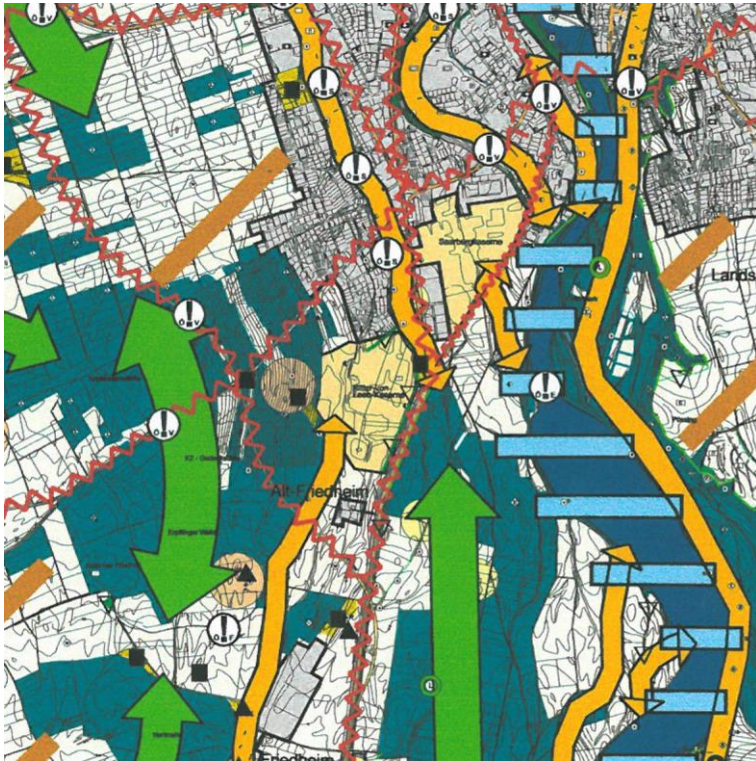


Abbildung 2: Landschaftsplan Themenkarte: Naturschutz und Ökologie

Die Themenkarte „Wasser und Klima“ (Stand: 2001) stellt über der Fläche des Geltungsbereiches ein Wasserschutzgebiet dar, was aber durch die Verordnung des Landratsamts Landsberg am Lech über das Wasserschutzgebiet in der Stadt Landsberg am Lech vom 23.10.2008, abgelöst wurde.

Danach liegt das hier betroffene Gebiet außerhalb eines Wasserschutzgebiets.

2.4 Rechtsgültiger Bebauungsplan

Die Fläche des BRK liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Obere Wiesen“ aus dem Jahr 2002. Planungsziel war hier die Nutzbarmachung der Flächen der ehemaligen Ritter-von-Leeb-Kaserne für Wohn- und Gewerbenutzung.

Auch in diesem Bebauungsplan wird die Fläche des BRK bereits als Sondergebiet mit besonderer Zweckbestimmung Rotes Kreuz ausgewiesen. Er legt für diesen Bereich „SO1“, in dem sich das Flurstück befindet, eine maximale Grundfläche (560 m²), die Anzahl der Vollgeschosse (II), die Dachform (FD), die Bauweise (besondere Bauweise: Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig) und die Wandhöhe (7,0 m) fest.

Zum 24.08.2004 wurde zur Errichtung von drei Carports im nördlichen Bereich des Flurstücks eine isolierte Befreiung vom Bebauungsplan „Obere Wiesen“ erteilt. Begründet ist dies mit der städtebaulichen Vertretbarkeit und der Nichtberührung der Grundzüge der Planung. Zudem wird unter Würdigung der nachbarlichen Interessen die Planung mit den öffentlichen Belangen als vereinbar bezeichnet.

Darüber hinaus liegt das Gebiet nicht im Geltungsbereich eines weiteren rechtsgültigen Bebauungsplans.

3 Das Plangebiet

3.1 Lage, Größe und Topographie

Der Geltungsbereich liegt im südwestlichen Stadtgebiet von Landsberg am Lech. Südlich davon stellt das Baugebiet „Obere Wiesen“ den Stadtrand dar.



Abbildung 3: Digitale Flurkarte mit markiertem Geltungsbereich; Quelle: Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Geltungsbereich ist deckungsgleich mit dem Flurstück Nummer 2876/3 und wird im Westen und Süden von der Ehrenpreisstraße begrenzt, an die südlich Wohngebäude der „Oberen Wiesen“ anschließen. Westlich befindet sich eine öffentliche Grünfläche, durch die ein Fuß- und Radweg führt, der die Ehrenpreisstraße mit dem Spielplatz „Akeleistraße“ verbindet.

Auch nördlich des Geltungsbereichs wird diese Verbindung auf einer öffentlichen Grünfläche in Richtung des östlichen Teils der Gotenstraße verlängert. Nördlich dieses Weges schließen die Wohngebäude der Gotenstraße an. Östlich des Geltungsbereichs liegen das Sondergebiet des THW und eine Gewerbefläche. Im Nordosten grenzen weitere Grünflächen an, die in mittelfristiger Zukunft ebenfalls dem Allgemeinen Wohnen zugewiesen werden (künftiger Bebauungsplan „Wiesengrund“).

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 0,28 ha. Das Gelände liegt auf einer Höhe von 610 m ü. NN .



Abbildung 4: Luftbild mit Markierung der Lage im Stadtgebiet; Quelle: Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

3.2 Städtebauliches Umfeld, Nutzung, Freiraum, Erschließung und öffentlicher Nahverkehr

Städtebauliches Umfeld:

Das Baugebiet „Obere Wiesen“ liegt am südwestlichen Stadtrand von Landsberg am Lech. Im Osten wird dieser Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans „Obere Wiesen“ von der Schongauer Straße (B 17alt) und der Bahnlinie Richtung Schongau tangiert. Im Westen schließen Waldflächen, im Süden landwirtschaftliche Flächen an.

Nördlich des Geltungsbereichs der „Oberen Wiesen“, der an seiner nördlichen Grenze mit dem Geltungsbereich der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung „Rotes Kreuz“ identisch ist, liegen Einfamilienhäuser an der Gotenstraße.

Es befinden sich laut der Liste des Landesamts für Denkmalschutz keine Denkmäler innerhalb oder in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs.

