

# GROSSE KREISSSTADT LANDSBERG AM LECH



## Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

### „Breslauer Straße“

betreffend die Flurnummern 3851, 3854/1 und die Teilflächen der Flurnummern 3723/28, 3850/1, 3851/1 (Geh- und Radweg) und 3868/3 (Breslauer Straße), Gemarkung Landsberg, Große Kreisstadt Landsberg am Lech.

**Planverfasser:** Frank Bernhard REIMANN  
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner  
Plonnerstraße 26, 82256 Fürstenfeldbruck  
Tel: 0 81 41 - 4 25 73 Fax: 0 81 41 - 53 41 73

**Umweltbericht:** Ilka SIEBENEICHER  
**Grünordnung:** Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin Stadtplanerin  
Issingerweg 28, 86943 Thaining

**Plannummer:** 2310

**Datum i.d.F. vom:** 29.04.2009, 01.07.2009

<b>2.</b>	<b>PLANUNGSANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES - VORHABEN</b>	<b>3</b>
2.1.	Ziel und Zweck .....	3
<b>3.</b>	<b>LAGE UND DERZEITIGE BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES</b>	<b>3</b>
3.1.	Lage deS Plangebiets .....	3
3.2.	Abgrenzung und Größe .....	4
3.3.	Verkehrliche Anbindung .....	5
<b>4.</b>	<b>DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEIT</b>	<b>5</b>
4.1.	Raumordnung .....	5
4.2.	Gemeindliche Planungen .....	5
4.3.	Fachplanungen .....	6
<b>5.</b>	<b>KONZEPTION</b>	<b>6</b>
5.1.	Städtebau .....	6
5.2.	Grünordnung .....	6
5.3.	Verkehr .....	6
5.4.	Technische Versorgung .....	7
5.5.	Technische Entsorgung .....	7
5.6.	Feuerwehr .....	7
<b>6.</b>	<b>FESTSETZUNGEN</b>	<b>7</b>
6.1.	Räumlicher Geltungsbereich Gebietsabgrenzung .....	7
6.2.	Art der baulichen Nutzung .....	7
6.3.	Maß der baulichen Nutzung .....	8
6.4.	Baugrenzen .....	8
6.5.	Flächen für Stellplätze .....	8
6.6.	Grünfläche - Kinderspielplatz .....	9
6.7.	Sonstige Grünfläche - .....	9
6.8.	Grünordnung .....	9
6.9.	Verkehrsfläche .....	9
6.10.	Immissionsschutz .....	10
6.11.	Fläche für Versorgungsanlagen .....	10
6.12.	Bauliche Gestaltung .....	11
6.13.	Stellplätze Garagen und Nebenanlagen .....	11
6.14.	Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen .....	12
<b>7.</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>12</b>
7.1.	Biotope .....	12
<b>8.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN</b>	<b>12</b>
8.1.	Bodenordnung .....	12
8.2.	Einzelhandel .....	12
8.3.	Verkehrliche Anbindung .....	12
8.4.	Bauflächenbilanz .....	13
8.5.	Bauliche Nutzung - neu .....	13
<b>9.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>13</b>
9.1.	Einleitung .....	13
9.2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	14
9.3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....	22
9.4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) .....	22
9.5.	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	25
9.6.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	25
9.7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	25
9.8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	27
<b>10.</b>	<b>BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>27</b>
10.1.	Anwohner Baugebiet Frieda-Weber-Strasse/Bgm.-Dr.-Hartmann-Strasse .....	27
10.2.	Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bodenschutzbehörde und Wasserwirtschaftsamt Weilheim .....	28
10.3.	LEW Netzservice GmbH, Betriebsstelle Buchloe .....	28
10.4.	Regierung von Oberbayern, Brandschutz .....	28
10.5.	Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde .....	28
10.6.	Bund Naturschutz in Bayern .....	28
10.7.	Klinikum Landsberg am Lech .....	28

## 1. VORBEMERKUNG

Der Lebensmittelkonzern REWE beabsichtigt, seinen Lebensmittelmarkt an der „Holzhauser Straße“ zu schließen und an die „Breslauer Straße“ zu verlagern. Hintergrund für diese Überlegungen von REWE ist die für heutige Verhältnisse zu geringe Verkaufsfläche für einen Supermarkt. Der bestehende Markt an der „Holzhauser Straße“ besitzt eine Verkaufsfläche inklusive Getränkesortiment von rd. 1.050 m<sup>2</sup>. Um rentabel wirtschaften zu können und konkurrenzfähig zu sein, wird heute eine Verkaufsfläche von rd. 1.900 m<sup>2</sup> (Nutzfläche 3.000 m<sup>2</sup>) benötigt.

Ursprünglich war die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen. Dieser wurde wegen des Investorenwechsels auf einen Angebotsbebauungsplan vor dem Hintergrund eines bestimmten Vorhabens umgestellt.

Für die Versorgung der Bevölkerung im Landsberger Westen ist insbesondere der Fortbestand eines Lebensmittelmarktes dringend erforderlich. Da es sich hierbei um einen relativ großen Einzugsbereich mit rd. 4.650 Personen handelt, soll der Markt weiterhin im Landsberger Westen angesiedelt werden. Hierzu wird jedoch ein entsprechend großes Grundstück benötigt. Unbebaute baureife Grundstücke sind jedoch in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

In Frage kommt deshalb nur die öffentliche Grünfläche an der Breslauer Straße mit 9.292 m<sup>2</sup>. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als sonstige Grünfläche - mit der Zweckbestimmung Bolzplatz ausgewiesen. Sie befindet sich lediglich ca. 250 m vom jetzigen Standort des Lebensmittelmarktes entfernt.<sup>1</sup>

Für den Kinderspielplatz und den Bolzplatz ist ein Ersatz unumgänglich. Es wird Kinderspielplatz geringfügig verkleinert und in das Planungskonzept von REWE integriert. Für die Anlage eines Bolzplatzes bieten sich ebenfalls Grundstücksflächen östlich der Park&Ride-Platzes des Krankenhauses an. Für beide Maßnahmen wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

## 2. PLANUNGSANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES - VORHABEN

### 2.1. ZIEL UND ZWECK

Ziel und Zweck der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Vergrößerung eines Lebensmittelmarktes mit Getränkesortiment zu schaffen und so die Versorgungssicherheit der Bevölkerung mit Lebensmitteln (im Stadtquartier) zu erhalten und auszubauen. Voraussetzung dafür ist die Neuausweisung eines Sondergebietes (ca. 0,758 ha), die Beibehaltung des Kinderspielplatzes (ca. 0,180 ha), die Sicherung der sonstigen Grünfläche (0,180 ha) und die Sicherung der öffentlichen Verkehrsfläche (0,176 ha).

## 3. LAGE UND DERZEITIGE BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

### 3.1. LAGE DES PLANGEBIETS

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt westlich, ca. 1,5 km von der Altstadt entfernt und ca. 250 m vom bestehenden Standort entfernt.

<sup>1</sup> Auszug aus der 8. Sitzung des Stadtrates am 27.07.2007 - Vorlage 1214/2007-420

### 3.2. ABGRENZUNG UND GRÖÖE



**Abb. 1: Digitales Orthophoto © LVG-Bayern**

Der Bereich des Bebauungsplanes umfasst die Fl.-Nrn. 3851 und 3854/1, sowie die Teilflächen der Flurnummern 3851/1 (Geh- und Radweg) und 3868/3 (Breslauer Straße) Gemarkung Landsberg am Lech. Eine Fläche von ca. 1,0145 ha und mit einer Ausdehnung von ca. 60 m auf 170 m und einer Höhenlage von ca. 601 m ü.NN. Die Höhenlage der „Breslauer Straße“ erzeugt aufgrund ihrer „Hochlage“ von Norden (ca. 603,2 m ü.NN) nach Süden (ca. 601,57 m ü.NN) und eine Böschungskante auf dem Grundstück.

Das Gelände ist unbebaut und wird zum Teil als Kinderspielplatz und Bolzplatz genutzt.



**Abb. 2: Bestandsaufnahme 2007-2008**

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Norden und Osten durch dem Verlauf der Staatstraße 2054 (Buchloer/Breslauer Straße),
- im Süden durch Grünfläche der Wohnanlage Breslauer Straße 13 mit 49 (ungerade Hausnummern) ,
- im Westen durch markante Hangterrassenkante (ca. 7 m).

### **3.3. VERKEHRLICHE ANBINDUNG**

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) durch die „Breslauer Straße“ (ST 2054).
- für den nichtmotorisierten Verkehr (NV) - Fußgänger und Radfahrer - über das bestehende Geh- und Radwegenetz,
- an den leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) durch die Haltestelle „Breslauer Straße“ Linie 2 (Bahnhof – Klinikum – St.-Ulrich-Platz – Gewerbegebiet) und die Linie 30 (Landsberg – Landsberg Nord – Kaufering) im 30 Minutentakt

## **4. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEIT**

### **4.1. RAUMORDNUNG**

#### **4.1.1. Landesentwicklungsprogramm**

Zur Thema **Einzelhandel** wird die Sicherstellung der verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln (LEP06 B II 1.2.1.1). Ebenso sollen Einzelhandelsgroßprojekte in zentralen Orten höherer Stufe ausgewiesen werden. Voraussetzung ist hierbei die städtebaulich integrierte Lage und eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Dabei soll die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte, sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werden (LEP06 BII 1.2.1.2). Hierzu werden Regelungen zum Sortiment (hier innenstadtrelevantes Sortiment für den kurzfristigen täglichen Bedarf), der Abschöpfungsquote (höchstens 25 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft) und dem Einzugsbereich (hier der Nahbereich) definiert.

Beim Fachziel Einzelhandel wird die Voraussetzung des zentralen Ortes (Mittelzentrum), die städtebaulich integrierte Lage und die leistungsfähige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfüllt. Bei dem angesetzten Nahbereich mit 36.708 Einwohnern<sup>2</sup>, einem sortimentspezifischen Pro Kopf-Umsatz 2000 von ca. 2.132 €<sup>3</sup> für Lebensmittel und einer Flächenleistung von 3.600 €/a - 4.200 €/a (Supermarkt) ergeben sich bei 1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine Abschöpfungsquote von 8,7 bis 10,2, die deutlich unter den 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft liegen.

#### **4.1.2. Landesplanerische Beurteilung**

Von Seiten des früheren Vorhabenträgers wurde bei der Regierung von Oberbayern eine Landesplanerische Abstimmung eingereicht. Dies erfolgte durch eine Offensichtlichkeitsprüfung. Antragsgegenstand war die Errichtung eines REWE-Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> und eines selbstständigen Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 550 m<sup>2</sup> (Gesamtverkaufsfläche von 1.850 m<sup>2</sup>). Aufgrund von Planungsänderungen, die hauptsächlich durch die Erschließung bedingt sind, ist nun ein Lebensmittelmarkt mit Getränkeabteilung mit ca. 1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen. Auf Grund einer telefonischen Rücksprache mit der Regierung von Oberbayern<sup>4</sup> ist die Überschreitung der Verkaufsfläche um 50 m<sup>2</sup> als geringfügig zu werten, da das Vorhaben mit einer Abschöpfungsquote von 8 % deutlich unter den zulässigen 25 % liegt.

Sein Ergebnis stellt kein „Ziel der Raumordnung“ im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB dar. Aus der landesplanerischen Beurteilung können sich aber Hinweise auf Grundsätze und verbindliche Ziele der Raumordnung ergeben, die in der Bauleitplanung von Bedeutung sind.

Aufgrund des Schreibens der Regierung von Oberbayern vom 24.09.2007<sup>5</sup> steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

### **4.2. GEMEINDLICHE PLANUNGEN**

#### **4.2.1. Flächennutzungsplan**

Im Rahmen des Parallelverfahrens wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan geändert. Er stellt für das Plangebiet (Bereich1) im Wesentlichen folgendes dar:

<sup>2</sup> Nahbereich der Stadt Landsberg zum 31.12.2006

<sup>3</sup> GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: „Markt- und Strukturdaten des Einzelhandels“ im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, Ludwigsburg August 2006

<sup>4</sup> Telefonat mit Herrn Konzmann am 25.09.2008

<sup>5</sup> Geplante Verlagerung eines REWE- Marktes in der Stadt Landsberg a. Lech; landesplanerische Stellungnahme Az: 24.2-8217-LL-3-07 vom 24.09.2007

„Sondergebiet -Einzelhandelsbetrieb“, „Grünfläche Kinderspielplatz“, „Sonstige Grünfläche“ und „Fußweg“ als Wegeverbindung.

Eingebettet ist das Plangebiet zwischen „Wohnbauflächen“ (im Norden, Osten, Westen, Süden), „sonstigen Grünflächen“ (im Süden, im Westen - Hangkante“, im Norden - Ausgleichsfläche Bebauungsplan West III-G), der „Fläche für Gemeinbedarf - Krankenhaus“ und erschlossen durch „Hauptverkehrsstraße“ (Breslauer Straße). Überlagert werden die Darstellungen zum Teil mit der „anbaufreien Zone/Bauverbotszone und Ortsdurchfahrtsgrenzen“, „Altablagerungen, Altlastverdachtsfläche“ (südlich der Buchloer Straße), „Biotopen mit Nummer“ (entlang der Hangkante) und der Bauhöhenbeschränkung des Flugplatzes Penzing.

#### **4.2.2.        *Bebauungspläne***

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan ist nicht vorhanden, aufgrund der Größe und Lage ist das Gebiet nach § 35 BauGB zu beurteilen.

#### **4.2.3.        *Örtliche Bauvorschriften - Satzungen***

Die Stadt Landsberg am Lech hat folgende Satzungen erlassen:

- Satzung der Stadt Landsberg am Lech über die Zahl der zu errichtenden Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen sowie über deren Ablösung (Stellplatzsatzung - StPS) i.d.F. vom 30.09.2004.
- Satzung über die Außenwerbung in der Stadt Landsberg am Lech (AWS) i.d.F. vom 10.03.2003, hingegen trifft für das Gebiet für den „§ 9 Hinweiszeichen, Hinweisschilder: Das Aufstellen und Anbringen von wegweisenden Hinweiszeichen und Einzelhinweisschildern ist unzulässig. Ausnahmen sind zulässig für öffentliche Einrichtungen und Beherbergungsbetriebe“ § 2 Abs. 6 StPS).

