

GROSSE KREISSSTADT LANDSBERG AM LECH



Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

„Bolzplatz West“

betreffend die Flurnummern 3718 und die Teilflächen der Flurnummern 3717 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
Grünordnung:** Ilka SIEBENEICHER
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin Stadtplanerin
Issingerweg 28, 86943 Thaining

Plannummer: 2320

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

| | |
|---|-----------|
| 1. VORBEMERKUNG | 3 |
| 2. ZIEL UND ZWECK | 3 |
| 3. LAGE UND DERZEITIGE BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGBIETES | 3 |
| 3.1. Lage der Plangebiete | 3 |
| 3.2. Abgrenzung und Größe | 3 |
| 3.3. Verkehrliche Anbindung | 4 |
| 4. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHEN GEGEBENHEIT | 4 |
| 4.1. Gemeindliche Planungen | 4 |
| 4.2. Bebauungspläne | 4 |
| 4.3. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen | 4 |
| 5. KONZEPTION | 5 |
| 5.1. Städtebau, Grünbereiche | 5 |
| 5.2. Erschließung | 5 |
| 5.3. Technische Ver- und Entsorgung | 5 |
| 6. FESTSETZUNGEN | 5 |
| 6.1. Räumlicher Geltungsbereich Gebietsabgrenzung | 5 |
| 6.2. Nutzung - öffentliche Grünfläche | 5 |
| 6.3. Verkehrsfläche | 5 |
| 6.4. Grünordnung | 5 |
| 6.5. Einfriedung | 6 |
| 7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN | 6 |
| 7.1. Stellplätze Garagen | 6 |
| 7.2. Maßnahmen zur Verwirklichung | 6 |
| 7.3. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz – relative Umwidmungssperre (§1a BauGB) | 6 |
| 7.4. Berechnung der Städtebaulichen Kenngrößen | 6 |
| 7.5. Kosten | 6 |
| 7.6. Altlastenverdachtsflächen | 7 |
| 8. UMWELTBERICHT | 7 |
| 8.1. Einleitung | 7 |
| 8.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung | 7 |
| 8.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .. | 11 |
| 8.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) | 11 |
| 8.5. Alternative Planungsmöglichkeiten | 12 |
| 8.6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken | 12 |
| 8.7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) | 12 |
| 8.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung | 13 |
| 9. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE | 13 |
| 9.1. Anwohner Baugebiet Frieda-Weber-Straße/Bgm.-Dr.-Hartmann-Straße | 13 |
| 9.2. Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bodenschutzbehörde und Wasserwirtschaftsamt Weilheim | 13 |
| 9.3. Bayerischer Bauernverband | 13 |
| 9.4. Kreisgruppe Landsberg am Lech | 13 |
| 9.5. Städtischer Steetworker | 13 |

1. VORBEMERKUNG

Aufgrund des Wegfalls des bestehend Bolzplatzes an der Breslauer Straße (Fl.-Nrn. 3851/ 3854/1) ist es erforderlich einen Ersatz in Quartiersnähe (unter Beachtung der Immissionsabstände) zu schaffen. Um die wohnungsnaher Spielplatzversorgung adäquat sichern zu können, soll der Bolzplatz auf ein Grundstück westlich der bestehenden Park&Ride-Anlage des Kreisklinikums verlagert werden.

2. ZIEL UND ZWECK

Ziel und Zweck der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des Bolzplatzes zu schaffen. Dabei sollen die Belange des Immissionsschutzes und der Landschaftsbildes berücksichtigt werden.

Dazu soll eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz (ca. 0,447 ha) und öffentliche Verkehrsfläche (ca. 0,001 ha) festgesetzt werden.

3. LAGE UND DERZEITIGE BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

3.1. Lage der Plangebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ca. 1,8 km westlich von der Altstadt, ca. 350 m vom bisherigen Standort und ca. 200 m von der Wohnbebauung entfernt.