Analyse Nutzung:

Der räumliche Bereich des Geltungsbereichs wird bereits aktuell vom Bayerischen Roten Kreuz genutzt. Hierbei handelt es sich um eine karitative Einrichtung. Diese hat sowohl einen sozialen Charakter, da Menschen verschiedener Altersgruppen hier einer ehrenamtlichen Tätigkeit nachgehen. Zudem befasst sich das BRK mit Leistungen wie Katastrophenschutz und Rettungsdienst, die der Allgemeinheit dienen. Es finden hier u.a. Aus- und Weiterbildungskurse im Bereich Sanitätsdienst, Treffen des „Jugendrotkreuz“, Fahrzeugreinigungen, Büroarbeit, Materialwartung statt. Außerdem ist das Gelände an der Ehrenpreisstraße der

Startpunkt für Einsätze des Sanitätsdiensts. Die Rettungswache befindet sich in der Max-Friesenegger-Straße in Landsberg.

Freiraum:

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Obere Wiesen“ wurde eine maximal überbaubare Grundfläche von 560 m² festgesetzt. Im Bestand wurde diese bisher nicht ausgeschöpft, da die vorhandenen Gebäude in Summe eine Grundfläche von 536 m² aufweisen.

Nach Analyse des Orthofotos sind zusätzlich zu den Bestandsgebäuden ca. 1.200 m² versiegelt. Die restlichen Flächen (ca. 1.040 m²) bestehen aus Grünflächen, die teilweise mit Bäumen und Sträuchern bewachsen sind.

Tabelle 1: Flächenstatistik aktuell

Fläche in m ²	Bezeichnung
536	Gebäudefläche
1.200	versiegelte Fläche ohne Gebäude
1.037	Grünfläche
2.773	Gesamtfläche Flurstück

Quelle: eigene Erhebung

Im Norden und teilweise im Westen grenzt öffentliches Straßenbegleitgrün an. Nördlich des Geh- und Radwegs, der die Ehrenpreisstraße mit dem östlichen Ende der Gotenstraße verbindet, befinden sich zu erhaltenden Feldhecken und Feldgehölze, die als solche auch im Landschaftsplan betitelt sind.

Erschließung und öffentlicher Nahverkehr:

Das Planungsgebiet liegt an der Ehrenpreisstraße und wird von dieser im Süden und Westen begrenzt.

Die Einfahrt erfolgt über die Zufahrt im Süden von der Ehrenpreisstraße aus. Diese wird mit dem östlichen Nachbarn, dem THW, geteilt. Zu dieser gelangen die (Einsatz-)Fahrzeuge von Osten aus über die Schongauer Straße und den Wiesenring.

Die Erschließung des Baugebietes ist über das vorhandene Straßennetz gesichert.

Der Bereich des Änderungsbebauungsplans ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen. Zur Haltestelle des Stadtbusses „Wiesenring Ost“ beträgt die fußläufige Entfernung ca. 200 m, zur Haltestelle „Wiesenring West“ ca. 250 m. Beide sind an die Stadtbuslinie 5 angebunden, die von der Erpftinger Straße über die Schongauer Straße und Katharinenstraße zum Bahnhof in der Innenstadt führt. Von dort besteht Anschluss an den regionalen Bahnverkehr.

Über die Straßen der Oberen Wiesen, auf denen die Höchstgeschwindigkeit 30 km/h gilt, und den im Norden angrenzenden Straßen, wie der Gotenstraße, die z.T. verkehrsberuhigt sind, kann das BRK von den Wohngebieten im Süden und Norden aus zu Fuß und mit dem Fahrrad erreicht werden.

Der in West-Ost-Richtung verlaufende Grünanger vom Spielplatz an der Akeleistraße mit dem gemeinsamen Geh- und Radweg stellt eine Verbindung zu den westlichen Gebieten dar. Eine ähnliche Funktion erfüllt der Geh- und Radweg Richtung Norden entlang des Buschwerks am Wiesengrund für die Anwohner der Kelten- und Alpenstraße.



Abbildung 5: Luftbild mit Markierung der Haltestellen des Stadtbusses; Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

3.3 Ökologie und Baumbestand

Der Landschaftsplan trifft keine Aussagen zur Fläche des Geltungsbereichs. Nördlich befinden sich zu erhaltende Feldhecken und Feldgehölze.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans befinden sich laut der amtlichen Biotopkartierung Bayern keine Biotop.

Auf dem Gelände wachsen Sträucher und Bäume.

Der im Norden erwähnte Grünstreifen hingegen, der den Geh- und Radweg beherbergt, ist laut Kartierung des Landesamts für Umwelt als Biotop ausgewiesen (Teilflächen-Nr. = 7931-0032-012). Nördlich des Weges erstreckt sich ein weiteres Biotop in Form eines Dreiecks bis über die Wohnbebauung der Gotenstraße (siehe Abbildung 6).

Bei den Pflanzen innerhalb der Biotop handelt es sich überwiegend um ältere Gehölze mit mäßig dichter bis dichter Baumschicht, wobei meist die Esche, stellenweise auch die Eiche vorherrscht. Sie weisen meist eine recht dichte Strauchschicht mit Arten wie Holunder, Weißdorn, Schlehe etc. auf. Nur ausnahmsweise ist ein breiterer Strauchmantel vorgelagert. (Landesamt für Umwelt; Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web); 03.12.2013)



Abbildung 6: Biotopkartierung des Landesamts für Umwelt; Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

3.4 Bestehende Schallimmissionsbelastungen

Im Bebauungsplan „Obere Wiesen“ ist das Plangebiet als Sondergebiet ausgewiesen. In diesem Sondergebiet wurden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) von 55/40 dB(A)/m² festgesetzt. Dieser IFSP gibt an, wie viel Schallenergie pro Quadratmeter Grundstücksfläche emittiert werden darf. Einrichtungen, die sich auf dieser Fläche ansiedeln wollen, müssen im Baugenehmigungsverfahren den Nachweis erbringen, dass das zulässige Lärmkontingent von ihrem Betrieb, einschließlich des Fahrverkehrs auf dem Betriebsgelände, eingehalten wird.

Für das beschriebene Bauvorhaben, das die 10. Änderung des Bebauungsplans mit sich bringt, wurde die ACCON GmbH mit der „Schalltechnischen Untersuchung zum Bauvorhaben Erweiterung des BRK Katastrophenschutzgebäudes Ehrenpreisstrasse 6 in Landsberg a. L.“, beauftragt. Der Bericht liegt mit Stand des 25.03.2011 vor und wurde durch eine Stellungnahme durch die ACCON GmbH am 18.05.2011 ergänzt. Das Ergebnis wird in Kapitel 6 dargestellt.