### **4.3.    FACHPLANUNGEN**

#### **4.3.1.        *Straßenverkehr***

Die anbaufreie Zone/Bauverbotszone und Ortsdurchfahrtsgrenze (Staatsstraße 2054 A 96 AS Landsberg-West - Landsberg am Lech - Fürstenfeldbruck) wird als Anbauverbotszone gemäß Art. 4 Abs. 2 BayStrWG i.V. mit Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG) mit 20 m nachrichtlich übernommen.

Nachdem die Anbauverbotszone im Bereich des bestehenden Spielplatzes liegt, wird davon ausgegangen, dass von Seiten des Staatlichen Hochbauamtes Weilheim - Abtlg. Straßenbau - eine Ausnahme hiervon (gem. Art. 23 Abs. 2 BayStrWG) in Aussicht gestellt werden kann.

## **5.    KONZEPTION**

### **5.1.    STÄDTEBAU**

Auf Grund der Einsichtigkeit des Grundstückes von der Hangkante und der viergeschossigen Wohnbebauung östlich der Breslauer Straße ergeben sich für den Baukörper neben den vier Fassaden auch die Dachfläche als Ansichtsfläche.

Der städtebauliche Entwurf geht von einem kubischen Baukörper mit begrüntem Flachdach aus, eine zurückhaltenden Formensprache aufweist.

### **5.2.    GRÜNORDNUNG**

Die Begrünungsmaßnahmen binden den Baukörper in die Landschaft ein und mindern negative Auswirkungen auf die Erholungseignung und das Landschaftsbild (Umweltbericht). Der Erhalt der Hainbuchen-Hecke an der Breslauer Straße setzt den Baukörper und die Parkplatzfläche optisch zurück. Die Hainbuchen-Hecke führt darüber hinaus die Grünstruktur der Breslauer Straße weiter. Die Überstellung des Parkplatzes mit kleinkronigen Bäumen dient der Aufwertung der größtenteils versiegelten Fläche. Der Höhe des Baukörpers werden durch drei Großbäume an der Breslauer Straße vertikale Strukturen entgegen gesetzt, die der visuellen Landschaftseinbindung dienen. Den negativen Auswirkungen des Baukörpers auf den nördlich angrenzenden Spielplatz wird durch umfangreiche Pflanzmaßnahmen an der Südgrenze des Spielplatzes entgegen gewirkt.

Die Dachbegrünung dient zum Einen der Erhöhung des Rückhaltevolumens des Niederschlagswassers und der Verzögerung der Abflussgeschwindigkeit. Zum Anderen wird die visuelle Beeinträchtigung der Blickbeziehung vom Wohngebiet oberhalb der Terrassenkante vermindert.

### **5.3.    VERKEHR**

Die Verkehrskonzept geht, neben dem Neubau der Abbiegespur (MIV) von der Beibehaltung (Trennung der Verkehrsarten) der bisherigen Erschließungssituation (Geh- und Radweg, ÖPNV) aus.

#### **5.4. TECHNISCHE VERSORGUNG**

- Stromversorgung erfolgt über die Elektrizitätswerk Landsberg GmbH, Sandauer Straße 254, Landsberg.
- Trinkwasserversorgung erfolgt über die Städtischen Werke Landsberg, Epfenhauser Straße 12, Landsberg
- Löschwasserversorgung  
Der Grundschutz wird durch Bereitstellung des Löschwassers aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz mit 48 m<sup>3</sup>/h gewährleistet. Der Löschwasserbedarf wurde vom Vorhabenträger mit 48 m<sup>3</sup>/h ermittelt.  
*Von Seiten der Städtischen Werke Landsberg liegt keine explizite Löschwasserberechnung für den Bereich der Breslauer Straße liegt vor. Eine Gesamtberechnung des Wasserversorgungsnetzes ergab, dass im Betriebszustand der Löschwasserentnahme, ein Druck von 4,10 bar an den Hydranten vorliegt.<sup>6</sup>*  
Inwieweit sich durch den Objektschutz ein höherer Bedarf ergibt und wie dieser sichergestellt werden kann ist zum jetzigen Planungsstand nicht bekannt.
- Fernmeldeversorgung kann über die Deutsche Telekom AG erfolgen. Eine Breitbandversorgung<sup>7</sup> ist mit DSL zu 75 % - 95 %, mit Glasfaser und Satellit zu über 95% vorhanden; die UMTS-Versorgung ist mit über 95% gegeben.
- Es wird angeregt bereits bei der Planung der öffentlichen Verkehrsfläche ein Spartengespräch mit den Ver- und Entsorgungsträgern durchzuführen.

#### **5.5. TECHNISCHE ENTSORGUNG**

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über die Städtischen Werke Landsberg Epfenhauser Straße 12, Landsberg.
- Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Landsberg am Lech, Kommunale Abfallwirtschaft, Von-Kühlmann-Str. 15, Landsberg.
- Für die Entwässerung des Niederschlagswassers ist eine dezentrale Versickerung auf den Baugrundstücken vorgesehen. Die erforderlichen Pläne sind beim Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Pütrichstrasse 15, 82362 Weilheim einzureichen.

#### **5.6. FEUERWEHR**

Neben der ausreichenden Löschwasserversorgung (s.o.) werden die Belange des Vorbeugenden Brandschutzes durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit des Grundstücks berücksichtigt. So ermöglicht die bestehende öffentliche Verkehrsfläche (Breslauer Straße) hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl oder Gasfernleitungen) sind nicht bekannt. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehungen zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Wohngebieten und der Kreisklinik erkennbar.  
Bauordnungsrechtliche Anforderungen für die Bauwerke wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geprüft bzw. nachgewiesen.

### **6. FESTSETZUNGEN**

#### **6.1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH GEBIETSABGRENZUNG**

Die Gebietsabgrenzung erfolgt auf Grund des Vorhabens mit den Verbunden baulichen Maßnahmen (Abbiegespur) in der Staatstraße (St 2054).

#### **6.2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

##### **6.2.1. Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel**

Entsprechend des geplanten Vorhaben wird ein großflächiger Einzelhandel mit den zulässigen Sortimenten und Nebensortimenten festgesetzt.

##### **6.2.2. Größe und Definition Verkaufsfläche**

Die Größe der Verkaufsfläche bestimmt sich:

- aus der Nutzungsanforderung des Investors,
- der Ziele der Landesplanung,
- des Ergebnisses der landesplanerischen Abstimmung und
- der Zielsetzung der Stadt Landsberg am Lech.

<sup>6</sup> eMail Michl vom 22.08.2007

<sup>7</sup> <http://www.zukunft-breitband.de/Breitband/Portal/Navigation/breitbandatlas.html>, Datenabruf 16.09.2007

Grundlage für die Definition der Verkaufsfläche bildet eine gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen für Wirtschaft und Verkehr und des Inneren<sup>8</sup> und die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts das die **Flächen des Windfangs und des Kasenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) zu der Verkaufsfläche zählt**. Denn auch sie prägen in städtebaulicher Hinsicht die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Betriebs<sup>9</sup>.

So ist für den Bäcker ein Verkaufsbereich von 71,93 m<sup>2</sup>, für den SB-Markt mit Getränken eine Fläche von 1.764,47 m<sup>2</sup>, für den Windfang eine Fläche von 21,73 m<sup>2</sup> und für die Leergutannahme 40,07 m<sup>2</sup> vorgesehen. Dies ergibt eine Fläche von 1.898,20 m<sup>2</sup> die mit 1.900 m<sup>2</sup> als Verkaufsfläche festgesetzt wird. Unberücksichtigt bleibt der Cafébereich mit 55,8 m<sup>2</sup> und die Stellflächen für die Einkaufswagen, die zwar überdacht aber außerhalb des Gebäudes liegen.

Um Sicherzustellen, dass die Lage des Cafe und der Bäckerei an der Breslauer Straße liegt und mit den östlich vorhandenen kleinteiliger Laden- und Büronutzung in Korrespondenz tritt, werden diese auf den östlichen Gebäudeteil verortet.

### **6.3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die absolute Grundfläche (GR), die Höhe (H) und die Dachform (Flachdach).

#### **6.3.1. Grundfläche**

Der Hochbauentwurf geht von einer Grundfläche für Gebäude, Überdachung und Terrasse von 3.150 m<sup>2</sup> (dies entspricht einer GRZ von 0,42) die festgesetzt wird. Dies liegt deutlich unter den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. § 17 BauNVO).

#### **6.3.2. Geschossfläche**

Der Hochbauentwurf sieht eine ebenerdigen Einkaufsbereich und einen zweigeschossigen Technikbereich vor, der eine Geschossfläche von 3.150 m<sup>2</sup> (dies entspricht einer GFZ von 0,42) erfordert.

#### **6.3.3. Versiegelung**

Die „Versiegelungszahl“ wird bestimmt durch die Überschreitungsmöglichkeiten des in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen als Grundflächenzahl. Durch das Vorhaben müssen die gesetzlichen 50 % Überschreitungsmöglichkeit überschritten werden. So wird eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,83 festgelegt. Dies entspricht einer Überschreitung der Grundfläche um 100 % und die der Kappungsgrenze von 0,8 (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO) wird hierbei geringfügigem Ausmaß (3% ≈ 366 m<sup>2</sup>) überschritten. Dies Überschreitung wird ausgeglichen, durch:

- Die Flächen für die Stellplätze (ca. 1.425 m<sup>2</sup> ≈ 16 %) die mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen errichtet werden (dies ergibt eine GRZ<sub>Versiegelung</sub> von ca. 0,64) und
- die Dachfläche (ca. 3.105 m<sup>2</sup>), die begrünt werden muss.

Durch diese Festsetzung werden sowohl die Auswirkungen der Versiegelung auf die Regenrückhaltefunktion und den Oberflächenabfluss als auch auf das Kleinklima und das Landschaftsbild minimiert und die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt.

#### **6.3.4. Höhe**

Die Höhe bestimmt sich aus dem Vorhabenplan und wird mit 7,0 m über dem festgelegten Bezugspunkt (Oberkante Fertigfußboden) festgelegt. Da das vorhandene Gelände niedriger als die „Beslauer Straße“ liegt ist ein geringfügiges Anpassen des Geländes erforderlich um eine problemlose Erreichbarkeit des Grundstücks (vgl. Versorgungssicherheit der Bevölkerung) und Anbindung an den öffentlichen Verkehr zu erreichen.

Die Höhenlage wird mit ca. 35 cm über dem bestehenden Gelände festgesetzt.

### **6.4. BAUGRENZEN**

Die Baugrenzen schaffen die überbaubare Grundstücksfläche und orientieren sich am Hochbauentwurf.

### **6.5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE**

Werden entsprechend dem Vorhabenplan angeordnet. Damit die Stellplätze leichter erreicht und die Beladevorgänge der Pkw erleichtert werden, wird von der notwendigen Breite der Stellplätze abgewichen und zum Teil deutlich breiter Stellplätze angeordnet.

<sup>8</sup> im AllMBI. Nr. 18/1992

<sup>9</sup> BVerwG, Urt. v. 24.11.2005 – 4 C 10.04 -, UPR 2006, 150 = DVBl. 2006, 448 = ZfBR 2006, 247. ebenso Dirnberger in BayGT 06/2006



## **6.6. GRÜNFLÄCHE - KINDERSPIELPLATZ**

Die Grünfläche dient dem Erhalt des Kinderspielplatzes. Nachdem der südlich anschließende Lebensmittelmarkt eine Verschattung und Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität zur Folge hat, dienen umfangreiche Pflanzmaßnahmen an der Südgrenze des Spielbereichs der Minderung des Eingriffs.

## **6.7. SONSTIGE GRÜNFLÄCHE -**

Dient der Sicherung der Begründung entlang des Hangfuß und der südlichen Wegeverbindung.

## **6.8. GRÜNORDNUNG**

### **6.8.1. zu erhaltende Hecke**

Die für die Begründung der Breslauer Straße typische Hainbuchen-Hecke wird mit dem Erhalt der Hecke vor dem Einzelhandelsmarkt weiter geführt und dient damit der Einbindung in den städtebaulichen Zusammenhang. Darüber hinaus werden durch die Hecke die visuellen Beeinträchtigungen durch die Höhe des Baukörpers und den Parkplatz vermindert.

### **6.8.2. Anpflanzen von Bäumen 1. Wuchsordnung – Spitz-Ahorn**

An der Breslauer Straße werden östlich des Gebäudes 3 Großbäume (Spitz-Ahorn) gepflanzt, die als vertikales Gegengewicht zum 7 m hohen Baukörper diesen in die Umgebung einbinden. Die Baumreihe wird östlich des Parkplatzes nach Süden weiter geführt und gewährleistet ein gleichbleibendes Erscheinungsbild an der Breslauer Straße. Spitz-Ahorn gehören zu den heimischen Laubbäumen mit Zierwert, die im Frühjahr durch ihren gelben Blüten-Ansatz und im Herbst durch eine orange-gelbe Herbstfärbung attraktive Aspekte vermitteln. Darüber hinaus wird so die Straßenbegründung der Breslauer Straße fortgeführt.

### **6.8.3. Anpflanzen von Bäumen 2. Wuchsordnung – Feld-Ahorn**

Der Parkplatz wird mit kleinkronigen Bäumen überstellt (Feld-Ahorn der Sorte 'Elsrijk'). Dadurch wird sowohl die Qualität der Wegeverbindung gesichert als auch eine Aufwertung des Parkplatzbereichs erreicht. Die Bäume weisen eine gleichmäßige Krone auf, was den Vorbereich des Marktes als gebautes Element gleichzeitig von der Landschaft abhebt und einbindet. Nachrichtlich wurde die Hauptwasserleitung dargestellt. Um Schäden durch Wurzeln zu verhindern und Wartungsarbeiten zu ermöglichen, müssen die Baumpflanzungen mindestens 1,50 m von der Leitungssachse entfernt gepflanzt werden.

### **6.8.4. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – 2-reihige Strauchpflanzung**

Um die durch den Baukörper beeinträchtigte Aufenthaltsqualität des Spielplatzes zu erhöhen, wird eine 2-reihige freiwachsende Hecke an der Südgrenze des Spielplatzes gepflanzt. Ferner sind auf dem Kinderspielplatz 6 Bäume vorgesehen, um den Baukörper optisch in den Hintergrund treten zu lassen.

### **6.8.5. Begründung Parkplatz und sonstige Grünflächen**

Die Grünflächen im Parkplatzbereich sollen zudem mit Kleinsträuchern oder Stauden bepflanzt werden, was die gestalterische Qualität der Fläche und die Artenvielfalt erhöht.

Die festgesetzten Wiesenflächen östlich des Baukörpers und des Parkplatzes dienen gleichzeitig der flächigen Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser. Darüber hinaus sind die Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen, um die Eingriffe in das Schutzgut Wasser zu minimieren.