3.2. Abgrenzung und Größe

Der Bereich umfasst die Fl.-Nr. 3718, Gemarkung Landsberg am Lech, mit einer Fläche von ca. 0,447 ha und einer Ausdehnung von ca. 115 m auf 35 m. Die mittlere Geländehöhe beträgt ca. 609 m üNN.

Das Gelände ist eben und wird landwirtschaftlich (Maisacker) genutzt. Im westlichen Teil (ca. 25 %) ist eine kleingärtnerische Nutzung (Grabeland des Verbundes Landsberger Land) vorhanden.



Abb. 1: Digitales Orthophoto DOP20 Stand 2006 © LVG Bayern

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Norden und Süden durch landwirtschaftliche Nutzfläche der Fl.-Nr. 3719 bzw. 3717,
- im Westen durch den landwirtschaftlichen Weg Fl.-Nr. 3695,
- im Osten durch die Hecke des Park&Ride-Platzes (Fl.-Nr. 3719/1) des Krankenhauses.



Abb. 2: Bestandsaufnahme 2008

3.3. Verkehrliche Anbindung

Die Verkehrliche Anbindung:

- ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) nicht zwingend erforderlich,
- ist für den nicht motorisierten Verkehr (NV) - für Fußgänger und Radfahrer - über den geplanten Fußweg südlich an die P&R-Anlage angrenzend gesichert. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist ein Trampelpfad als Wegeverbindung vorhanden allerdings rechtlich nicht gesichert. Über den Park&Ride-Platz des Klinikums führen zwei informelle Wegeverbindungen über bestehen Parkplätze für Pflegemaßnahmen besteht die Zufahrtsmöglichkeit über den vorhanden landwirtschaftlichen Weg im Westen des Grundstücks.
- an den ÖPNV ist nicht zwingend erforderlich, allerdings über ist er über die Bushaltestelle „Klinikum“ mit der Linie 2 (Bahnhof - Klinikum - St.-Ulrich-Platz - Gewerbegebiet) im 1/2-StundenTakt angebunden

4. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHEN GEGEBENHEIT

4.1. Gemeindliche Planungen

Im Rahmen des Parallelverfahrens wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan geändert. Er stellt für das Plangebiet (Bereich2) im Wesentlichen folgendes dar:

„Grünfläche - Bolzplatz“, „Fußweg“ als Wegeverbindung und überlagernd „landschaftsprägende Hecke, Feldgehölz“.

Eingebettet ist das Plangebiet zwischen „Flächen für die Landwirtschaft“ (im Norden, Westen, Süden), und „Park&Ride“ als Verkehrsfläche. Überlagert werden die Darstellungen zum Teil mit dem „Wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet“ (Westen und Süden), „Wasserschutzgebiet“ und der Bauhöhenbeschränkung des Flugplatzes Penzing).

4.2. Bebauungspläne

Ein rechtsverbindliche Bebauungsplan ist nicht vorhanden, das Gebiet ist, nach § 35 BauGB zu beurteilen. Für den östlich anschließenden Bereich ist besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Parkplatz Krankenhaus“.

4.3. 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).

5. KONZEPTION

5.1. Städtebau, Grünbereiche

Das Planungsgebiet liegt in einem Bereich, der für die Naherholung besonders attraktiv ist. Die Funktionen der siedlungsnahen Erholung werden durch die Anlage des Bolzplatzes gestärkt. Die angrenzenden Grünlandflächen werden bereits für Sport und Spiel genutzt, was bei den Ortsbegehungen und durch Nutzungsspuren im Gelände ablesbar war. Somit fügt sich die Anlage gut in das vorhandene Nutzungsgefüge ein. Durch vorhandene Wegeverbindungen ist das Grundstück gut fußläufig zu erreichen. Sport- Spiel- und Erholungsflächen sind am Siedlungsrand in der Regel auch deshalb gut verortet, da so unter anderem Konflikte durch Lärmimmissionen vermieden werden können.