3.5 Altlasten

Das Areal der „Oberen Wiesen“ wurde bis 1993 als Bundeswehrekaserne genutzt. Daher handelt es sich bei diesem vollständigen Gebiet als auch im Speziellen bei der Fläche des Geltungsbereichs um eine Altlastenverdachtsfläche.

Die historische Erkundung von Altlastenverdachtsflächen durch das Büro IFUWA vom 17.03.1997 weist als konkrete Verdachtsflächen die Erdtanks und die Stellflächen für Abfallcontainer aus. Die orientierende Untersuchung der konkreten Verdachtsflächen mittels Rammkernsondierungen durch das Büro IFUWA (Bericht vom 16.07.1998) hat weitgehend unauffällige Analysenbefunde geliefert.

Daher ist mit Niederschlagswasser so umzugehen, wie es in der Satzung des Bebauungsplans beschrieben ist. Diese Festsetzungen wurden mit der Unteren Abfall- und Boden-schutzbehörde des Landratsamts Landsberg am Lech abgestimmt (Januar 2014).

Ebenso sind die Hinweise zu den Handlungsempfehlungen im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Bei Bauvorhaben im vorliegenden Plangebiet ist kein Freistellungsverfahren möglich ist, da es sich um keinen qualifizierten Bebauungsplan handelt.

3.6 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: 2013) keine Bau- oder Bodendenkmäler oder Ensembles.

4 Planung

4.1 Planungskonzept

Auf dem Gelände des Bayerischen Roten Kreuzes (BRK) soll das Katastrophenschutzgebäude im Süden erweitert werden und dabei ein WC- und Umkleidebereich, Gruppenräume, Lagerräume und ein Saal entstehen.

Zudem soll eine Fahrzeughalle im nördlichen Bereich des Flurstücks Nr. 2876/3 errichtet werden.

Wie der Titel der Festsetzung im Flächennutzungsplan „Sondergebiet“ bereits aussagt, handelt es sich im beschriebenen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung um eine besondere Nutzung, die von Wohnbauflächen umgeben ist.

Die Besonderheit des Standorts besteht in einer karitativen Einrichtung, die durch den Einsatz ihrer Fachkräfte, für Sanitätsdienst und Katastrophenschutz zuständig ist. Zudem werden hier Jugendgruppenarbeit und Aus- und Weiterbildung angeboten. Somit werden innerhalb des Geltungsbereichs soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung abgedeckt, was nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB durch Bauleitplanung erfüllt werden soll.

Um diese Funktionen auch in Zukunft zu erhalten, soll auf dem Flurstück des BRK mehr Baurecht geschaffen und der Bau der oben genannten Gebäude ermöglicht werden.

Die beschriebenen Nutzungen haben jedoch auch Auswirkungen auf die Umgebung des Geltungsbereichs. Da im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB durch Bauleitplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden sollen, ist maximaler Schutz für die direkte Wohnbauung im Süden und Norden des Geltungsbereichs zu gewährleisten.



Abbildung 7: Bestandsgebäude BRK; eigene Aufnahme 03.12.2013

Die Bestandsgebäude stellen bereits zum jetzigen Zeitpunkt durch ihre Kubatur, Grundrissgröße, Materialität, Ausrichtung und Fassadengestaltung einen stark abweichenden Charakter im Kontext der umgebenden Bebauung dar. Diese Eigenheit wird auch in Zukunft erhalten bleiben.

Die geplanten Gebäude sollen sich deshalb an die Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereichs angleichen.

4.2 Freiflächenkonzept, Grünordnung

Freiraum:

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Obere Wiesen“ wurde eine maximal überbaubare Grundfläche von 560 m² festgesetzt. Im Bestand wurde diese bisher nicht ausgeschöpft, da die vorhandenen Gebäude in Summe eine Grundfläche von 536 m² aufweisen.

Nach Analyse des Orthofotos sind zusätzlich zu den Bestandsgebäuden ca. 1.200 m² versiegelt. Die restlichen Flächen (ca. 1.040 m²) bestehen aus Grünflächen, die teilweise mit Bäumen und Sträuchern bewachsen sind.

Mit dem Änderungsbebauungsplan wird das Baufenster in Zusammenhang mit der erhöhten maximalen Grundfläche von 1.250m² wesentlich vergrößert.

Dadurch könnte – je nach Lage der künftigen Gebäude auf bereits aktuell versiegelten Flächen oder auf aktuell bestehenden Grünflächen – der Grünflächenanteil reduziert werden. Südöstlich des bestehenden Hauptgebäudes ist eine Sitzgruppe angelegt. Diese ist in Abbildung 7 zu erkennen.

Insgesamt wäre jedoch eine Reduzierung des Grünflächenanteils innerhalb des Geltungsbereichs als weniger bedeutend einzustufen, da der erhaltenswerte Grünanger im Norden des Flurstücks die Funktion einer Frischluftschneise erfüllt und durch die vorhandenen, an den Weg angrenzenden, Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs keine quantitative oder qualitative Ergänzung darstellen.



Abbildung 8: nördlicher Geh- und Radweg mit Grünstreifen; eigene Aufnahme 03.12.2013

Zudem wurden im ursprünglichen Bebauungsplan „Obere Wiesen“ acht neu zu pflanzende Bäume festgesetzt: fünf Winterlinden (*Tilia cordata*) und drei Stieleichen (*Querus robus*). Diese wurden nur teilweise realisiert. Um auch – wie im Bezug auf den Immissionsschutz – gleichwertige Festsetzungen des früheren Bebauungsplans zu bewahren, sollen auch im neuen Plan „Obere Wiesen – 10. Änderung“ acht Bäume festgesetzt werden. Dabei werden die bestehenden drei Bäume als „vorhanden, zu erhalten“ definiert, während fünf weitere Bäume als „zu pflanzen und zu erhalten: Tilia cordata - Winterlinde“ festgesetzt werden. Da die Standorte des ursprünglichen Bebauungsplans im Widerspruch zu dem vom BRK eingereichten Planunterlagen, also dem Gebäudevorschlag, stehen, werden neue Standorte festgelegt. Diese befinden sich am westlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs. Somit werden die bestehenden und neuen Gebäude in das Grün der Umgebung zur Ehrenpreisstraße hin eingebettet und stellen zudem eine Erweiterung des Grünangers im Norden des Grundstücks dar.