### **6.8.6. Dachbegründung**

Durch die festgesetzte extensive Dachbegründung wird die Bebauung auch von der erhöhten Lage des westlich angrenzenden Wohngebiets (Geländesprung) und der östlich gelegenen viergeschossigen Wohnbebauung optisch in die Umgebung eingebunden. Darüber hinaus wird der Abfluss des Oberflächenwassers verlangsamt und kleinklimatische Aufheizungen im Bereich der Dachflächen verringert. Die Dachbegründung gleicht auch die geringfügige Überschreitung der max. zulässigen GRZ von 0,8 auf 0,83 aus (s. 6.3.2. und Umweltbericht).

## **6.9. VERKEHRSFLÄCHE**

Im Rahmen der geplanten Bebauung ist es erforderlich, eine Abbiegespur von der Staatsstraße (aus südlicher Richtung) zu erstellen (Planung IB Wittke, Landsberg). Nach Auskunft des Büros<sup>10</sup> ist ein Vorentwurf für die Abbiegespur mit der Aufstellfläche für 5 Kfz nicht erforderlich. Planerisch wird eine Länge von 25 m zu Grunde gelegt und gesichert.

Für den Anschluss-/Knotenpunkte werden Sichtfelder nach RAS<sup>11</sup> ermittelt. Hierbei wird von der Haltesicht mit der Schenkellänge der Sichtfelder auf die bevorrechtigten Kraftfahrzeuge (B 2) von 70 m ausge-

<sup>10</sup> Telefonat 25.11.2008

<sup>11</sup> Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßenentwurf – Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RAS<sup>06</sup>

gangen (RASt06 S 125, Tabelle 59). Eine Festsetzung ist nicht erforderlich, da es sich um eine private Grundstückszufahrt handelt und die Flächen auf öffentlicher Verkehrsfläche liegen. Ferner wird die Fläche für Bushaltestelle planungsrechtlich gesichert, die nach Süden verschoben wird.

## **6.10. IMMISSIONSSCHUTZ**

Durch das Ingenieurbüro Greiner wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung<sup>12</sup> durchgeführt, die zu folgenden Festsetzungen zur Vorkehrungen und Flächen führt:

### **6.10.1. REWE-Markt**

*„Da die Immissionsrichtwerte bei einem Emissionsansatz gemäß Punkt 4 der Verträglichkeitsuntersuchung an allen maßgebenden Immissionsorten eingehalten werden, sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich. Folgende Maßnahmen wurden bei der Planung ohnehin berücksichtigt bzw. sind bei den weiteren Planungen zu beachten:*

- *Die Fahrwege des Parkplatzes sind zu asphaltieren bzw. mit einem Belag aus ungefasten Pflastersteinen zu versehen.*
- *Der Schalleistungspegel der zwei außenliegenden Aggregate darf einen Wert von jeweils 72 dB(A) nicht überschreiten. Sofern diese Anlagen an anderer Stelle als angesetzt betrieben werden, sind die Schalleistungspegel nach Prüfung gegebenenfalls entsprechend zu reduzieren.*
- *Die Anlieferungszone im Bereich der Südwestfassade ist vollständig eingehaust. Es wird empfohlen das Rolltor während der Be- und Entladetätigkeiten (insbesondere während der Nachtzeit) zu schließen.*
- *Während der Nachtzeit herrscht in der Regel Betriebsruhe. Es kann jedoch eine Warenanlieferung (z.B. Backwaren) durch einen Lieferwagen und eine 20-minütige geräuscharme Be- und Entladung im Bereich der eingehausten Laderampe per Hand erfolgen.“*

Hierbei werden die Spiegelstriche 1, 2 und 3 als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

### **6.10.2. Kinderspielplatz**

*„Auf dem Plangrundstück befinden sich derzeit ein Kinderspielplatz und ein Bolzplatz. Im nördlichen Bereich des Plangrundstückes soll der Kinderspielplatz in verkleinerter Form bestehen bleiben (vgl. Anhang A, Seite 2 der Verträglichkeitsuntersuchung).*

*Der Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) hat eine Musterverwaltungsvorschrift zur Ermittlung, Beurteilung und Vermeidung von Geräuschemissionen veröffentlicht. Hierin heißt es unter anderen:*

*„... Kinderspielplätze werden von der Regelung nicht erfasst. Nach dem Niedersächsischen Gesetz (hier hilfswiese herangezogen) über Spielplätze ist davon auszugehen, dass die durch das Spielen der Kinder verursachte Störung der Wohnruhe unvermeidlich ist und von den Einwohnern hingenommen werden muss, wobei eine bestimmungsgemäße Nutzung des Spielplatzes durch Kinder bis zwölf Jahren vorausgesetzt wird. Den Anwohnern wird insoweit eine Duldungspflicht auferlegt. Abenteuerspielplätze sind dagegen den Freizeitanlagen zuzuordnen<sup>^</sup> da sie über eine andere Ausstattung als Kinderspielplätze verfügen und damit auch andere Nutzungsmöglichkeiten haben.*

*Eine Beurteilung des Kinderspielplatzes (für Kinder unter 12 Jahren) ist somit unseres Erachtens (IB Greiner) nicht notwendig, zumal der Spielplatz auf dem Plangebiet bereits besteht.*

*Wird dennoch eine Beurteilung durchgeführt, so zeigen sich folgende Ergebnisse:*

*Die Berechnung der Schallimmissionen aufgrund der Nutzung des Kinderspielplatzes zeigt, dass es an der angrenzenden maßgebenden Wohnbebauung zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu 49 dB(A) kommt (vgl. Tabelle im Anhang B, Seite 5 der Verträglichkeitsuntersuchung). Hierbei wurde von einer durchgehenden Nutzung des Spielplatzes von insgesamt 10 Kindern ausgegangen (unter Berücksichtigung eines = 75 dB(A) zuzüglich 3 dB(A) Informationshaltigkeit).*

*Die einschlägigen Immissionsrichtwerte der 18.BImSchV in Höhe von 55 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten bzw. 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten können somit eingehalten werden.*

*Organisatorische Schallschutzmaßnahmen in Form von Nutzungszeitenbeschränkungen etc. sind somit für die Tageszeit nicht erforderlich. Nachts ist von keiner Nutzung auszugehen.*

## **6.11. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN**

Nach Rücksprache mit den Elektrizitätswerken Landsberg (Telefonat 05.09.2007) soll eine Fläche für eine Trafostation mit 3,0 x 4,0 m planungsrechtlich gesichert werden. Hier erfolgt das Aufstellen eines Transformators mit ca. 2,8 x 1,7 x 1,7).

<sup>12</sup> Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 207091/7 vom 03.04.2009

## 6.12. BAULICHE GESTALTUNG

### 6.12.1. Dachform

Nachdem das Grundstück nicht nur vom Straßenraum sondern auch von der höherliegenden Hangkante und der viergeschossigen Bebauung der Breslauer Straße (z.B. Hausnummern 36 bis 50) einsichtig ist, besitzt das Gebäude fünf Ansichtsseiten. Die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild bedarf hier eines besonderen Augenmerks. Somit wird die Gestaltung der Dachfläche als extensiv begrüntes Flachdach festgesetzt. Eine Nutzung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren steht der Begrünung und der Ausbildung als optisch ansprechende Ansichtsfläche entgegen und wird zudem durch die westlich liegende Hangkante und Bewuchs und damit verbundene Verschattung eingeschränkt.



Abb. 3: Geländesystemschnitt West-Ost Ansicht Süd

### 6.12.2. Einfriedung

Eine Einfriedung mit Zäunen und Mauern ist nicht vorgesehen und wird deswegen ausgeschlossen. Eine Sicherung des Parkplatzes durch eine Schranke ist aber nach wie vor zulässig.

### 6.12.3. Werbeanlagen

Um die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen und eine störende und ungeordnete Häufung von Werbeanlagen, gerade bei Betrieben des großflächigen Einzelhandels, auszuschließen werden die Zulässigkeit für Werbeanlagen geregelt. Hierbei wird sich an die Satzung über die Außenwerbung<sup>13</sup> zurückgegriffen. Um flexibel auf Änderung des Betreibers reagieren zu können wird ein entsprechender Ausnahmetatbestand festgelegt.

### 6.12.4. Fassadengestaltung

Um die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen werden Regelungen zu den beiden Außenfassaden aufgenommen. Die neben der Farbgebung auch Festlegungen zu der Öffnung (durch Glas) der der „Schaufassaden“ (nach Osten und Süden) beinhalten.

## 6.13. STELLPLÄTZE GARAGEN UND NEBENANLAGEN

Nr.	Stellplatzbedarf auslösende Baumaßnahmen bzw. Nutzungen	Zahl der Stellplätze (Stpl.-)	Besucherstellplätze
3.2	Läden, Waren und Geschäftshäuser		
3.2.1	Bis 1500 qm Verkaufsfläche	1 Stellplatz Je 20 qm Verkaufsfläche	Davon müssen 90 % während des Besucherverkehrs zugänglich sein
3.2.2	für die 1500 qm Verkaufsfläche übersteigende Fläche	1 Stellplatz je 15 qm Verkaufsfläche	davon müssen 90 % während des Besucherverkehrs zugänglich sein
4.1	Gaststätten		
4.1.1	bis 50 qm Nettogasträumfläche	1 Stellplatz je 10 qm Nettogasträumfläche	davon müssen 80 % während der Öffnungszeiten öffentlich zugänglich sein
4.1.2	für die 50 qm Nettogasträumfläche übersteigende Fläche	1 Stellplatz je 6 qm Nettogasträumfläche	davon müssen 80 % während der Öffnungszeiten öffentlich zugänglich sein
4.2	Freischankflächen (Biergarten)	Bei der Stellplatzermittlung ist bis zu der im Gebäude liegenden Gasträumfläche von einer Wechselwirkung auszugehen, darüber hinaus: 1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> Freischankfläche	davon müssen 80 % während der Öffnungszeiten öffentlich zugänglich sein

Tab. 1: StPS i.d.F. vom 30.09.2004

Für die Ermittlung der in den Bauleitplänen zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze und Garagen, zum Vollzug der Art. 47 BayBO, wird auf die Stellplatzsatzung<sup>14</sup> zurückgegriffen. Dabei wird der Stellplatzbedarf für den Supermarkt mit Getränkesortiment auf Grund der Verkaufsfläche mit 75 Stpl. nach 3.2.1 StPS und 27,6 Stpl nach 3.2.2 StPS getrennt ermittelt. Für das Café ist eine Fläche von 55,8 m<sup>2</sup> vorgesehen, daraus

<sup>13</sup> Satzung über die Außenwerbung in der Stadt Landsberg am Lech (AWS) i.d.F. vom 10.06.2003

<sup>14</sup> Satzung der Stadt Landsberg am Lech über die Zahl der zu errichtenden Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen sowie über deren Ablösung (Stellplatzsatzung - StPS) i.d.F. vom 30.09.2004

lässt sich ein Bedarf von 5 Stpl. nach 4.1.1 und 1 Stpl. nach 4.1.2 ermitteln. Somit ist ein Bedarf von 109 Stellplätzen für das Bauvorhaben erforderlich. Diese können auf dem Grundstück untergebracht werden.

#### **6.14. FESTGESETZTE AUSGLEICHSMAßNAHMEN**

Die Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen werden durch vertragliche Vereinbarungen (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB) auf von der Gemeinde bereitgestellten Grundstücken. Diese liegen auf dem Grundstück (Fl.-Nr. 2012/2, Gemarkung Erpfting) und dienen der Fortführung des Biotopverbundes Magerrasen Lechheide und führen den Bestand sinnvoll weiter.

Der angestrebte Magerrasen soll durch 1-2-schürige Mahd und Abfuhr des Mähgutes erreicht werden.

### **7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

#### **7.1. BIOTOPE**

Mit kleinen Teilweise reichen die kartierten Biotope in den Geltungsbereich hinein. Diese werden nachrichtlich übernommen.

### **8. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN**

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplan ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

#### **8.1. BODENORDNUNG**

Die Grundstücke befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum. Ein Umlenungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

#### **8.2. EINZELHANDEL**

Beim Fachziel Einzelhandel wird die Voraussetzung des zentralen Ortes (Mittelzentrum), die städtebaulich integrierte Lage und die leistungsfähige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfüllt. Bei dem angesetzten Nahbereich mit 36.708 Einwohnern<sup>15</sup>, einem sortimentspezifischen Pro Kopf-Umsatz 2000 von ca. 2.132 €<sup>16</sup> für Lebensmittel und einer Flächenleistung von 3.600 €/a - 4.200 €/a (Supermarkt) ergeben sich bei 1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine Abschöpfungsquote von 8,7 bis 10,2, die deutlich unter den 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft liegen.

Durch die integrierte Lage mit seiner fußläufigen Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten wird die Versorgung von Bevölkerungsgruppen mit geringer Mobilität (z.B. Kinder, Menschen mit Behinderung, älteren Bevölkerung) sichergestellt. Durch die Verlagerung und Vergrößerung des bisherigen Marktes und der damit verbundenen Attraktivitätssteigerung wird die Nahversorgung am zentralen Standort langfristig gesichert. Dadurch wird eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit dem Lebensmittelmarkt gewährleistet.

Im Sinne der Erhaltung einer verbrauchernahen Versorgung und zur Vermeidung von Fahrverkehr ist der innerörtliche zentral und günstig zu Wohngebieten gelegene Standort des Einzelhandels entwickelt.

#### **8.3. VERKEHRLICHE ANBINDUNG**

Durch das Einzelhandelsgroßprojekt wird, neben dem Lieferverkehr, überschlägig von einer Kundenzahl von 800-1000 ausgegangen, die motorisiert kommen. Diese können, insbesondere nach dem Absinken der Verkehrsmenge durch den Neubau der B 17<sub>neu</sub>, durch die Breslauer Straße (ST 2054) aufgenommen werden.