5.2. Erschließung

Die Erschließung erfolgt für die Fußgänger und Radfahrer von der „Bgm.-Dr.-Hartmann-Straße“. Hier wird mit dem Landkreis Landsberg am Lech (Fl.-Nr. 3719/1) und privaten Grundeigentümern (Fl.-Nr. 3717) verhandelt, welche Erschließungslösung durchgeführt werden soll und wie diese rechtlich gesichert wird. Die Pflege der Anlage erfolgt über den westlichen vorhandenen Feldweg, der der Bewirtschaftung von Feld- und Waldgrundstücken dient. So ändert die geplante Benutzung des Weges durch die gelegentliche Pflegemaßnahmen die Rechtsnatur des Weges nicht, sondern stellt eine Sondernutzung dar. Die Erschließung für den Bolzplatz ist ausreichend.

5.3. Technische Ver- und Entsorgung

Es ist weder eine Flutlichtanlage noch eine Toilettenanlage vorgesehen, die eine Ver- und Entsorgung bedarf. Nachdem keine nennenswerte Versiegelung (außer Pfosten und Streetball-Platz) stattfindet, kann das Niederschlagswasser wie bisher versickert werden.

6. FESTSETZUNGEN

6.1. Räumlicher Geltungsbereich Gebietsabgrenzung

Die Gebietsabgrenzung erfolgt auf Grund des erforderlichen Flächen- und Erschließungsbedarfs.

6.2. Nutzung - öffentliche Grünfläche

Die Nutzung wird dem Charakter der Fläche entsprechend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz festgesetzt. Dies ermöglicht die Unterbringung der Fläche für ein Bolzplatzfeld von ca. 20 m auf 40 m und ein Streetball-Platz mit ca. 11 m auf 20 m.

6.3. Verkehrsfläche

Um einen Zugang von den östlich gelegenen Wohnquartieren zu erreichen wird ein öffentlicher Fußweg mit einer Breite von 1,5 m festgesetzt. Dieser wurde mittlerweile über eine Dienstbarkeit grundbuchlich gesichert.

6.4. Grünordnung

Die Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern dient der Einbindung in die Landschaft und hat darüber hinaus klimatische Relevanz als Schutz vor Westwinden. Die Festsetzung von einem Baum pro 300 m² gewährleistet eine Mindestbegrünung. Unter Berücksichtigung der Bolz- und Spielplatznutzung ist die Bepflanzung sinnvoller Weise in den Randbereichen auszuführen.

Die festgesetzten Straucharten sind standortgerecht und robust. In den meisten Fällen sind die Arten nicht in der Liste „Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten“ (10.03.1975) des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit enthalten. Zwei Arten (Liguster, Wolliger Schneeball) sind als giftig, Gefährlichkeitsgrad 1 eingestuft. Da jedoch davon auszugehen ist, dass der Bolzplatz in der Regel nicht von Kleinkindern frequentiert wird, werden die Arten zurückhaltend verwendet. Die Straucharten haben alle Bedeutung als Vogelnährgehölz und ergänzen neben der Erhöhung der Strukturvielfalt außerdem die Habitatstrukturen für Vögel.

Die nicht intensiv genutzten Flächen in den Randbereichen sind mit einer standortgerechten Wiesenmischung (Kräuteranteil mind. 30%) anzusäen. Diese Festsetzung dient der Erhöhung der Artenvielfalt und der Etablierung einer standortgerechten flächigen Begrünung.

6.5. Einfriedung

Um eine ungestörte Nachbarschaft zu gewährleisten werden Ballfangzäune bis 5,0 m für zulässig erklärt.