4.3 Erschließung, öffentlicher und ruhender Verkehr

Das Planungsgebiet liegt an der Ehrenpreisstraße und wird von dieser im Süden und Westen begrenzt.

Die Ein- und Ausfahrt erfolgt ausschließlich über die Zufahrt im Süden von der Ehrenpreisstraße. Diese wird mit dem östlich angrenzenden Nachbarn, dem THW, geteilt. Zu dieser gelangen die (Einsatz-) Fahrzeuge von Osten aus über die Schongauer Straße und den Wiesenring.

Die Erschließung des Baugebietes ist auch mit der Errichtung weiterer Gebäude auf dem Flurstück über das vorhandene Straßennetz gesichert.

Der Anschluss an das Netz des ÖPNV ist auch nach Errichtung weiterer Gebäude im Rahmen der vorgestellten Planung durch die Linie 5 des Stadtbusses gesichert.

Über die Straßen der Oberen Wiesen, auf denen die Höchstgeschwindigkeit 30 km/h gilt, und den im Norden angrenzenden Straßen, wie der Gotenstraße, die z.T. verkehrsberuhigt sind, kann das BRK von den Wohngebieten im Süden und Norden aus zu Fuß und mit dem Fahrrad gut erreicht werden.

Der in West-Ost-Richtung verlaufende Grünanger vom Spielplatz an der Akeleistraße mit dem gemeinsamen Geh- und Radweg stellt eine Verbindung zu den westlichen Gebieten dar. Eine ähnliche Funktion erfüllt der Geh- und Radweg Richtung Norden entlang des Buschwerks am Wiesengrund für die Anwohner der Kelten- und Alpenstraße.

Die Nutzung dieser bestehenden Geh- und Radwege kann sich nach Umsetzung der Planung verstärken, da sich durch die Erweiterung des Katastrophenschutzgebäudes mit Gruppenräumen und einem Saal, die Anzahl der Veranstaltungen und damit der Besucher erhöhen wird.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bestimmt sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils gültigen Fassung. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück untergebracht. Dies ist durch den Grundstückseigentümer im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Festsetzung s. Planzeichnung

Begründung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt wie im entsprechenden Bereich des ursprünglichen Bebauungsplans „Obere Wiesen“ mit „Sondergebiet Rotes Kreuz“ bestehen.

Nach § 11 BauNVO sind sonstige Sondergebiete solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 (Wohnen, Gewerbe usw.) wesentlich unterscheiden.

Da sich die Art der Nutzung mit der Bebauungsplanänderung nicht ändert, bleibt die Festsetzung erhalten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Zulässige Grundfläche, Dachneigung, Wandhöhen

Festsetzung s. Planzeichnung

Begründung

Der ursprüngliche Bebauungsplan legt für den Bereich, in dem sich das Flurstück befindet, eine maximale Grundfläche (560 m²), die Anzahl der Vollgeschosse (II), die Dachform (FD), die Bauweise (besondere Bauweise: Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig) und die Wandhöhe (7,0 m) fest.

Für eine wirtschaftlich sinnvolle Bebauung, wie in der Bauvoranfrage beschrieben (Erweiterung des Katastrophenschutzgebäudes und Neubau einer Fahrzeughalle), ist eine Grundfläche von 1.250 m² nötig.

Zudem wird eine Wandhöhe von 9,15 m und eine Dachneigung von 0° – 10° festgesetzt.

Durch die Überschreitung der Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche von 560 m² des rechtsgültigen Bebauungsplans „Obere Wiesen“ um 690 m² auf 1.250 m², werden die Grundzüge der Planung tangiert. Deshalb ist die Umsetzung des Vorhabens mit einer Änderung des Bebauungsplans verbunden.

5.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Festsetzung s. Planzeichnung

Begründung

In der Planzeichnung wird durch die Baugrenzen ein Baufenster gekennzeichnet, das die Bestandsgebäude und Flächen für weitere Gebäude (Erweiterung Katastrophenschutzgebäude und Fahrzeughalle) umfasst.

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) soll nachbarschaftsverträgliche Erweiterungsspielräume für die bestehenden Baustrukturen gestatten.

Eine Festlegung von Baulinien ist nicht erforderlich, da keine Raumkanten zu definieren oder zu erhalten sind.

Es wird die besondere Bauweise festgelegt, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Die Planzeichnung enthält einen Gebäudevorschlag.

5.4 Erschließung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Es werden keine Festsetzungen zu örtlichen Verkehrsflächen getroffen.

Es wird die ausschließliche Zufahrt von der Ehrenpreisstraße im Süden des Geltungsbereichs festgelegt.

6 Schallimmissionen

Für das Planungsgebiet sind gemäß Bebauungsplan „Obere Wiesen“ flächenbezogene Schallleistungspegel von 55/40 dB(A)/m² zulässig, welche den Schutzanspruch der umliegenden Wohnbebauung berücksichtigen. Die zulässigen Geräuschemissionen werden bei der Änderung des Bebauungsplanes nicht angehoben.

Daher wurde in einer schalltechnischen Untersuchung überprüft, ob durch die Bebauung, wie sie in der Bauvoranfrage beschrieben wird, diese zulässigen Schallleistungspegel eingehalten werden.

Diese Analyse wurde von der ACCON GmbH mit der „Schalltechnischen Untersuchung zum Bauvorhaben Erweiterung des BRK Katastrophenschutzgebäudes Ehrenpreisstrasse 6 in Landsberg a. L.“, durchgeführt. Der Bericht liegt mit Stand vom 25.03.2011 vor und wurde durch eine Stellungnahme durch die ACCON GmbH am 18.05.2011 ergänzt.

Seitdem haben sich keine Änderungen ergeben.

6.1 Ermittlung von Schallemissionen

Es wurden drei Kategorien von Emissionsquellen ermittelt und bearbeitet. Diese sind der Sanitätsdienst, Ausbildung und Übungen sowie sonstige Tätigkeiten, wie Büroarbeiten, Gruppenstunden, das Notstromaggregat und der „Glückshafen“. Diese werden im Folgenden beschrieben.

Auszug aus dem Gutachten zum Thema Allgemeines:

"Auf dem Gelände des BRK an der Ehrenpreisstraße in Landsberg befinden sich derzeit eine Fahrzeughalle sowie ein Unterkunftsgebäude mit Aufenthaltsräumen für das Einsatzpersonal.