#### **Resultierendes Verkehrsaufkommen in KFZ/d<sup>17</sup>**

Als Grundlage wird von folgenden Eckwerten ausgegangen:

- Gesamtverkehrsaufkommen durchschnittlicher Werktag: 2.350 KFZ/d,
- Verbundeffekte: 15%
- Verkehrsbelastung Straßenverkehr: aufgerundet: 9.200 KFZ/d,

#### Hinweis:

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des IB Greiner geht hingegen von 2.856 PKW-Bewegungen aus. Hierzu führt das IB Greiner in seinem Bericht Nr. 207091 folgendes aus:

<sup>15</sup> Nahbereich der Stadt Landsberg zum 31.12.2006

<sup>16</sup> GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: „Markt- und Strukturdaten des Einzelhandels“ im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, Ludwigsburg August 2006

<sup>17</sup> INGEVOST, November 2007

„Um bei der schalltechnischen Beurteilung auf der sicheren Seite zu liegen, wurden im o.g. Emissionsansatz für die maßgebenden Schallquellen des Verbrauchermarktes, d.h. den Parkplatz sowie die Warenlieferungen hohe Schallemissionen angenommen. Für den Parkplatz wird die höchste Frequentierung gemäß Parkplatzlärmstudie berücksichtigt. Die verkehrstechnische Untersuchung des Büros Ingevost geht täglich nur von 2.350 Pkw-Bewegungen aus. Mit dem vorgenommenen Ansatz liegt man somit auf der sicheren Seite, zumal aufgrund der integrierten Lage des Marktes mit einem hohen Anteil an nicht motorisierten Kunden zu rechnen ist.“

#### 8.4. BAUFLÄCHENBILANZ

Art der Nutzung	Fläche	Verteilung
<b>Sondergebiet - Einzelhandelsbetriebe</b> (Bauland nach § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 7.575 m <sup>2</sup>	62,1 %
<b>Grünfläche</b> Kinderspielplatz	ca. 1.795 m <sup>2</sup>	14,7 %
<b>Sonstige Grünfläche</b>	ca. 900 m <sup>2</sup>	7,4 %
<b>Öffentliche Verkehrsfläche inkl. Geh- und Radweg</b>	ca. 1.565 m <sup>2</sup>	12,8 %
<b>Straßenbegleitgrün</b>	ca. 340 m <sup>2</sup>	2,8 %
<b>Fläche für Versorgungsanlagen</b>	ca. 15 m <sup>2</sup>	0,1 %
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>ca. 19.445 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

Tab. 2: Städtebauliche Kenngrößen

#### 8.5. BAULICHE NUTZUNG - NEU

Bauland (§ 19 Abs. 3 BauNVO)	max. 7.575 m <sup>2</sup>	
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	ca. 3.150 m <sup>2</sup>	GRZ 0,4160
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 6.300 m <sup>2</sup>	GRZ <sub>§19IV</sub> 0,827
Tatsächlich Versiegelt		GRZ <sub>Versiegelt</sub> 0,64
Straßenverkehrsfläche davon 1.455 m <sup>2</sup> bereits versiegelt	ca. 1.565 m <sup>2</sup>	
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 15 m <sup>2</sup>	
Versiegelung im Geltungsbereich	ca. 7.640 m <sup>2</sup>	62,67 %
Geschossfläche	3.300 m <sup>2</sup>	GFZ 0,435

Tab. 3: Bauliche Nutzung neu

### 9. UMWELTBERICHT

#### 9.1. EINLEITUNG

Durch den Bebauungsplan soll die Umsiedlung und Vergrößerung eines REWE-Lebensmittelmarktes mit Getränkemarkt in Landsberg verwirklicht werden. Das Vorhaben wird durch die 27. Flächennutzungsplan-Änderung sowie über diesen Bebauungsplan mit Grünordnung planerisch vorbereitet.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Ein Scoping-Termin fand nicht statt und wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung durchgeführt.

##### 9.1.1. UVP-Vorprüfung

Gemäß UVPG Anlage 1 Nr. 18.6.2 besteht eine allgemeine Vorprüfungspflicht für Einzelhandelsprojekte über 1.200 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Nach §17 UVPG gilt jedoch:

*(1) „Werden Bebauungspläne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 3, insbesondere bei Vorhaben nach den Nummern 18.1 bis 18.9 der Anlage 1, aufgestellt, geändert oder ergänzt, wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 2 Abs. 1 Satz 1 bis 3 sowie den §§ 3 bis 3f im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Abweichend von Satz 1 entfällt eine nach diesem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung des Einzelfalls, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs, die zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht, durchgeführt wird.“*

Der hiermit vorliegende Umweltbericht mit Umweltprüfung entspricht den gesetzlichen Anforderungen an eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Damit kann eine gesonderte Vorprüfung des Einzelfalls entfallen.

### 9.1.2. *Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans*

Wie bereits oben dargestellt, soll durch den Bebauungsplan die Verlagerung und Vergrößerung eines Lebensmittel- und Getränkemarktes (REWE) planerisch vorbereitet werden. Hierzu wird diese Fläche als Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt (bisher Grünfläche „Bolzplatz“). Der auf dem Grundstück vorhandene Bolzplatz wird auf eine Fläche an den westlichen Stadtrand umgelagert. Dazu wird ein gesonderter Bebauungsplan (Bebauungsplan „Bolzplatz West“) aufgestellt. Der im Norden des Planungsgebietes bereits vorhandene Kinderspielplatz bleibt bestehen und wird nur geringfügig verkleinert. Die planrechtliche Sicherung erfolgt durch die Festsetzung als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“. Der südlich im Planungsgebiet verlaufende Fußweg (Verbindung von Breslauer Straße zu Klinikum und westlichem Ortsrand) wird durch die Festsetzung als „öffentliche Straßenverkehrsfläche – Gehweg“ planrechtlich gesichert.

Für den Lebensmittel- und Getränkemarkt setzt der Bebauungsplan eine max. zulässige Grundfläche von 3.150 m<sup>2</sup> (GRZ 0,416) fest. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 100 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,83. Zudem wird die Bebauung durch eine max. Wandhöhe (7,0 m ab OK Fertigfußboden) beschränkt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1,9445 ha, davon ist die Nutzung für den Einkaufsmarkt ca. 0,7575 ha groß und der als Grünfläche „Kinderspielplatz“ festgesetzte Bereich ca. ca. 0,1795 ha. Die restlichen Flächenanteile entfallen auf Verkehrsflächen, sonstige Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün) und Versorgungsanlagen.

### 9.1.3. *Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung*

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Artenschutz) ist bei der vorliegenden Planung die Immissionsschutzgesetzgebung ausschlaggebend. Bei der geplanten Nutzung sind für die betriebsbedingten Lärmemissionen und für den Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ relevant.

Einschränkende Aussagen des Regionalplans liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vor.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wird im Parallelverfahren geändert. Er stellt für das Plangebiet (Bereich1) im Wesentlichen folgendes dar:

„Sondergebiet -Einzelhandelsbetrieb“, „Grünfläche Kinderspielplatz“, „Sonstige Grünfläche“ und „Fußweg“ als Wegeverbindung.

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplans ist die westlich an das Plangebiet angrenzende Böschung als „stadtbildprägende Hangkante, erhalten und von Bebauung freihalten“ dargestellt. Nordwestlich und südwestlich an das Planungsgebiet angrenzend befinden sich im Bereich der Terrassenkante zwei kartierte Biotope, die im Landschaftsplan dargestellt sind. Die Böschung und die Biotope werden durch die Planung jedoch nicht tangiert. Darüber hinaus liegt der Planungsumgriff außerhalb der „Grenze der baulichen Entwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht“, d.h. in einem Bereich, der nicht mehr bebaut werden sollte. Diese Darstellungen stünden der geplanten Bebauung aus landschaftsplanerischer Sicht entgegen, wurden jedoch nicht in den wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan übernommen. Die sonstigen Aussagen des Landschaftsplans stehen der baulichen Entwicklung im Bearbeitungsgebiet nicht entgegen.

## 9.2. **BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### 9.2.1. *Schutzgut Klima und Lufthygiene*

Die großräumige Klimasituation ist im Wesentlichen von den typischen Westwindwetterlagen geprägt. Das Klima ist warmgemäßigt und immerfeucht, die Niederschläge liegen bei ca. 900 mm im Jahr, wobei das Maximum auf die Sommermonate Juni und Juli fällt. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,2° C. Die mittlere Zahl der Frosttage (Tiefstwert der Tagestemperatur unter 0° C) liegt bei 120-140, die mittlere Zahl der Eistage (Höchstwert der Tagestemperatur unter 0° C) bei 30-40. Die jährliche Anzahl der Nebeltage im Lechtal beträgt ca. 50-60. Hauptwindrichtungen sind Südwest (20 %), West (15 %), Nordwest (8 %).

Besonders im Frühjahr und Herbst kommt es durch den Föhn (Fallwind aus südlichen Richtungen) zu warmer, trockener Witterung.

Das Siedlungsklima der Stadt Landsberg lässt sich als typisches Stadtklima beschreiben. Die durchschnittliche Temperatur liegt höher als im Umfeld. In Folge der Wärmespeicherkapazität von Baumaterialien kühlen die bebauten Flächen nachts langsamer ab als die Umgebung. Es entsteht ein Luftdruckgefälle mit zur Ortschaft hin gerichteten Windströmungen. Innerhalb der Ortschaft werden Luftschadstoffe infolge der sehr

geringen Windströmungen nicht oder nur sehr langsam verteilt. Deshalb kommt Durchlüftungsschneisen und innerörtlichen Grünflächen erhöhte Bedeutung zu.

Der Planbereich ist durch die Lage im Stadtgebiet bereits durch das o.g. Stadtklima geprägt. Topographisch bedingt ist der Planbereich vermutlich nicht für wichtige und flächige Kaltluftabflüsse, Kaltluftentstehungs- oder -abflussgebiet bedeutend. Die bewachsene Hangkante mit dem Gehölzbestand bewirkt eine klimatisch ausgleichende Funktion und dient als Frischluftkorridor. Eine temporäre Vorbelastung der Lufthygiene durch Abgase (Ruß- und Feinstaubbelastung) ist durch die stark befahrene Breslauer Straße (St 2054) bereits gegeben.

**Baubedingte Auswirkungen:** Während der Bauzeit kommt es vermehrt zu Lärm- und Staubimmissionen sowie zu Schadstoffausstoß durch Baufahrzeuge und Baumaschinen.

**Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:** Die vorgesehene Versiegelung großer Flächen führt im Allgemeinen zu einer Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten, die in vorliegendem Fall jedoch ohne Bedeutung für das Stadtklima bleibt. Bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, der Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe, der Versiegelung des Bodens sowie durch Abwärme wird sich im Plangebiet der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld des Gebietes lokal verändern (Kleinstklima). Da das vorliegende Plangebiet relativ klein ist, wird es nur zu geringfügigen Auswirkungen kommen, für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme nicht relevant. Durch die festgesetzte Dachbegrünung wird übermäßigen kleinräumigen Überhitzungen entgegengewirkt. Die Luftaustauschbahnen werden durch den Erhalt der Böschungskante gestärkt.

Der Pkw-Verkehr durch Besucher, Mitarbeiter sowie der Lkw-Verkehr durch An-/Ablieferung wird sich erhöhen. Dadurch werden die Lärm- und Abgasimmissionen durch die vorliegende Planung zunehmen.

**Ergebnis:** Die baubedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen. Durch die hohe Versiegelung und das Verkehrsaufkommen ist anlage- und betriebsbedingt mit Auswirkungen auf das Kleinklima zu rechnen, die jedoch durch die Dachbegrünung vermindert werden und für das Stadtklima nicht erheblich sind. Unter Beachtung der Vorbelastung des Gebietes (Breslauer Straße) sind diese als gering einzustufen.

#### 9.2.2. Schutzgut Boden



**Abb. 4: Ausschnitt aus der standortkundlichen Bodenkarte von Bayern**

Geologisch steht im Plangebiet würmeiszeitlicher Schotter der Niederterrasse -sandiger Kies- an. Die Bodenkarte stellt den natürlicher Weise vorherrschenden Bodentyp als Pararendzina aus carbonatreichem Schotter (flachgründiger, lehmiger Schotterboden auf postglazialen Terrassen des Lech- und des Wertachtals) dar.

Die Terrassenkante westlich des Planungsgebietes wird als „Erosionskante, Terrassenkante“ mit einer Stufenhöhe >2 m dargestellt.

Gewachsener, natürlicher Boden steht im Planungsgebiet nicht mehr an (Bodengutachten Blasy+Mader, Juli 2009).

Es wurden zwei Baggerschürfe bis 1 m Tiefe durchgeführt und mehrere Oberbodenmischproben genommen und untersucht. Durch die Baggerschürfe wurden oberflächennah künstlich aufgebrachte, aber hinsichtlich möglicher Verunreinigungen unauffällige humose Oberböden mit einer Mächtigkeit von 30-40 cm vorgefunden. Darunter folgten ebenfalls Auffüllhorizonte, die vereinzelte Beimengungen von Kunststofffolien, Holz, Ziegelbruch und Keramik zeigten und bis in Tiefen von 0,80 bis über einem Meter reichten.

Da sich außerhalb des Geltungsbereichs in einer ehemaligen verfüllten Kiesgrube (nördlich und südlich der Buchloer Straße) die Altlastenfläche Nr. 18 100 115 (Kurzbezeichnung LL-16/3 Fl.-Nrn. 3356,3359) befindet, handelt es sich bei den vorgefundenen Fremdbestandteilen wahrscheinlich um Materialverluste aus dem Einfahrtsbereich oder Randbereich der früheren Deponie. Da die Prüfwerte der BBodSchV deutlich unterschritten wurden, kann keine Gefährdung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden - Mensch aus den Messergebnissen abgeleitet werden. Hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes ist lediglich eine Oberbodenprobe aus dem Bereich des Hangfußes auffällig, da die Quecksilber-, PAK- und Benzo-apyrengehalte die Vorsorgewerte leicht überschreiten. Die Überschreitungen liegen jedoch im Bereich der Messgenauigkeit und sind als geringfügig anzusehen. Da der betreffende Horizont nicht aus den Auffüllungen im Zuge der Deponieverfüllung stammt, sondern später zur Flächengestaltung aufgebracht wurde, besteht laut Bodengutachten keine Beeinflussung aus der Altdeponie und somit kein Handlungsbedarf bezüglich der Nutzung als Kinderspielplatz.

**Baubedingte Auswirkungen:** Baubedingt kommt es zu Abgrabungen, Umlagerungen und Versiegelungen auch tieferer Bodenschichten. Durch den bereits anthropogen überprägten Boden ist mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen. Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung von Abraum, Fremdbestandteilen und Humus zu achten.

**Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:** Bisher unversiegelte Flächen werden versiegelt und bebaut und der Boden verdichtet. Allerdings sind die Bodenfunktionen durch die Bolz- und Spielplatznutzung sowie die Vornutzung und die Auffüllungen in Bezug auf Versickerungsvermögen, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt. Durch die Bebauung kommt es jedoch zur Versiegelung und Überbauung von bisher offenen Bodenflächen. Durch die Anlage von Gewerbegebäuden, Nebenanlagen und Erschließungsstraßen werden im Bereich des Einzelhandels ca. 83 % der Flächen dauerhaft versiegelt (GRZ ca. 0,83 unter Berücksichtigung der Überschreitungen).



Nach Luftbildern und historischer Recherche standen auf Teilen des Planungsgebietes während des 2. Weltkrieges Bauleitungsbaracken der Organisation Todt<sup>18</sup>, die nach dem Krieg als Flüchtlingsunterkünfte genutzt wurden. Die Vermutung dass sich im Terrassenbereich Stollen befinden hat sich bei der Bebauung des Wohngebietes Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße nicht bewahrheitet.

Außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich nördlich und südlich der Buchloer Straße die Altlasten Nr. 18 100 115 (Kurzbezeichnung LL-16/3 Fl.-Nrn. 3356,3359). Diese ehemaligen verfüllten Kiesgruben liegen außerhalb des Bereichs und werden von der Planung nicht betroffen.

**Abb. 5: Vornutzung Luftbildausschnitt ca. 1945**

**Ergebnis:** Baubedingt sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit möglich. Betriebs- und anlagebedingt werden die Auswirkungen durch die Versiegelung des Bodens als hoch beurteilt. Wechselwirkungen ergeben sich insbesondere zu dem Schutzgut Wasser.

### 9.2.3. Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser)

Im Bearbeitungsgebiet oder in unmittelbarer Nähe befinden sich weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete. Das Planungsgebiet gehört auch nicht zu einem Überschwemmungsgebiet oder wassersensiblen Bereich.

Als Grundwasserleiter fungieren die würm- und nacheiszeitlichen Kiesfüllungen des „Ur-Lechtals“; Grundwasserstauer bilden die schluffigen Schichten der oberen Süßwassermolasse (tertiärer Felsuntergrund). Die Tertiäroberfläche weist ein von Süd nach Nord gerichtetes Gefälle von ca. 4 bis 5 % auf, die Fließrichtung des quartären Grundwassers ist ebenfalls grob von Süd nach Nord gerichtet. Wie im Kapitel Boden beschrieben, sind im Planungsgebiet Auffüllungen vorhanden, die aufgrund der lehmigen Bodenarten nur eine mittlere Wasserdurchlässigkeit besitzen. Der freie Grundwasserspiegel liegt etwa 20 m unter Gelände. Es wurden keine Untersuchungen zum Grundwasserstand durchgeführt.

**Baubedingte Auswirkungen:** Mit Schadstoffeinträgen durch verunreinigte Bodenschichten ist nicht zu rechnen, da die Bodenproben im Rahmen der Bodenuntersuchung (Juli 2009) keine Anhaltspunkte für eine Bodenkontamination geben. Die Prüfwerte der BBodSchV werden deutlich unterschritten.

**Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:** Durch die Baumaßnahmen wird es zu einer im Vergleich zum Bestand hohen Bodenverdichtung und -versiegelung kommen. Dadurch wird kleinflächig die Neubildungsrate des Grundwassers verringert und der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Gleichzeitig ist das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert. Die festgesetzte Dachbegrünung vermindert diese Auswirkungen, indem der Oberflächenabfluss der Dachflächen zurückgehalten wird.

Eine Versickerung (z.B. über Grünstreifen, Versickerungsmulden etc.) wird durch den Bebauungsplan grundsätzlich angestrebt, wobei die Zulässigkeit von der Belastung des Niederschlagwassers abhängig ist.

**Ergebnis:** Im Planbereich wird anlagebedingt die Grundwasserneubildung durch den hohen Versiegelungsgrad beeinträchtigt sowie die Rückhaltefunktion der Fläche für Oberflächenwasser reduziert. Die festgesetzte Dachbegrünung vermindert die Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss. Es ist mit einer mittleren Eingriffsschwere zu rechnen. Baubedingt sind Auswirkungen in Bezug auf Grund- und Oberflächen-

<sup>18</sup> Organisation Todt (OT) militärisch organisierte Baupatrullen als Bauorganisation für militärische Anlagen die kriegswichtige Bauvorhaben durchführte



wasser mittlerer Erheblichkeit möglich. Wechselwirkungen ergeben sich insbesondere zu dem Schutzgut Boden.

#### 9.2.4. *Schutzgut Fauna*

##### **Bestand**

Das Planungsgebiet weist durch die vorhandene Bepflanzung insbesondere im Spielplatzbereich (nördlicher Umgriff) einen gewissen Strukturreichtum auf, der eine untergeordnete Bedeutung für Tiere (hier besonders für Vögel) hat. Höhere Bedeutung hat sicherlich die westlich an das Planungsgebiet angrenzende Böschung, die mit älterem Strauch- und Baumbestand bewachsen ist und teilweise auch lückige Bereiche mit mageren Wiesengesellschaften aufweist. Hier sind nordwestlich und südwestlich des Planungsgebietes zwei Biotope kartiert. In diese Böschung wird jedoch nicht eingegriffen. Der gesamte Bereich ist zur Breslauer Straße mit einer ca. 1,50 m hohen Hecke abgegrenzt, die nur sehr eingeschränkte Bedeutung als Brutvogelhabitat für lärm- und störungsunempfindliche Arten hat. Durch die stark befahrene Breslauer Straße sind Vorbelastungen vorhanden. Der Spielplatz mit den vorhandenen Gehölzen bleibt weitestgehend bestehen. Die Gehölzstrukturen im Spielplatzbereich lassen eine Eignung als Brutstätte für Vögel vermuten, wobei gewisse Störungen durch die Breslauer Straße und den Spielbetrieb gegeben sind. Wahrscheinlich ist jedoch, dass der Böschung eine erhöhte Bedeutung als Lebensraum zukommt. Im Bereich des bestehenden Bolzplatzes befinden sich keine Gehölze. Die doppelstämmige Birke westlich des Bolzplatzes liegt außerhalb des Planungsumgriffs und kann erhalten bleiben. Der intensiv genutzte Rasen bietet keine hochwertigen Habitate.

Die gesamte Vegetationsausstattung und die intensive Nutzung des zu überplanenden Gebietes lässt keine faunistischen Vorkommen vermuten, die besonders oder streng geschützt oder nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind.

Als Datengrundlagen wurden die Artenschutzkartierung des LfU sowie eine Befragung der unteren Naturschutzbehörde herangezogen. Besonders geschützte Arten sind demnach für das Planungsgebiet nicht bekannt.

**Baubedingte Auswirkungen:** Während der Baumaßnahmen ist besonders im Bereich der strukturreichen Böschung westlich an das Planungsgebiet angrenzend vermehrt mit Störungen der Fauna durch Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen zu rechnen.

**Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:** Durch die Bebauung geht Lebensraum (Rasenfläche) von geringer Bedeutung für Tiere dauerhaft verloren bzw. wird beeinträchtigt. Die bisher (beschränkten) Wandermöglichkeiten für Kleinlebewesen werden teilweise unterbrochen. Durch betriebsbedingte Immissionen (Verkehr, Lärm und Abgase) kommt es möglicherweise zu Wechselwirkungen mit den benachbarten Habitaten. Bepflanzungen des Parkplatzes mit kleinkronigen Bäumen sowie die Dachbegrünung als Trittstein-Lebensraum für Insekten sind jedoch geeignet, die Auswirkungen durch den Eingriff zu vermindern.

Der Spielplatz bleibt weitestgehend so bestehen. Auswirkungen auf die Fauna sind nicht zu erwarten.

**Ergebnis:** Die Auswirkungen auf die Fauna werden aufgrund der geringwertigen und vorbelasteten Ausgangssituation als gering eingestuft. Die Vermeidungsmaßnahmen, wie Dachbegrünung und Bepflanzung des Parkplatzes sowie zusätzliche Bepflanzung der Südgrenze des Kinderspielplatzes sind dazu geeignet, die geringfügigen Beeinträchtigungen zu vermindern.

Nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten, heimische Singvogelarten (geschützt nach der Vogelschutzrichtlinie) und nach Bundesartenschutzgesetz besonders oder streng geschützte Arten sind aufgrund der Nutzung und des Vegetationsbestandes (Gebrauchsrasen) nicht zu erwarten.

Demnach kann eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nach § 43 Abs. 8 Satz 2 BNatSchG entfallen.

#### 9.2.5. *Schutzgut Flora*

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation (PNV) versteht man die Vegetation, die sich nach Beendigung menschlicher Einflüsse in einem Gebiet einstellt. Sie ist Ausdruck für das natürliche Potential des Standorts. Das Plangebiet befindet sich im Grenzbereich zwischen zwei Gesellschaften. Im Planungsgebiet würde vermutlich ein Waldmeister-Tannen-Buchenwald, Alpenvorland-Rasse mit Orchideen-Buchenwald (Cari-ci-Fagetum) vorkommen. Die Baumschicht besteht hier aus den Hauptbaumarten *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Abies alba* (Weißtanne), *Quercus robur* (Stieleiche), beigemischt sind *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche), *Ulmus glabra* (Bergulme), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Salix caprea* (Sal-Weide), *Pinus sylvestris* (Waldkiefer), *Picea abies* (Gemeine Fichte) und *Taxus baccata* (Europ. Eibe).

##### **Bestand**

Der Planbereich besteht mit dem Bolz- und Kinderspielplatz aus intensiv genutzten Rasenflächen (Scherrasen, Raseneinsaat mit überwiegend *Lolium perenne*). Im nördlichen Bereich des Kinderspielplatzes sind zudem einige Garten- und Zier-Gehölze gepflanzt. Das Gebiet ist mit einer geschnittenen Hainbuchenhecke von der Straße abgegrenzt. Die Fläche ist bezüglich der vorkommenden floristischen Arten als unbedeutend einzustufen.

Die westlich an das Planungsgebiet angrenzende Böschung weist neben lückigen Bereichen mit mageren Wiesengesellschaften auch dicht mit älterem Gehölzbestand bewachsene Abschnitte auf. Die älteren naturnahen Gehölzbestände sind nach der Biotopkartierung Bayern (BK) als Biotop aufgenommen. Die nordwestlich und südwestlich angrenzenden Biotop liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Sie sind alle dem gleichen Biotoptyp zugeordnet und werden wie folgt beschrieben:



**Abb. 6: Bolzplatz**



**Abb. 7: westl. angrenzende Böschung mit Biotop**

*„Hecken und schmale Feldgehölze (...). Meist eschenreiche, z. T. flächig ausgebildete Gehölze im Stadtbereich und an Stadtrand von Landsberg. Meist befinden sie sich auf mäßig steilen Böschungen; vereinzelt auch auf ebenem Gelände. (...) Überwiegend 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. In der unterschiedlich dichten Krautschicht herrschen weitgehend nitrophile Arten vor.“<sup>19</sup>*

Das nordwestliche Teilbiotop 03 (Fläche 225 m<sup>2</sup>) besitzt eine mäßig stufige Baumschicht (alt) aus Esche und befindet sich auf ostexponierter Böschung. Das südwestliche Teilbiotop 04 (Fläche 2.984 m<sup>2</sup>) ist als junges Gehölz mit Esche, Bergahorn, Linde etc. beschrieben. Die Strauchschicht ist hier etwas lückig.

#### **Baubedingte Auswirkungen:**

Durch den Bau geht Lebensraum für Pflanzen verloren. Die Grasnarbe mit artenarmen und intensiv genutzten Spielrasen wird entfernt. Bäume und Sträucher sind von den Maßnahmen nicht betroffen. Durch eine Bepflanzung der Randstreifen und eine Gliederung der Parkplatzfläche durch bepflanzte Grünstreifen kann der Eingriff in die geringwertige Ausgangssituation gemindert werden. Die Dachbegrünung erhöht zudem die Artenvielfalt.

Im Bereich der Breslauer Straße müssen durch die Anlage der Abbiegespur zwei Bäume auf einer Verkehrsinsel gefällt werden. Diese Straßenbäume weisen bereits leichte Vitalitätsmängel auf.

#### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:**

Durch die Bebauung geht potentieller Lebensraum für Pflanzen von geringer Bedeutung dauerhaft verloren bzw. wird beeinträchtigt. Allerdings ist die Wertigkeit durch die derzeitige intensive Bolzplatznutzung gering. Der hohe Versiegelungsgrad führt zu deutlichen Eingriffen in die Lebensraumqualität und wird die - wenn gleich geringe ökologische Bedeutung - zerstören. Die Bebauung wird möglicherweise Wechselwirkungen zu den benachbarten Biotopen, insbesondere zu der westlich angrenzenden Terrassenkante zeigen, so dass diese in ihrer Funktion als wertvoller Lebensraum eingeschränkt wird (Störungen durch künftige Nutzung mit Verkehr, Lärm und Abgasen im geplanten Parkplatzbereich). Durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen (Bepflanzung mit kleinkronigen Bäumen) kann den Eingriffen begegnet werden. Auch die geplante Dachbegrünung des Einzelhandelsmarktes dient der Erhöhung des Artenreichtums und der Vermeidung von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna. Aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit des bestehenden Bolzplatzes werden die Auswirkungen als gering bewertet.

#### **Ergebnis:**

Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind aufgrund der minderwertigen Ausgangssituation und der Vermeidungsmaßnahmen (Dachbegrünung und Bepflanzung der Parkplatz- und Randflächen) von geringer Erheblichkeit. Lediglich die Fällung der Bäume (Verkehrsinsel) stellt einen Eingriff dar, der jedoch über die Bepflanzungsmaßnahmen im Gebiet abgegolten wird.

<sup>19</sup> Beschreibung 7931-0032 vom 21.08.1991

### 9.2.6. *Schutzgut Landschaftsbild*

Die Terrassenkante westlich an das Planungsgebiet angrenzend hat für das Landschaftsbild eine hohe Bedeutung und bildet von der Breslauer Straße einen grünen „Rücken“ und Blickfang.

Der Bereich ist durch die Sport- und Kinderspielplatznutzung geprägt und durch die Breslauer Straße als Barriere (in diesem Bereich durch die Einmündung der Holzhauser Straße erhöhte Straßenbreite) beeinträchtigt. Dennoch kann man durch die der Hangkante vorgelagerte Grünfläche die geologische Besonderheit der Terrassierung wahrnehmen. Die bestehende Hainbuchenhecke führt die Begrünung der Breslauer Straße weiter, die aus Hecken und Bäumen besteht.