7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

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

7.1. Stellplätze Garagen

Für die Ermittlung der in den Bauleitplänen zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze und Garagen, zum Vollzug der Art. 47 BayBO, wird auf die 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 zurückgegriffen. Dabei wird der Stellplatzbedarf für die Fläche des Bolzplatzes (3 Stpl. für 800 m²) und den Streetball-Platz (1 Stpl. für 220 m²) ermittelt. Somit ist ein Bedarf von 4 Stellplätzen für das Vorhaben erforderlich.

| Nr. | Stellplatzbedarf auslösende Baumaßnahmen bzw. Nutzungen | Zahl der Stellplätze (Stpl.-) | Besucherstellplätze |
|-----|---|-------------------------------|---------------------|
| 7 | Sportstätten | | |
| 7.1 | Sportstätten ohne Besucher (Trainingsplätze) | 1 Stpl. je 300 qm | |

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

Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze erfolgt verkehrsrechtlich im Bereich der „Bgm.-Dr. Hartmann-Straße“.

7.2. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Grundstücke befindet sich in öffentlichen um privatem Eigentum, der erforderliche Grunderwerb wird privatrechtlich geregelt. Ein Umlegungsverfahren gem. § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

7.3. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz – relative Umwidmungssperre (§1a BauGB)

Durch diese Schutzgebote wird die Planungsleitlinie „Belange der Land- und Forstwirtschaft“ besonders hervorgehoben. Zwar wird auf Fl.-Nr. 3717 eine Fläche von 35 m x 115 m (ca. 4465 m²) Fläche für Landwirtschaft als Grünfläche dargestellt und somit der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Allerdings steht durch die kleingärtnerische Nutzung bereits im Bestand nicht mehr die gesamte Fläche der Landwirtschaft zur Verfügung.

Die Maßnahme ist erforderlich um die Bedürfnisse der jungen Menschen und die Belange des Sportes mit den Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten ist es erforderlich den Bolzplatz von der Bebauung und Bauungszusammenhang abzurücken.

7.4. Berechnung der Städtebaulichen Kenngrößen

| Art der Nutzung | Bisher | Neu |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Fläche für Landwirtschaft | ca. 4.590 m ² | |
| Grünfläche | | ca. 4.465 m ² |
| Verkehrsfläche | | ca. 125 m ² |

Tab. 2: Flächenbilanz

7.5. Kosten

| Bezeichnung | Größe | #a/E | € |
|--|--------------------------|-------|---------------------|
| Bolzplatz 40 m x 20 m | ca. 800 m ² | 15,00 | 12.000,- |
| Streetball-Platz 11 m x 20 m | ca. 220 m ² | 70,00 | 15.400,- |
| Wegefläche Kies 1,5 m x 80 m | ca. 120 m ² | 24,00 | 2.880,- |
| Begrünung (12 Bäumen und 30 Sträucher Planie und Wiesenansaat) | ca. 3.500 m ² | 6,00 | 21.000,- |
| Summe gerundet | | | ca. 51.000,- |

Tab. 3: Kostenübersicht

Die obige Summe beinhaltet keinen Grunderwerb der für folgende Grundstücken erforderlich ist:

| Lagebezeichnung | Art der Nutzung | Größe |
|-----------------|----------------------------|------------------------|
| Fl.-Nr. 3717 | Landwirtschaftliche Fläche | ca. 124 m ² |

Tab. 4: Grunderwerbsübersicht

7.6. Altlastenverdachtsflächen

Für diesen Bereich sind laut Datenlage des Altlasteninformationssystems und Kenntnisstand der Stadt Landsberg am Lech keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen bekannt. Sollte bei den Bauarbeiten der Verdacht auf Bodenbelastungen auftreten, erfolgt eine Kontaktaufnahme mit dem Landratsamt Landsberg – Untere Abfall- und Bodenbehörde-.

8. UMWELTBERICHT

8.1. Einleitung

Durch den Bebauungsplan soll die Verlagerung eines Bolzplatzes auf den Ersatzstandort am westlichen Stadtrand von Landsberg rechtlich gesichert werden. Der bestehende Bolzplatz wird durch die Umsiedlung eines Einzelhandelsmarktes auf die Grünfläche an der Breslauer Straße überplant (V+E-Plan „Breslauer Straße“). Das Vorhaben wird durch die 27. Flächennutzungsplan-Änderung planerisch vorbereitet.