Im Einsatzfall kommen die alarmierten Einsatzkräfte mit PKW auf das Gelände, steigen auf die Einsatzfahrzeuge um und verlassen mit diesen das Gelände Richtung Einsatzort. Nach Beendigung des Einsatzes kehren die Fahrzeuge zurück und die Einsatzkräfte verlassen das Gelände wieder mit den eigenen PKW. Diese Einsätze kommen ca. zwölfmal pro Jahr vor. Bis zu sechs dieser Einsätze können auch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) erfolgen.

Im Zeitraum Oktober bis Dezember 2010 wurde vom Personal ein Protokoll geführt, aus dem die Art und Dauer der Tätigkeiten im Gebäude sowie im Bereich des Hofes in diesem Zeitraum hervorgehen.

Aus diesen Angaben sowie den geplanten zukünftigen Nutzungen der neuen Gebäude wurde ein Szenario entwickelt, das dem „worst case“ entspricht, d. h. einem Tag mit den unterschiedlichsten Tätigkeiten wie er in der Realität wohl nie oder nur äußerst selten eintreten wird.“

Sanitätsdienst

Auszug aus dem Gutachten:

„Es wurden drei Einsätze pro Tag angenommen. Ein Einsatz im Zeitbereich Tag, einer innerhalb der Ruhezeit sowie einer nachts. Es wird davon ausgegangen, dass jeweils zwei Einsatzkräfte mit dem eigenen PKW ankommen, zum Einsatzort fahren und nach der Rückkehr

mit den eigenen PKW das Gelände wieder verlassen. Dies gilt für den derzeitigen und zukünftigen Zustand.

Die Berechnung der Emissionen ankommenden und abgestellten PKW erfolgt nach der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt [5]. Die Zu- und Abfahrt der Pkw wird gem. RLS-90 berechnet.

Bei den Einsatzfahrzeugen des BRK handelt es sich um Kleintransporter. Die Emissionen dieser Fahrzeuge wurden nach dem „Technischen Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen“ des Hessischen Landesamtes für Umwelt berechnet [8]. Sie werden danach wie Lkw < 105 kW behandelt. Eine Betriebsbremse, wie sie nur bei größeren LKW üblich ist, wurde nicht berücksichtigt. Das Martinshorn kommt bei der Ausfahrt nicht zum Einsatz.“

Ausbildungen und Übungen

Auszug aus dem Gutachten:

„Derzeit kommen die Teilnehmer mit maximal 15 PKW auf das Gelände. Es wurde die Annahme getroffen, dass die Teilnehmer im Beurteilungszeitraum Tag ankommen und innerhalb der Ruhezeit (20:00 – 22:00 Uhr) wieder abfahren. Die Ausbildung/Schulung findet überwiegend innerhalb des Gebäudes statt. Es kann jedoch auch vorkommen, dass ein Teil der Ausbildung im Hof stattfindet, z. B. bei der Erklärung und Vorstellung der Einsatzfahrzeuge. Es wurde angenommen, dass zwei Einsatzfahrzeuge aus der Halle in den Hof gefahren und dort abgestellt werden.

Die Berechnung der Emissionen der ankommenden und abgestellten PKW erfolgt nach der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt [5]. Die Zu- und Abfahrt der Pkw wird gem. RLS-90 berechnet.

Das Rangieren der Einsatzfahrzeuge wird entsprechend dem „Technischen Bericht zur Untersuchung der LKW- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen“ des Hessischen Landesamtes für Umwelt berechnet [8].“

Sonstige Tätigkeiten

Auszug aus dem Gutachten:

„Büroarbeiten, Materialausgabe, Gruppenstunden

Es wurden eine LKW- sowie 15 weitere PKW An- und Abfahrten für Personen, die z.B. zu Büroarbeiten, Materialprüfung oder Ausgabe und zu weiteren Gruppenstunden (z. B. JRK) auf das BRK Gelände kommen, berücksichtigt.

Gruppenstunde JRK

Während der Gruppenstunden des JRK spielen die Jugendlichen gelegentlich im Hof. Es wurden 60 Minuten Ballspielen mit einem Schalleistungspegel von 87 dB(A) angesetzt. Der Wert entspricht dem Streetball-Spiel nach der Studie „Geräusche von Trendsportanlagen“.

Übungsabend, Schulung

Zur Erklärung der Einsatzfahrzeuge sowie z. B. zur Übung des Zeltaufbaues finden teilweise Schulungen im Hof statt. Für die Schulung im Hof wurde eine Flächenschallquelle mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) angenommen.

Notstromaggregat

Von Zeit zu Zeit müssen die Notstromaggregate auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft werden. Es wurde angenommen, dass die Aggregate über eine Zeit von 90 Minuten am Tag laufen. Als Schalleistungspegel wurden 97 dB(A) angesetzt (vgl. Gerät, Herstellerangaben im Internet).

„Glückshafen“

Zusätzlich zu den bereits heute vorhandenen Geräten und Fahrzeugen wird zukünftig auch der „Glückshafen“ untergestellt. Hierbei handelt es sich um einen Anhänger, der bei Bedarf (ca. zehnmal pro Jahr) mit einem kleinen Lieferwagen abgeholt und zum Einsatzort gebracht wird.

Ebenfalls besteht die Absicht, künftig ein Boot der Wasserwacht hier unterzustellen, das im Bedarfsfall ebenfalls mit PKW oder Lieferwagen abgeholt und nach Beendigung des Einsatzes wieder gebracht und abgestellt wird. Diese Tätigkeiten finden nur tags (6:00 – 22.00 Uhr) statt.“

6.2 Emissionskontingent gemäß Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Obere Wiesen“ setzt für den hier vorliegenden Geltungsbereich der 10. Änderung ein Sondergebiet mit dem Zweck Rotes Kreuz fest. Darin werden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) von 55/40 dB(A)/m² festgesetzt. Dieser Wert gibt an, wie viel Schallenergie pro Quadratmeter Grundfläche emittiert werden darf.