Vom westlich der Terrassenkante erhöht liegenden Wohngebiet besteht eine Blickbeziehung zur Breslauer Straße und der Wohnbebauung.



**Abb. 8: Bereich 1 - Sondergebiet - Blickrichtung West (Terrassenkante)**

**Baubedingte Auswirkungen:** Im Rahmen der Baumaßnahmen kommt es durch Baustelleneinrichtungen und Kräne zu visuellen Beeinträchtigungen.

**Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:** Der Baukörper des Einzelhandels verstellt den Blick auf die prägende Terrassenkante. Diese ist im Bereich des ebenso hohen Baukörpers von der Breslauer Straße aus nicht mehr wahrnehmbar. Jedoch wechseln südlich des Planungsgebietes und westlich der Breslauer Straße vor der Terrassenkante gelegene Baukörper mit Freiflächen ab. So ist die Terrassenkante, bedingt durch die bestehenden Wohngebäude, nur abschnittsweise im Bereich der Durchblicke erlebbar. Diese städtebauliche Situation stellt eine Typik des Stadtbildes von Landsberg in diesem Bereich dar. Da westlich des Bebauungsplanes bereits oberhalb der Terrassenkante eine intensive Wohnbebauung und das Klinikum vorhanden sind, handelt es sich im Gegensatz zum nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Bebauungsplan (West III G - nördlich der Breslauer Straße) um eine Lage innerhalb des Stadtgefüges und somit um eine städtebaulich andere Situation. Im Planungsgebiet bildet die Terrassenkante lediglich eine Zäsur, während sie im Bebauungsplan West III G den abschließenden Stadtrand bildet.

Der Gestaltung des Baukörpers kommt in dieser Ortseingangssituation erhöhte Bedeutung zu. Der Einzelhandelsmarkt wird entsprechend der Eingangssituation als städtebauliche Kante gestaltet und mit der entsprechenden Begrünung in die Umgebung eingebunden. Die vorgesehenen Baumpflanzungen und die Erhaltung der Hecke sind geeignet, dem Gebiet ein Grundgerüst an vertikalen landschaftlichen Elementen vorzugeben und die Einbindung in die Landschaft zu verstärken. Die wertvolle Terrassenkante bleibt erhalten und das vorgesehene Gebäude rückt räumlich davon ab.

Vom Spielplatz aus wirkt die Wandhöhe des Baukörpers von ca. 7,0 m als visuelle Beeinträchtigung.

Von der erhöht liegenden, westlich angrenzenden Wohnbebauung wird der ohnehin durch die Frequentierung der Straße und der erhöhten Straßenbreite vorbelastete Blick durch den Baukörper leicht beeinträchtigt. Die Dachbegrünung und die Baumreihe am westlichen Böschungsfuß dienen der Vermeidung und der Einbindung in die Landschaft von Westen aus.

**Ergebnis:** Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind von mittlerer Erheblichkeit. Die Vorbelastungen durch die St 2054 sind zu berücksichtigen.

### 9.2.7. *Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm, Immissionen)*

#### **Erholung/ Freizeit**

Der vorhandene Bolzplatz mit Kinderspielplatz stellt eine für den Planbereich wichtige Grundversorgung für Freizeit- und Erholung dar. Durch die Ansiedlung des Einzelhandels ist diese im unmittelbaren Planungsumgriff nur noch eingeschränkt (Kinderspielplatz) vorhanden. Der Bolzplatz wird jedoch westlich des Planungsgebietes neu angelegt. Zur planrechtlichen Sicherung der Fläche wird ein eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt. Durch vorhandene und neu geschaffene Wegeverbindungen sind sowohl die Ersatzfläche für den Bolzplatz als auch der bestehende Kinderspielplatz trotz des Bauvorhabens gut zu erreichen.

**Baubedingte Auswirkungen:** Während der Bauzeit ist durch Baustellenverkehr mit Beeinträchtigungen für Fußgänger und Radfahrer zu rechnen. Möglicherweise steht je nach Bauzeitenabfolge der Bolzplatz für einen gewissen Zeitraum nicht mehr zur Verfügung. Die Nutzung des Kinderspielplatzes ist bauzeitlich durch Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen beeinträchtigt.

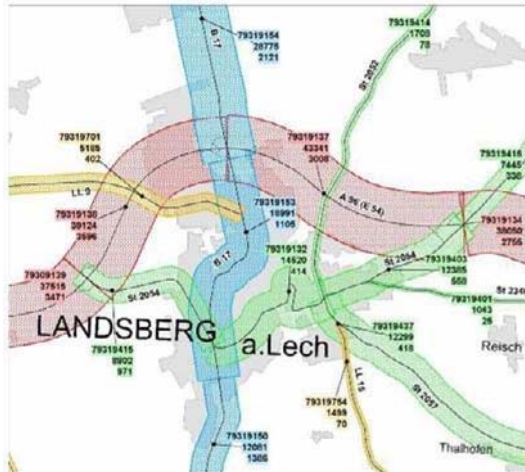
**Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:** Der Kinderspielplatz wird geringfügig verkleinert und in seiner Aufenthaltsqualität gemindert, da eine Verschattung durch den 7 m hohen Baukörper stattfindet. Dadurch ist die Fläche nur noch in den Vormittagsstunden besonnt. Die hohe Wand des Baukörpers auf der

Südseite des Spielplatzes trägt zu einer optischen Beeinträchtigung bei. Die festgesetzte Eingrünung dient der Verminderung der negativen Auswirkungen.

Der Bolzplatz wird am westlichen Stadtrand neu errichtet. Die Wege vom Wohngebiet an der Breslauer Straße sind dadurch etwas weiter. Allerdings ist die Erreichbarkeit vom Wohngebiet am Krankenhaus etwas besser.

**Ergebnis:** Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Freizeit und Erholung werden als mittel eingestuft, da der Spielplatz durch Verschattung an Aufenthaltsqualität verliert und nun in etwas isolierter Lage verbleibt. Durch die umfangreichen Bepflanzungs-Festsetzungen können die Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität gemindert werden. Für den Bolzplatz wird am westlichen Stadtrand ein Ersatz geschaffen.

### Verkehr / Lärm / Immissionen



**Abb. 9: Verkehrsmengenatlas Ortsdurchfahrten Bayern DTV 2000**

Die Plangebiete sind durch die stark befahrene Breslauer Straße (ST 2054) vorbelastet. Folgende Verkehrszahlen liegen vor (Messstelle 79319415):

- Verkehrsmenge 2000:  
DTV<sub>2000</sub> 8.902 Kfz/d (LKW 971)
- Amtliche Verkehrszählung 2005 :  
DTV<sub>2005</sub> 9.546 Kfz/d
- Zählung der Stadt Landsberg aus 2006:  
DTV<sub>2006</sub> 9.120 Kfz/d
- Prognose nach der Eröffnung der B 17<sub>neu</sub> für die Breslauer Straße mit einem  
DTV 4.200 Kfz/d vor.  
DTV<sub>2020</sub> 6.900 Kfz/d

Nach Ausbau der B17 (Verkehrsfreigabe Ende 2009) ist eine spürbare Entlastung der Breslauer Straße zu erwarten.

Trotz der ermittelten Verkehrsmenge von 2.350 KFZ/d für den Markt (Grundstückszufahrt) erzeugt dies auf der Breslauer Straße nur einen Zusatzverkehr von 400 KFZ/d, die zu jeweils 50 % nach Norden und Süden abfließen – also jeweils 200 Kfz/d in beide Richtungen. Dabei wird gutachterlich<sup>20</sup> davon ausgegangen, dass die rechnerisch verbleibenden 1.950 KFZ/d (entspricht 975 KFZ/d je Richtung), bereits ohnehin auf der Breslauer Straße verkehren und somit in der heutigen Verkehrsbelastung von 9.200 KFZ/d beinhaltet sind.

Durch Eröffnung der B 17<sub>neu</sub>, ab September 2009, prognostiziert das Büro Lang+Burkhardt<sup>21</sup> eine deutliche Reduzierung der Verkehrsmenge von 9.200 KFZ/d auf 4.200 KFZ/d. Dabei ist der o.g. Kfz-Anteil von 1.950 Fahrzeugen wiederum in dem Ansatz von 4.200 Fahrzeugen enthalten. Es handelt sich hierbei um den innerörtlichen Verkehr, der auch nach Eröffnung der B 17 weiterhin vorhanden sein wird.

Das Verkehrsaufkommen wird jedoch im Laufe der Jahre wieder ansteigen. So prognostiziert der Gutachter für das Jahr 2020 eine Verkehrsbelastung von 6.900 Kfz/d. Addiert mit den 200 Kfz/d für den Einkaufsmarkt kann von einer Verkehrsbelastung von 7.100 ausgegangen werden.

Um die zusätzlichen Immissionen durch Betriebs- und Verkehrslärm durch die Anlage des Einzelhandelsbetriebes abschätzen zu können, wurde für das Bebauungsplan-Verfahren eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt (IB Greiner, Bericht Nr. 207091/7 vom 03.04.2009). Dabei wurden die voraussichtlichen Schallemissionen durch Verkehrsgeräusche (PKWs, Parkplatz), durch Anlieferung, Be- und Entladung und durch haustechnische Anlagen ermittelt. Hierbei wurden folgende Angaben zugrunde gelegt:

- Parkplatz: abweichend von der verkehrstechnischen Untersuchung des Büros INGEVOST wurde die höchste Frequentierung gemäß Parkplatzlärmstudie (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz; 6. überarbeitete Auflage; August 2007), abhängig von der Netto-Verkaufsfläche, berücksichtigt (auf den geplanten 107 Parkplätzen 2.824 PKW-Bewegungen täglich).
- Anlieferung: 6 LKWs > 6 to täglich, davon 4 mit Kühlaggregat, Annahme: im Wesentlichen in der Ruhezeit. Be- und Entladen täglich ca. 3 h (in Einhausung). Geringfügige Entladetätigkeit im Bereich des Haupteingangs (Bäcker/Café).
- 2 haustechnische Anlagen auf dem Dach (Kühlung).
- täglich der Fahrweg eines Müllfahrzeuges inklusive Rangiergeräusche innerhalb der Ruhezeiten, Entsorgung im Bereich der eingehausten Laderampe an der Südwestfassade des Gebäudes

<sup>20</sup> Ingevost Verkehrsuntersuchung im Kontext des Bauleitplanverfahrens – Nr. 2.6.2, November 2007

<sup>21</sup> Lang+Burkhardt Verkehrsgutachten B 17<sub>neu</sub> München 3/1999

- Freisitzfläche des Cafés (Gastgarten, normale Unterhaltung, häufige Serviergeräusche). Nutzung während 8 Stunden täglich (außerhalb der Ruhezeiten).
- An Sonn- und Feiertagen Öffnung des Backshops von 8:00 – 16:00 Uhr (während 3 Stunden innerhalb der Ruhezeiten). Dadurch Nutzung von 29 Stellplätzen in der Nähe des Backshops mit stündlich 60 PKW-Bewegungen.

Die Auswirkungen der Emissionen auf die umliegende Wohnbebauung und das Krankenhaus und die Einhaltung der zulässigen Grenzwerte nach BImSchG und der TA Lärm wurden anhand von 11 Immissionspunkten während der Tag- und Nachtzeiten überprüft. Dabei wurden folgende Ergebnisse erarbeitet:

An der angrenzenden Wohnbebauung im WA-Gebiet kommt es zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu 54 / 40 dB(A) tags / nachts. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Höhe von 55 / 40 dB(A) tags / nachts können somit an allen maßgebenden Immissionsorten eingehalten werden.

An den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Bettenzimmer) des Krankenhauses kommt es zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu 43 / 29 dB(A) tags / nachts. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Krankenhäuser in Höhe von 45 / 35 dB(A) tags / nachts können somit an allen maßgebenden Bettenräumen eingehalten werden.

An den Sonn- und Feiertagen kommt es tagsüber lediglich zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu 49 dB(A) im WA-Gebiet bzw. 38 dB(A) an den Bettenräumen des Krankenhauses. Die Immissionsrichtwerte werden dann somit um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

Immissionspunkte	Berechnungsergebnisse in dB(A)		Immissionsrichtwerte in dB(A)	
	tags	nachts	tags	nachts
IP Nord	25	15	55	40
IP 0 (Wohn- und Gewerbebeb. Ost)	49	35	55	40
IP 1 (Wohn- und Gewerbebeb. Ost)	54	40	55	40
IP 2 (Wohnbebauung Ost)	54	38	55	40
IP 3 (Wohnbebauung Süd)	51	36	55	40
IP 4 süd (Bettenzimmer)	39	21	45	35
IP 4 (Bettenzimmer)	43	29	45	35
IP 5 west (Wohnheim)	33	23	45	35
IP 5 (Wohnheim)	52	36	55	40
IP 6 (Wohnbebauung West)	49	35	55	40
IP 7 (Wohnbebauung West)	44	33	55	40

**Tab. 4: Berechnungsergebnisse in dB(A) für die Tages- und Nachtzeit (Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Greiner 2009)**

Schalltechnisch gesehen hat die Verkehrsmehrung um 400 KFZ/d auf der Breslauer Straße keine nennenswerte Bedeutung<sup>22</sup>.

**Baubedingte Auswirkungen:** Während der Baumaßnahmen ist mit einer erhöhten Lärmentwicklung und Erschütterung durch Baufahrzeuge und -maschinen zu rechnen. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung sind diese Beeinträchtigungen jedoch hinnehmbar.

**Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:** Durch eine Zunahme des Verkehrs durch Kunden, Beschäftigte und Lieferverkehr wird es zu einer erhöhten Lärmbelastung kommen, wobei allerdings die zulässigen Grenzwerte der TA Lärm eingehalten werden. Da die Immissionsrichtwerte an allen maßgebenden Immissionsorten eingehalten werden, sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich. Die vom IB Greiner zugrunde gelegten emissionsreduzierenden Ausführungsmaßgaben wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet (Asphaltierung der Fahrgassen, Einhausung der Anlieferzone).

**Ergebnis:** Im Hinblick auf baubedingte Auswirkungen ist mit mittlerer Erheblichkeit zu rechnen. Die zulässigen Grenzwerte bei Betrieb des Einzelhandels werden eingehalten, jedoch ist durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens mit mittleren Beeinträchtigungen zu rechnen.

#### 9.2.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind weder im Planungsgebiet noch in unmittelbarer Nähe Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

**Baubedingte Auswirkungen:** Kulturgüter sind baubedingt nicht betroffen.

**Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:** Im Rahmen der Planung wird das Sachgut Bauland mit diesem Verfahren weiterentwickelt und einer Bebauung zugeführt.

<sup>22</sup> IB Greiner Stellungnahme Nr. 207091 / 9 vom 18.06.2009

**Ergebnis:** Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### 9.2.9. *Wechselwirkungen der Schutzgüter*

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Fauna und Flora, sowie zwischen Boden und Wasser.

### **9.3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der Planbereich in seiner Nutzung als Bolz- und Kinderspielplatz und als wichtige örtliche Freifläche erhalten bliebe. Allerdings müsste eine mögliche Gewerbefläche an anderer, eventuell ungünstiger erschlossener Stelle entstehen, das Potential zur Entwicklung verkehrsgünstig gelegenen Gewerbeflächen in der Fortführung des Bestandes würde nicht genutzt. Die oben geschilderten Umweltauswirkungen würden bei Nichtdurchführung der Planung nicht auftreten.

### **9.4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH (EINSCHLIEßLICH DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG)**

#### 9.4.1. *Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter*

##### **Vermeidungen von Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Um Auswirkungen auf das Kleinklima zu reduzieren, wird festgesetzt, dass die Rand- und Grünstreifen im Parkplatzbereich gärtnerisch anzulegen sind. Auch die Überstellung der Parkflächen mit kleinkronigen Bäumen und Pflanzmaßnahmen als Südeingrünung des Spielplatzes haben klimatisch eine ausgleichende Funktion und wirken kleinflächigen Aufheizungen entgegen.

Die festgesetzte Dachbegrünung trägt ebenfalls zur Staubfilterung und -bindung bei und verbessert das Kleinklima nachhaltig.

##### **Vermeidungen von Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Minimiert werden die Auswirkungen durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen im Bereich der Stellplätze. Zudem wird der Flächenverbrauch durch Zusammenlegung von Getränke- und Einzelhandelsmarkt als ein kompakter Baukörper minimiert.

##### **Vermeidungen von Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)**

Um eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes zu erreichen, wird festgesetzt, dass Flächen von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Darüber hinaus trägt die Dachbegrünung dazu bei, den oberflächlichen Wasserabfluss zu verlangsamen.

##### **Vermeidungen von Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna**

Durch die Festsetzung der Baum- und Strauchpflanzungen und durch den Erhalt der Hecke werden Habitate für Vögel und Kleintiere geschaffen und erhalten. Diese Strukturanreicherung ist trotz der Störungen durch Fahr- und Parkverkehr geeignet, die Beeinträchtigungen für den Lebensraum zu vermindern. Die Dachbegrünung kann darüber hinaus als Trittstein-Lebensraum für Insekten fungieren.

##### **Vermeidungen von Auswirkungen auf das Schutzgut Flora**

Die festgesetzte Dachbegrünung kann den Trockenstandort in Teilbereichen der Terrassenkante sinnvoll ergänzen. Die Baumfestsetzungen und die Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung der Grünflächen erhöhen die Artenvielfalt und den Strukturreichtum.

##### **Vermeidungen von Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild**

Durch die Beibehaltung der Hainbuchenhecke und darüber hinaus die leicht abgesenkte Lage des Baukörpers fügt sich die Bebauung in den Bestand ein und wirkt nicht störend. Die Dachbegrünung und die Baumreihe am westlichen Hangfuß sowie die Parkplatzeingrünung mindert die negativen Auswirkungen auf die Blickbeziehungen von der westlichen Hangkante. Die dichte Eingrünung des Spielplatzes nach Süden mindert die negative Erlebbarkeit der Gebäudehöhe.

##### **Vermeidungen von Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm, Erholungseignung)**

Die dichte Eingrünung zwischen Spielplatz und Baukörper mindert die Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität. Die Überstellung des Parkplatzes mit Bäumen mindert die negativen optischen Auswirkungen auf die Wegeverbindungen.

Obwohl die im Lärmgutachten ermittelten Werte unterhalb der Grenzwerte liegen, ist eine Erhöhung des Lärmpegels wahrscheinlich. Die Überstellung des Parkplatzes mit Bäumen mindert zumindest die subjektive Wahrnehmung der Beeinträchtigung.

### Vermeidungen von Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Werden Bodendenkmäler gefunden, so ist im Bebauungsplan der Hinweis enthalten, dass diese gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht unterliegen und alle Beobachtungen und Funde unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Landsberg oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden müssen.

#### 9.4.2. Ausgleichsflächen

Dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan liegt ein differenziertes Konzept zum Ausgleich unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zugrunde. Die Bilanzierung bezieht sich auf den Eingriff, der im Zusammenhang mit der Baumaßnahme trotz der Vermeidungsmaßnahmen entsteht. Dabei wird der tatsächliche Bestand mit den Auswirkungen durch die Planung abgeglichen. Die Größe der Flächen wurde anhand der digitalen Flurkarte, dem Luftbild und eigener Kartierungen ermittelt.

**Bewertung des Ausgangszustands:** Das Planungsgebiet wurde gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt eingeteilt. Dabei wurde der bestehende Bolzplatz von der Bedeutung her als gering eingestuft. Es wird jedoch nur ein Teil der Grünfläche (2.360 m<sup>2</sup>) intensiv als Bolzplatz genutzt. Dieser Flächenanteil ist durch Bodenverdichtungen und im Bereich der Tore durch Abtrag/Abnutzung der Vegetationsdecke vorbelastet. Der Kinderspielplatz hat durch den Baum- und Strauchbestand trotz intensiver Nutzung eine gewisse Bedeutung für den Naturhaushalt (mittlere Bedeutung, unterer Wert, Kategorie II), bleibt jedoch erhalten. Die übrigen Flächen haben zwar durch die struktur- und artenarme Vegetationsausstattung (vorwiegend Rasen) geringe Bedeutung als Lebensstätte für Tiere und Pflanzen, dienen jedoch als Fläche mit geschlossener Vegetationsdecke dem klimatischen Ausgleich. Insgesamt wirkt sich die der prägenden Terrassenkante vorgelagerte Grünfläche positiv auf das Landschaftsbild aus. Insgesamt handelt es sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, oberer Wert (Kategorie I).

**Bewertung der Eingriffsschwere:** Bei dem Bauvorhaben des REWE-Supermarkt mit Getränkesortiment Bäcker und Café handelt es sich um ein Vorhaben mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ > 0,35). Es wird ein Gebiet mit geringer Bedeutung überbaut, das demzufolge dem Typ A (Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“) zuzuordnen ist. Da bei der Planung umfassende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt werden, wird trotz der Eingriffsschwere ein reduzierter Kompensationsfaktor von 0,4 angesetzt.

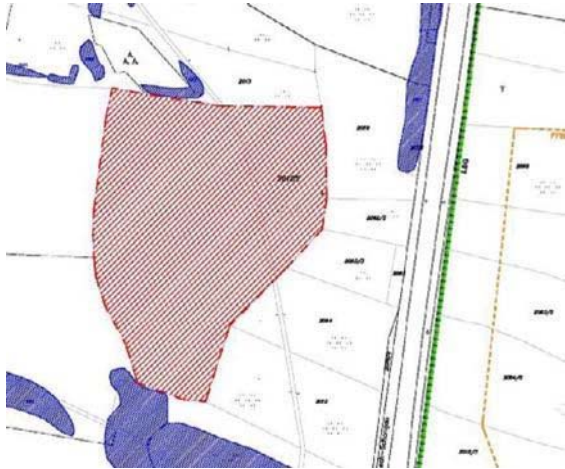
Die beiden Bäume auf der Verkehrsinsel, die im Zuge des Baus der Abbiegespur entfallen, werden durch die umfangreiche Baumpflanzung im Bereich des Baugrundstücks ersetzt.

Nutzung (geplant)	Kategorie	Eingriffsschwere	Größe (ca.)	Kompensationsfaktor	Kompensationsfaktor reduziert durch Minimierung	Ausgleichsumfang (ca.)
1 Baugrundstück	<b>Kategorie I</b> Gebiet geringer Bedeutung  (S: unterer Wert, N: oberer Wert)	GRZ > 0,35 (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)  <b>Typ A I</b>	7.575 m <sup>2</sup>	0,3 - 0,6	0,40	3.030 m <sup>2</sup>
2 Grünfläche Spielplatz	<b>Kategorie II</b> Gebiet mittlerer Bedeutung  (oberer Wert)	Neutralfläche  <b>Typ B I</b>	5.070 m <sup>2</sup>	0	0	0 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsbedarf gesamt</b>						<b>3.030 m<sup>2</sup></b>

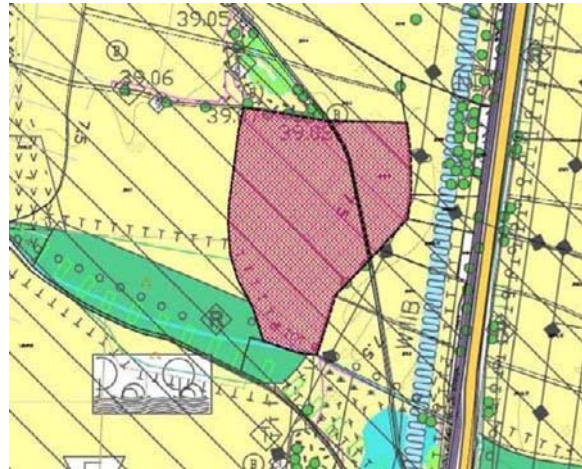
Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsumfangs

Mit den vorliegenden grünordnerischen Festsetzungen wird die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch umfangreiche Maßnahmen (Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Erhalt der Hecke) so gering wie möglich gehalten werden. Der reduzierte Ausgleichsfaktor berücksichtigt die festgesetzten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen.

**Ausgleichsflächen:**



**Abb. 10: Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 2012/2, Gemarkung Erpfting**



**Abb. 11: Darstellung des Flächennutzungsplanes**

Der Ausgleich erfolgt südlich von Landsberg, auf der Fläche mit der Flurnummer 2012/2, Gemarkung Erpfting. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Fläche wird derzeit als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Entwicklungsziel ist die Herstellung eines Magerrasens der Lechheide. Im näheren Umgriff befinden sich mehrere Ausgleichsflächen der Stadt Landsberg. Die südliche Anschlussfläche wurde bereits naturschutzfachlich aufgewertet und stellt sich als kraut- und artenreiche Wiesengesellschaft der Lechheide dar. In diesem Bereich befinden sich einige kartierte Biotope. Dabei handelt es sich um extensiv genutzte Wiesenbereiche und Säume sowie wärmeliebende Heckenstrukturen. Die vorgesehene Extensivierung der Ausgleichsfläche trägt dazu bei, den vorhandenen Biotopverbund auszuweiten und in diesem Bereich eine größere zusammenhängende Magerrasen-Gesellschaft der Lechheide zu etablieren.

Die Fläche liegt in einem Abstand von 70-80 m von der Bundesstraße 17 und der Bahnlinie Landsberg-Schongau. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Östlich der Bundesstraße befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Lechtal Süd“, und das FFH-Gebiet 8131-371 „Lech zwischen Hirschau und Landsberg mit Auen und Leiten“. Westlich, südlich und nördlich besteht eine kleinstrukturierte Landschaft mit verschiedenen standorttypischen Lebensräumen, die durch die Ausgleichsfläche sinnvoll weitergeführt wird.

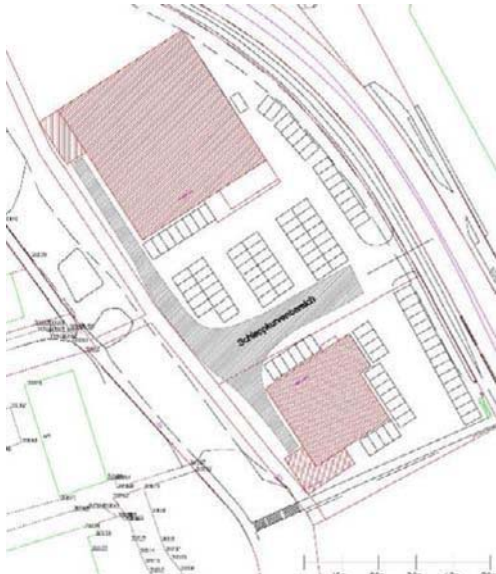
Folgende Maßnahmen zur Aufwertung sind vorgesehen:

Regelmäßige Mahd 1-2x jährlich und Abfuhr des Mähguts.

**Ergebnis:** Dabei wird festgestellt, dass die innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ins Auge gefassten Maßnahmen im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen durch den zu erwartenden und bereits bestehenden Eingriff in einem ausreichenden Umfang zu vermindern, so dass sie nicht mehr als erheblich und nachteilig empfunden werden.



### 9.5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN



**Abb. 11: Planungsalternative getrennter Getränke- und Supermarkt, 2007**

Als Planungsalternative wurde die Trennung des Einzelhandelsbetriebes in einen Getränkemarkt (nördliches Grundstück) und einen Supermarkt (südliches Grundstück) planerisch überprüft. Dabei wurde für den Lebensmittelmarkt eine Verkaufsfläche von rund 1.300 m<sup>2</sup> und für den Getränkemarkt von rund 550 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Die Erschließung sollte von der Breslauer Straße mit einer Abbiegespur erfolgen. Nach dem verkehrlichen Gutachten des Ingenieurbüros INGEVOST (Fahnberg, 2008) war hier jedoch keine ausreichende Übersichtlichkeit gegeben, so dass eine Ampelanlage notwendig gewesen wäre. Darüber hinaus führen zwei getrennte Baukörper mit den entsprechend zugeordneten Stellplätzen zu einer höheren Flächenversiegelung und damit zu geringeren Möglichkeiten für Eingrünungsmaßnahmen.

Ebenso wurden verschiedene Lagen der Anlieferrampe (z.B. Parallel zur Breslauer Straße) geprüft.

Zugunsten des Verkehrsflusses auf der Breslauer Straße, der Einbindung in das städtebauliche Gefüge und Eingrünung des Grundstücks wurde sich für die hiermit ausgearbeitete Variante entschieden.

### 9.6. BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Bewertung gibt den aktuellen Stand des Wissens wieder. Mögliche andere Vorgehensweisen haben keinen Einfluss auf das Abwägungsergebnis.

Für die Erstellung des Umweltberichts wurde der Bayerische Leitfaden der obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern herangezogen, für die Beurteilung der Eingriffsregelung der Leitfaden des bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz verwendet.