6.3 Immissionen

Unter Zugrundelegung der im Kapitel 6.1 aufgeführten Emissionsansätze erfolgte eine Berechnung der Schallimmissionen an Immissionsorten der Nachbarschaft. Diese werden in folgender Tabelle aufgezeigt:

Tabelle 2: Immissionen

Berechnungspunkt Bezeichnung	Immissionsrichtwert		IRWA		Lr BRK Bestand		Lr BRK Prognose	
	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)
Gotenstraße 2 EG	55	40	44.4	29.4	39.7	37.0	33.1	30.6
Gotenstraße 2 1.OG	55	40	45.5	30.5	40.4	37.8	36.6	33.8
Gotenstraße 8 EG	55	40	43.7	28.7	40.6	37.3	37.8	36.5
Gotenstraße 8 1.OG	55	40	44.7	29.7	41.5	38.2	39.3	37.8
Gotenstraße 12 EG	55	40	40.4	25.4	36.8	33.6	38.2	34.8
Gotenstraße 12 1.OG	55	40	41.3	26.3	37.9	34.6	39.3	35.7
Ehrenpreisstr. 7 (2877/16) EG	55	40	47.6	32.6	48.0	45.9	47.0	45.7
Ehrenpreisstr. 7 (2877/16) 1.OG	55	40	48.1	33.1	49.0	46.7	47.8	46.4
Ehrenpreisstr. 11 (2877/18) EG	55	40	47.2	32.2	45.8	43.0	42.9	40.9
Ehrenpreisstr. 11 (2877/18) 1.OG	55	40	47.8	32.8	46.9	44.3	44.2	42.3
Ehrenpreisstr. 10 (2875/5) EG	55	40	46.6	31.6	42.7	41.2	39.2	37.1
Ehrenpreisstr. 10 (2875/5) 1.OG	55	40	47.4	32.4	43.8	42.3	40.2	38.2

Quelle: Accon – Environmental Consultants 2011: 10

6.4 Schallimmissionen aus Verkehr auf öffentlichen Straßen

Neben den Fahrzeuggeräuschen auf der jeweiligen Betriebsfläche sind nach der TA-Lärm (Kap. 7.4) auch die Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf den öffentlichen Straßen in der Umgebung mit einem Abstand bis zu 500 m zu berücksichtigen. Die Beurteilungspegel sind nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, RLS-90, und nach der 16.BImSchV zu beurteilen.

Da die Ein- und Ausfahrt ausschließlich über die Ehrenpreisstraße erfolgt, wurde der hier anzusetzende Emissionspegel verwendet.

Tabelle 3: Emissionspegel Straßenverkehr

Straße	L _{m,E} Tag dB(A)	L _{m,E} Nacht dB(A)
Ehrenpreisstraße Bestand	44,9	41,7
Ehrenpreisstraße Zukünftig	45,4	41,7

Quelle: Accon – Environmental Consultants 2011: 10

Tabelle 4: Immissionen Straßenverkehr

Berechnungspunkt Bezeichnung	Immissions- grenzwert		Lr Straße Bestand		Lr Straße Prognose	
	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)
Gotenstraße 2 EG	59	49	18.5	13.3	18.9	13.3
Gotenstraße 2 1.OG	59	49	20.1	15.0	20.6	15.0
Gotenstraße 8 EG	59	49	26.1	20.9	26.5	20.9
Gotenstraße 8 1.OG	59	49	28.2	23.0	28.6	23.0
Gotenstraße 12 EG	59	49	27.6	22.4	28.0	22.4
Gotenstraße 12 1.OG	59	49	28.5	23.3	29.0	23.3
Ehrenpreisstr. 7 (2877/16) EG	59	49	48.4	43.2	48.9	43.2
Ehrenpreisstr. 7 (2877/16) 1.OG	59	49	48.5	43.3	49.0	43.3
Ehrenpreisstr. 11 (2877/18) EG	59	49	40.9	35.7	41.4	35.7
Ehrenpreisstr. 11 (2877/18) 1.OG	59	49	42.4	37.2	42.8	37.2
Ehrenpreisstr. 10 (2875/5) EG	59	49	37.6	32.4	38.0	32.4
Ehrenpreisstr. 10 (2875/5) 1.OG	59	49	38.5	33.4	39.0	33.4

Quelle: Accon – Environmental Consultants 2011: 11

6.5 Beurteilung der Schallimmissionen

Die Tabelle 2 in Kapitel 6.3 zeigt, dass die Immissionsrichtwertanteile an den Immissionsorten an der Ehrenpreisstraße im Süden und der Gotenstraße im Norden durch den Betrieb auf dem BRK Gelände im Beurteilungszeitraum Tag (6:00 – 22:00 Uhr) nicht überschritten werden.

Zu anderen Zeitpunkten kommt es an bestimmten Orten jedoch zu Überschreitungen.

Auszug aus dem Gutachten:

„Im Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 – 06:00 Uhr) bzw. in der ungünstigsten Nachtstunde werden die zulässigen Immissionsrichtwertanteile hingehen deutlich im ungünstigsten Fall um bis zu 13 dB(A) überschritten.

Die zulässigen Maximalpegel von tags 85 dB(A) und nachts 60 dB(A) werden tags eingehalten, nachts hingegen an der südlichen bebauung um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Ursache für die Überschreitungen nachts sind die Rettungseinsätze. Sonstige Ereignisse finden nachts nicht statt. Laut Auskunft des BRK Bayern treten solche Einsätze nachts lediglich ca. sechsmal im Jahr auf. Nach Kapitel 7.2 der TA-Lärm können Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zugelassen werden, wenn diese an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres auftreten. Im vorliegenden Fall können die Überschreitungen somit toleriert werden.

Aus der Tabelle 4 ist auch zu ersehen, dass sich die Immissionen je nach Immissionsort, um bis zu 6 dB(A) reduzieren können. Dies ist auf die abschirmende Wirkung der neuen Gebäude zurückzuführen.

Da die getroffenen Annahmen auf einem „worst case“ Szenario beruhen, werden die Immissionen im Normalfall unter den berechneten Werten liegen.“

Zudem regte die Untere Immissionsschutzbehörde ergänzend zur Schalltechnischen Untersuchung der ACCON GmbH vom 25.03.2011, an, den Immissionsbeitrag eines Hochdruckreinigers sowie „kleinerer Feste“ zu analysieren.

Dies erfolgte durch eine Ergänzung der ACCON GmbH am 18.05.2011.