Zur Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen wurde der Landschaftsplan sowie der Flächennutzungsplan und die Naturschutzdaten des LfU (ASK-Daten und Biotopkartierung) zugrunde gelegt. Beurteilungsgrundlagen zum Schutzgut Mensch (Lärm) waren die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm und die DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau. Eigene Erhebungen dienten der gutachterlichen Abschätzung des Bestandes in Bezug auf die naturschutzfachliche Wertigkeit.

### 9.7. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

- Spätestens zwei Jahre nach Baufertigstellung ist zu überprüfen, ob sich negative Auswirkungen auf die Vegetation der Terrassenkante und die kartierten Biotope durch die Parkplatznutzung ergeben. Gegebenenfalls ist die Parkplätzeingrünung zu intensivieren.

**Zuständig:** Unter Naturschutzbehörde

- Wenn der Spielplatz durch die Verschattung durch den Baukörper und die gegenüber der südlichen Wohnbebauung abgetrennten Lage weniger frequentiert wird, ist dem durch Erhöhung der Attraktivität durch entsprechende Spielgeräte entgegen zu wirken. Eventuell ist auch eine Verbesserung der Anbindung anzustreben (Wegeverbindung westlich des Einzelhandelmarktes).

**Zuständig:** Tiefbauamt

- Wenn sich im Rahmen der Baudurchführung Auffälligkeiten hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen ergeben, sind diese unverzüglich zu untersuchen und entsprechende Maßnahmen einzuleiten.

**Zuständig:** Bauherr, Landratsamt

Schutzgut	Umweltzustand	allgemeinverständliche Beschreibung der Auswirkungen	Beeinträchtigungen	Vermeidungsmaßnahmen		
<b>Klima</b>	kaum eine Bedeutung für ein großes Kaltluftentstehungs- oder -abflussgebiet.	Veränderung des Kleinklimas, Verkehrszunahme im ohnehin vorbelasteten Gebiet, Erhöhung der Immissionen.	Gering	gering	gering	- Begrünung nicht bebauter Flächen und Baumpflanzungen - Dachbegrünung
<b>Boden</b>	Aufgefüllter Boden, untere Horizonte vermengt mit Fremdbestandteilen, Vorwiegend lehmig-schluffige Bodentypen	Flächenverbrauch, Bodenverdichtung und -überbauung. Insgesamt mit Erschließungsanlagen ist Versiegelung von 80 % möglich.	Mittel	mittel	mittel	- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge - vernünftiges Nutzungsmaß und verdichtete Bauformen (Flächenverbrauch)
<b>Grundwasser</b>	Grundwasser: Grundwasservorkommen oberflächennah.	Abflussverschärfung, Verminderung des Rückhaltevolumens, oberflächliche Versickerung des Niederschlagswassers.	Gering	mittel	gering	- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge
<b>Oberflächenwasser</b>	Oberflächenwasser: aufgrund der Aufüllungen mittlere Versickerungsfähigkeit		Gering	mittel	mittel	- Dachbegrünung - Grün- und Pflanzflächen zur Verlangsamung des Wasserabflusses - Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge,
<b>Fauna</b>	Durch strukturarne Vegetationsausstattung im Baugrundstück unbedeutend.	Einschränkung und Zerstörung des Lebensraums für Tiere. Durch differenzierte Bepflanzung Erhöhung der Habitatqualität Erhalt der Hecke und des strukturreichen Spielplatzes	Gering	gering	gering	- Gliederung und Durchgrünung des Baugebietes - Begrünung der Stellplätze
<b>Flora</b>	Geringe Biotopqualität und im Bereich des Baugrundstücks Artenarmut (Rasen).	Einschränkung und Zerstörung des Lebensraums für Pflanzen. Durch differenzierte Bepflanzung Erhöhung der Artenvielfalt.	Gering	gering	gering	- Gliederung und Durchgrünung des Baugebietes - Differenzierte Begrünung der Stellplätze
<b>Landschaft</b>	Terrassenkante von hoher Bedeutung für das Landschaftsbild. Ansonsten ist der Ausgangszustand des Plangebietes eher von geringer Bedeutung.	Erhalt der Terrassenkante, jedoch durch Baukörper Beeinträchtigung der visuellen Erlebbarkeit. Beeinträchtigungen der Blickbeziehungen von der Hangkante aus.	Mittel	mittel	mittel	- Einbindung über Baumbepflanzung - Erhalt der Hecke - Dachbegrünung
<b>Mensch/ Lärm</b>	Vorbelastung Lärm und Verkehr durch Breslauer Straße	Zunahme des Verkehrs und der Immissionen, jedoch Einhaltung der zulässigen Grenzwerte für Wohnbebauung	mittel	mittel	mittel	- Grünstreifen mit Bäumen zur Anlage eines wenngleich nicht messbaren, so doch einen psychologischen Lärmschutzes.
<b>Mensch / Licht</b>		Beeinträchtigungen (Aufteilung der Räume) durch Lichtimmissionen während der Geschäftszeiten	Gering	mittel	Gering/mittel	- Bepflanzung vor Ostfassade
<b>Mensch/ Erholung</b>	Vorhandener Bolz- und Spielplatz mit wichtiger Freizeinnutzung	Verlagerung des Bolzplatzes, Erhalt des Spielplatzes, jedoch Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität durch Verschattung.	mittel	mittel	mittel	- dichte Eingrünung als südlicher Abschluss des Spielplatzes - Erhalt der Hecke und Baumüberstellung des Parkplatzes
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	keine Kulturgüter bekannt. Bedeutung als potentielles Bauland in verkehrsgünstiger Lage	Umsiedlung eines Einzelhandelsmarktes	nicht betroffen	gering	gering	- Hinweis zur Meldepflicht von Bodendenkmäler

Tab. 5: Zusammenfassung des Inhalts der Umweltprüfung

## **9.8. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Insgesamt ist mit Auswirkungen geringer und mittlerer Erheblichkeit zu rechnen. Auswirkungen ergeben sich insbesondere auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaftsbild und Mensch. Durch den Verlust der innerstädtischen Grünfläche und die visuelle Beeinträchtigung der Terrassenkante sowie durch die Verschattung des Spielplatzes sind dabei die Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Anwohner hervorzuheben. Andererseits dient der Bebauungsplan der Sicherung der wohnungsnahen Versorgung mit Lebensmitteln. Umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen, wie Dachbegrünung und Bepflanzung dienen der Verminderung der Auswirkungen.

Abschließend lässt sich feststellen, dass die Auswirkungen durch die Planungen handhabbar sind. Unter Einbeziehung der Vermeidungsmaßnahmen verbleibt durch Versiegelung und Eingriffe in das Landschaftsbild ein Ausgleichsbedarf von 3.030 m<sup>2</sup>, der über die Fläche Fl.-Nr. 2012/2, Gemarkung Erpfting ausgeglichen wird.

Die Übersicht in der folgenden Tabelle fasst die umweltbezogenen Auswirkungen des Bebauungsplanes zusammen.

## **10. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Bei der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind verschiedene Anregungen vorgebracht worden. Die wesentlichen Einwände wurden wie folgt behandelt:

### **10.1. ANWOHNER BAUGEBIET FRIEDA-WEBER-STRASSE/BGM.-DR.-HARTMANN-STRASSE**

Es wurde befürchtet, dass durch die geänderte Situation ein (Wert)verlust der Gebäude und ein Verlust an Lebensqualität eintritt. Die Stadt Landsberg ist sich bewusst, dass sich durch die Ausweisung des Sondergebietes und die spätere Bebauung die vorhandene städtebauliche Situation verändert und hat aus diesem Grund Stellungnahmen zu den Auswirkungen (Punkt 9) erstellen lassen. Durch die Maßnahmen zur Grünordnung und zum Immissionsschutz wird ein entsprechender Ausgleich geschaffen.

Es wurde die Beibehaltung der Erlebbarkeit der Terrassenkante, die Aufforstung der oberen Hangkante und die Reduzierung der Gebäudehöhe gefordert, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermindern. Die Freihaltung und Erlebbarkeit der Terrassenkante ist durch einen ausreichenden Abstand der Bebauung vom Hangfuß und der Freihaltung des Hanges von Gehölzen gewährleistet. Um den Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entgegen zu wirken, werden auf dem Grundstück umfangreiche Pflanzmaßnahmen und eine Dachbegrünung festgesetzt. Von einer Aufforstung der oberen Hangkante wird abgesehen, um die topographische Stufung erlebbar zu halten.

Es wurden beim Spielplatz die fehlende Einfriedung, die Verkleinerung des Spielplatzes und negative Auswirkungen auf das Wohlbefinden der Kinder bemängelt und eine Attraktivitätssteigerung des Spielplatzes gewünscht. Die Ausgestaltung des Spielplatzes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und wird durch die Stadt Landsberg vorgenommen.

Dem Wunsch des Erhaltes der Grünfläche, auch als alternativer Landeplatz für Rettungshubschrauber wird nicht gefolgt, da eine Bebauung zur Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

In Bezug auf befürchtete Lärmimmissionen wird eine Verlegung bzw. Einhausung der Kühlaggregate, eine Verlagerung der Anlieferzone, das Schließen der Rolltore, die Errichtung einer Schallschutzwand, die Einhaltung der Nachtruhe, ein Verzicht auf das vorgesehene Café, die Beschränkung der Öffnungszeiten des Cafés, ein Verbot von Werbefahnen, die Errichtung einer Schranke sowie die Ausweisung einer Verkehrsbereinigten Zone (Frieda-Weber-Straße/Bgm.-Dr.-Hartmann-Straße) gefordert. Obwohl vom Gutachter in Bezug auf zu erwartende Lärmimmissionen keine Bedenken bestehen, wurde eine Verlegung des westlichen Kühlaggregats nach Osten vorgenommen. Nachdem Werbefahnen nicht zulässig sind und weitere schalltechnische Auflagen im Rahmen des Bauantrages geklärt werden, besteht auf Bebauungsebene kein weiterer Handlungsbedarf.

Die Befürchtung der Erhöhung der Verkehrsbelastung und des Verkehrslärms von der Breslauer Straße aus konnte gutachterlich entkräftet werden, da es lediglich zu einer faktischen Erhöhung von 200 Kfz/d je Richtung kommen wird, was wiederum einer nicht hörbaren Erhöhung um 0,1 db(A) entspricht.

Eine vorgeschlagene neue Verbindungsstraße vom Klinikum zur Breslauer Straße ist aufgrund eines Höhenunterschiedes von ca. 7 m technisch nicht realisierbar. Außerdem besteht keine Notwendigkeit einer zusätzlichen Erschließungsstraße.

Es wurde die Notwendigkeit der Verlagerung, der Größe, der Rentabilität und des Einzugsgebietes des REWE-Marktes und die Erforderlichkeit eines Cafés in Frage gestellt. Die Marktforschungsstudie der GMA stellt hierzu fest, dass sich ein zusätzlicher Markt im Stadtgebiet von Landsberg am Lech mit der Verkaufsfläche von 1900 m<sup>2</sup> wirtschaftlich betreiben lässt. Um die Nahversorgung im diesem Stadtquartier zu sichern, ist es erforderlich, betriebswirtschaftlich sinnvolle Größen zuzulassen.

Ferner wurden Befürchtungen im Zusammenhang mit Sicherheits- und Ordnungsaspekten angeführt, wie die Gefährdung der Kunden aus dem Wohngebiet des Bebauungsplanes West III G, ein erhöhtes Unfallrisiko durch Schüler/Kinder, Verunreinigungen durch Müll und Alkoholmissbrauch. Diesen Befürchtungen ist jedoch nicht durch Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen zu treten.

#### **10.2. LANDRATSAMT LANDSBERG AM LECH, UNTERE BODENSCHUTZBEHÖRDE UND WASSERWIRTSCHAFTSAMT WEILHEIM**

Verweisen auf die Vornutzung Fläche und deren Nähe zu angrenzenden Altdeponien. Nach Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde wurden im Juli 2009 zwei Schürfgruben im nordwestlichen Grenzbereich des Spielplatzes und mehrere Bodenmischproben erstellt sowie ein Bodengutachten verfasst.

Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die Prüfwerte der BBodSchV deutlich unterschritten wurden und **keine** Gefährdung hinsichtlich des Wirkungspfadef Boden - Mensch abgeleitet werden kann. Hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes ist lediglich eine Oberbodenprobe aus dem Bereich des Hangfußes auffällig. Die Überschreitungen liegen jedoch im Bereich der Messgenauigkeit und sind nach dem Bodengutachten (Blasy+Mader, Juli 2009) als geringfügig anzusehen. Da der betreffende Horizont nicht aus den Auffüllungen im Rahmen der Deponie sondern aus späteren Auffüllungen zur Flächengestaltung stammt, besteht im Hangbereich keine Beeinflussung aus der Altdeponie. Ein Handlungsbedarf, auch in Bezug auf die Spielplatznutzung ist somit **nicht** aus den Messergebnissen abzuleiten.

#### **10.3. LEW NETZSERVICE GMBH, BETRIEBSSTELLE BUCHLOE**

Verweist auf den Verlauf von Kabelleitungen und Dienstbarkeit. Dem vorgeschlagenen Standort der Transformatorstation an der oberen Hangkante, in unmittelbarer Nähe Bgm.-Dr.-Hartmann-Straße 114 ist den Anwohnern nicht zumutbar und wird im Sondergebiet festgesetzt.

#### **10.4. REGIERUNG VON OBERBAYERN, BRANDSCHUTZ**

Verweist auf Regelungen, die im Baugenehmigungsverfahren beachtet werden müssen.

#### **10.5. LANDRATSAMT LANDSBERG AM LECH, UNTERE IMMISSIONSSCHUTZBEHÖRDE**

Der Anregung, für den Spielplatz eine Lärmschutzwand zur Breslauer Straße hin zu errichten, wird aus städtebaulichen Gründen nicht gefolgt.

#### **10.6. BUND NATURSCHUTZ IN BAYERN**

Wünscht einen Rückbau des freiwerdenden REWE-Gebäudes an der Holzhauser Straße außerhalb des Geltungsbereichs. Die Errichtung einer Dachflächenphotovoltaik wird wegen der Verschattung und der Einsichtigkeit der von höherliegenden Nutzungen verworfen (Punkt 5.2).

#### **10.7. KLINIKUM LANDSBERG AM LECH**

Hier bestehen Überlegungen zur Neugestaltung der Personalhäuser, so sollen Schlafzimmern für das Bereitschaftspersonal des Krankenhauses an den Ostfassaden der Personalhäuser 2 – 4 untergebracht werden. Von Seiten des Gutachters bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.

Fürstenfeldbruck



Frank Bernhard REIMANN  
Planverfasser



Ilka SIEBENEICHER  
Berichtersteller