Auszug aus der Stellungnahme:

„Nach der „Tankstellenstudie“ der Hessischen Landesanstalt für Umwelt kann für einen Hochdruckreiniger ein Schalleistungspegel von 93,6 dB(A) angesetzt werden. Dieser Wert entspricht etwas dem in der Untersuchung für das Notstromaggregat angesetzten Wert von 97 dB(A). Falls der Hochdruckreiniger und das Notstromaggregat nicht gleichzeitig, bzw. am selben Tag eingesetzt werden, spricht demzufolge nichts gegen den Einsatz eines Hochdruckreinigers. Bei einem Einsatz des Reinigers von max. 60 Minuten tags, außerhalb der Ruhezeiten wird der Immissionsrichtwertanteil eingehalten. An Sonn- und Feiertagen ist ein Einsatz des Reinigers nicht vorgesehen.“

„Nach Ihrer Aussage werden auf dem BRK-Gelände auch kleinere Feste gefeiert, deren Immissionsbeitrag zu berücksichtigen ist.

Nach einer LfU-Studie ist in einem „lauten Biergarten“ pro Person ein mittlerer Schalleistungspegel von 71dB(A) anzusetzen. Bei angenommenen 20 Personen ergibt sich danach ein Gesamtschalleistungspegel von 84 dB(A). Mit diesem Ansatz errechnet sich am ungünstigsten Immissionsort ein Beurteilungspegel von 39 dB(A) tags bzw. 41 dB(A) nachts (lauteste Nachtstunde). Tags wird somit der gem. Bebauungsplan zulässige Immissionsrichtwertanteil um ca. 9 dB(A) und der Immissionsrichtwertanteil der TA-Lärm um ca. 16 dB(A) unterschritten.

Nachts werden der Immissionsrichtwertanteil und auch der Immissionsrichtwert von 40 dB(A), für allgemeines Wohngebiet (wenn auch nur geringfügig, um < 1 dB(A)), überschritten. Bei Einsatz von Musikanlagen können u.U. auch höhere Pegel auftreten. Andererseits liegt der Ansatz eines „lauten Biergartens“ sicherlich auf der sicheren Seite.“

6.6 Bauleitplanerische Gesamtabwägung und Zusammenfassung

Die Stadt Landsberg am Lech bzw. die Untere Immissionsschutzbehörde hat das Bayerische Rote Kreuz gebeten, zum Bauvorhaben eine schalltechnische Untersuchung erstellen zu lassen.

Dies wurde von der ACCON GmbH mit der „Schalltechnischen Untersuchung zum Bauvorhaben Erweiterung des BRK Katastrophenschutzgebäudes Ehrenpreisstrasse 6 in Landsberg a. L.“, durchgeführt. Der Bericht liegt mit Stand des 25.03.2011 vor und wurde durch eine Stellungnahme durch die ACCON GmbH am 18.05.2011 ergänzt.

Grundsätzlich sind die Belange des Schutzes der Bewohner der Umgebung des Geltungsbereichs mit den Aspekten einer maßvollen Nachverdichtung im Stadtgebiet miteinander abzuwägen.

Höchste Priorität ist es, den flächenbezogenen Schalleistungspegel, der bereits im Bebauungsplan „Obere Wiesen“ 2002 festgesetzt wurde, auch in der 10. Änderung beizubehalten.

Daher wurde in einer schalltechnischen Untersuchung überprüft, ob durch die Bebauung und der damit verbundenen Nutzung, wie sie in der Bauvoranfrage beschrieben wurde, diese zulässigen Schalleistungspegel eingehalten werden.

Es zeigte sich, dass die zulässigen Immissionsrichtwertanteile tags, auch bei Zugrundelegung eines bei Normalbetrieb nicht oder nur äußerst selten auftretenden Maximalbetriebes („worst case“) eingehalten werden. Nachts, in der lautesten Nachtstunde treten jedoch im Falle eines Sanitätseinsatzes, Überschreitungen der zulässigen Pegel auf. Da die Überschreitungen nicht öfter als zehnmal im Jahr auftreten, kann die Überschreitung jedoch nach Kap. 7.2 der TA-Lärm zugelassen werden.

Die Emissionsrichtwerte aus dem ursprünglichen Bebauungsplan „Obere Wiesen“ bleiben somit erhalten. Die Vorgaben aus der Schalltechnischen Untersuchung sind als Vorgaben in die Baugenehmigung zu übernehmen.

Die Untere Immissionsschutzbehörde schließt sich grundsätzlich der Einschätzung des Gutachters an, weist jedoch darauf hin, dass bei Nachteinsätzen die relevanten Immissionsrichtwertanteile zum Teil erheblich überschritten werden.

Diese Überschreitungen werden lediglich bei Rettungseinsätzen durch das Einsatzfahrzeug und durch Kraftfahrzeuge auf dem Betriebsgelände des BRK verursacht.

Diesbezüglich verweist die Untere Immissionsschutzbehörde auf Nr. 7.1 der TA Lärm, wonach eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder betrieblicher Notstände zulässig ist. Die Untere Immissionsschutzbehörde würde dem Bauvorhaben bei Einhaltung diverser Auflagen (z.B. zeitliche Einschränkung lärmintensiver Tätigkeiten, Einsatz des Martinshorns nicht vor der Schongauer bzw. Erpftinger Straße) zustimmen.

Die von der Unteren Immissionsschutzbehörde in ihrer Stellungnahme vom 19.05.2011 formulierten Auflagen sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Diese sind in Anlage 3 aufgezählt.

Ein Freistellungsverfahren ist nach § 58 BayBo ausgeschlossen, da das Bauvorhaben nicht innerhalb eines Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB liegt.

Das vorgelegte Gutachten bezieht sich auf eine Situierung der, nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Obere Wiesen – 10. Änderung Rotes Kreuz“, möglichen neuen Gebäude, wie in der Planzeichnung als „Gebäudevorschlag“ bezeichnet. Wenn es zu einer anderen Situierung der Gebäude, einer Änderung der Art der Nutzung oder z.B. der Nutzungszeiten kommen sollte, ist im Rahmen der Baugenehmigung ein überarbeitetes Lärmschutzgutachten zu erstellen und vorzulegen.

7 Erschütterungsschutz

Es wurden keine Untersuchungen bzgl. Erschütterungen durchgeführt. Durch einen Abstand von ca. 250m zum Bahnlinie Landsberg – Schongau ist dies nicht relevant.

8 Bodenordnende Maßnahmen

8.1 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt wie im Bestand durch die Stadtwerke Landsberg KU. Anfallendes Niederschlagswasser soll auf dem Baugrundstück versickert werden. Für die erlaubnisfreie Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiVO) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das

Grundwasser (TRENGW). Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine geeignete Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.

Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine Versickerung über Rigolen, Sickerrohre oder -schächte nur zulässig, wenn das zu versickernde Wasser vorgereinigt wurde. An eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1.000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden. Sofern die Anforderungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung nicht eingehalten werden können, ist für die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich nach Stellungnahme der Stadtwerke Landsberg Niederspannungs-Stromkabel sowie der bestehende Schmutzwasserhausanschluss. Diese bestehenden Sparten dürfen nicht überbaut werden. Bei notwendigen Umverlegungen sind die Kosten vom Verursacher zu tragen.

8.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt wie im Bestand durch die Stadtwerke Landsberg am Lech.

8.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt wie im Bestand durch die Stadtwerke Landsberg am Lech.

8.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt wie im Bestand durch den Landkreis Landsberg am Lech.

9 Grünordnung

9.1 Öffentliche Grünflächen

Im Planungsgebiet befinden sich keine öffentlichen Grünflächen.

Im Norden des Geltungsbereichs liegt ein Grünstreifen, der einen Geh- und Radweg beherbergt, und laut Kartierung des Landesamts für Umwelt als Biotop ausgewiesen ist (Teilflächen-Nr. = 7931-0032-012). Dieses bleibt von der Planung unberührt.

9.2 Private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15

Der vorliegende Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur überbaubaren Grundfläche und zum Baufenster. Durch diese Erhöhung des Baurechts ist eine Reduzierung des Grünflächenanteils zu erwarten.

Zudem werden Festsetzungen zu Standorten von Bäumen getroffen. Im ursprünglichen Bebauungsplan „Obere Wiesen“ wurden acht neu zu pflanzende Bäume festgesetzt: fünf Winterlinden (*Tilia cordata*) und drei Stieleichen (*Quercus robur*). Diese wurden nur teilweise realisiert. Um auch – wie bzgl. des Themas Immissionsschutz – gleichwertige Festsetzungen des früheren Bebauungsplans zu bewahren, sollen auch im neuen Plan „Obere Wiesen – 10. Änderung“ acht Bäume festgesetzt werden. Dabei werden die bestehenden drei Bäume als „vorhanden, zu erhalten“ definiert, während fünf weitere Bäume als „zu pflanzen und zu er-

halten: Tilia cordata - Winterlinde“ festgesetzt werden. Da die Standorte des ursprünglichen Bebauungsplans im Widerspruch zu dem vom BRK eingereichten Planunterlagen, also dem Gebäudevorschlag, stehen, werden neue Standorte festgelegt. Diese befinden sich am westlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs. Somit werden die bestehenden und neuen Gebäude in das Grün der Umgebung zur Ehrenpreisstraße hin eingebettet und stellen zudem eine Erweiterung des Grünangers im Norden des Grundstücks dar.

10 Prüfung der Betroffenheit von Schutzgütern

Entsprechend den fachlichen Vorgaben des § 13a BauGB ("Bebauungspläne der Innenentwicklung") darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von weniger als 20.000 m². Im Weiteren darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Bei vorliegender Planung beträgt die festgesetzte Grundfläche 1.250 m² und liegt demnach deutlich unterhalb der Grenze von 20.000 m². Deshalb ist keine Vorprüfung des Einzelfalls nötig. Da das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen ist, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird im Folgenden die mögliche Betroffenheit dieser überprüft und dargestellt.

Schutzgut Mensch

Bei einer künftig möglichen zusätzlichen Bebauung müssen laut § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe c BauGB umweltbezogene Auswirkungen auf die Menschen und ihre Gesundheit beachtet werden, sodass bei der Umsetzung der Planung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Durch die Erweiterung des Katastrophenschutzgebäudes sowie den Neubau einer Fahrzeughalle auf dem Grundstück können sich die Schallemissionen erhöhen. Da jedoch der flächenbezogene Schalleistungspegel von 55/40 dB(A)/m² aus dem ursprünglichen Bebauungsplan „Obere Wiesen“ bestehen bleibt und im Rahmen der Baugenehmigung eingehalten werden muss, liegt keine geänderte Schutzgüterbetroffenheit im Bezug auf das Schutzgut Mensch vor.

Durch die gesteigerte Nutzung auf dem Flurstück könnte sich der Freizeitwert sowohl für die Mitglieder des BRK als auch speziell für die Bewohner der direkten Umgebung erhöhen.

Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden kann grundsätzlich durch eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen und die dadurch bedingte mögliche Versiegelung beeinträchtigt werden. Bei vorliegender Planung ist jedoch bereits im Bestand ein Großteil des Baufensters versiegelt, sodass von keiner negativen Beeinflussung auf das Schutzgut Boden auszugehen ist.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Es fand keine Untersuchung des Grundwassers statt. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch innerhalb von langjährig bebautem Gebiet befindet, ist von keinen diesbezüglich auftretenden Problemen auszugehen. Das Grundwasser steht mindestens 10 m unter dem Gelände.

Im Zuge der möglichen vermehrten Bebauung auf dem Areal kann mit einer geringen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und einer geringen Beeinträchtigung der Oberflächenwasserversickerung gerechnet werden.

Es ist von keinen wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser auszugehen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich laut Landschaftsplan der Stadt Landsberg am Lech nicht im Bereich übergeordneter Wanderungsbahnen für Pflanzen und Tiere sowie außerhalb jeglicher andersartig schützenswerter Bereiche. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich eine zu erhaltender Feldhecke, die von der Planung nicht betroffen ist. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb von bereits bebautem Gebiet befindet, ist von keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Bei der Aufstellung des Änderungsbebauungsplans ist von keinem Einfluss auf das Schutzgut Landschaft auszugehen. Dies ist durch die integrierte Lage innerhalb eines bereits bebauten Gebiets zu begründen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es ist von keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter auszugehen.

Schutzgut Klima- und Lufthygiene

Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde nicht vorgenommen. Es ist jedoch von keinerlei diesbezüglichen Auswirkungen auszugehen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass bei Durchführung des geplanten Projekts nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des § 13 a BauGB zu rechnen ist.

Aufgestellt 21.02.2014
Bearbeitet 21.02.2014, Referat 46, Stadtentwicklung, Stadtplanung und Bauleitplanung
30.04.2014, Referat 46, Stadtentwicklung, Stadtplanung und Bauleitplanung

Stadt Landsberg am Lech, den 29.05.2014
Stadtbauamt
i.A.

Annegret Michler
Stadtbauberrätin