8.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Zur rechtlichen Sicherung des Bolzplatzes am westlichen Stadtrand von Landsberg wird die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz dargestellt. Neben einem Bolzplatz (Rasen mit Toren) soll auch ein Streetball-Platz gebaut werden.

Die Erschließung erfolgt über die „Bgm.-Dr.-Hartmann-Straße“ und einen geplanten Fußweg (festgesetzt als öffentliche Verkehrsfläche). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 0,46 ha, davon ist die Grünfläche mit Bolzplatznutzung ca. 0,447 ha groß und der als Verkehrsfläche (Fußweg) festgesetzte Bereich ca. 0,013 ha. Besonderen Wert wird auf die Einbindung in die Landschaft gelegt. Die Vermeidungsmaßnahmen dienen der Aufwertung des Landschaftsbildes und der Erhöhung der Strukturvielfalt.

8.1.2. 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 zu beachten. Bei der geplanten Nutzung ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) relevant.

Einschränkende Aussagen des **Regionalplans** der Region München liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vor. Der Regionalplan stellt den Bereich westlich und südlich an das Planungsgebiet angrenzend als wasserwirtschaftliches Vorranggebiet dar (Karte 2, Siedlung und Versorgung). Wasserwirtschaftliche Vorranggebiete dienen dem Schutz der nutzbaren Grundwasservorkommen.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft, der östlich angrenzende Parkplatz als Sondergebiet, Park&Ride-Platz mit Eingrünung (Baum- und Strauchbestand) dargestellt. Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope sind weder im Planungsgebiet noch im näheren Umgriff vorhanden. Umweltrelevante Ziele des Flächennutzungsplanes stehen der geplanten Entwicklung der Fläche daher nicht entgegen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wird im Parallelverfahren geändert. Er stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz dar.

Wegen des als Trinkwasser nutzbaren Grundwassers wurde der angrenzende Bereich darüber hinaus als Wasserschutzgebiet, Zone I und II ausgewiesen.

Im Entwicklungskonzept des **Landschaftsplans** ist der Umgriff des Planungsgebietes als „Bereich für die Wasserwirtschaft, zur Entwicklung eines Biotopverbundes und für Freizeit und Erholung“ dargestellt. Das Planungsgebiet liegt in einem Raum, der für Freizeit und Erholung besonders interessant ist und zu den landschaftlich besonders attraktiven Bereichen zählt (Themenkarte „Freizeit, Erholung und Landschaftsbild“). Erstaufforstungen sollten wegen des Landschaftsbildes nicht zugelassen werden (Themenkarte „Waldentwicklung“). Die Aussagen des Landschaftsplans stützen die geplante Entwicklung im Bearbeitungsgebiet und stehen ihr nicht entgegen.

8.2. 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.

8.2.1. 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.

Der Planbereich ist durch die Lage am westlichen Stadtrand den häufigen Westwinden ausgesetzt (Landschaftsplan, Themenkarte „Wasser und Klima“). Als landwirtschaftliche Nutzfläche hat der Bereich nur untergeordnete Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Topographisch, durch die Ebenföächigkeit bedingt ist der Planbereich vermutlich nicht für wichtige und flöächige Kaltluftabflüsse bedeutend.

Auswirkungen: Durch den Bau des Bolzplatzes mit Streetball-Platz wird landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflöäche und Flöäche mit gartenbaulicher Nutzung in eine teilweise intensiv genutzte Rasenflöäche umgewandelt. Versiegelungen finden nur kleinräumig im Bereich des geplanten Streetball-Platzes statt. Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse sind nicht zu erwarten. Die dauerhaft bewachsene Rasenflöäche ist klimatisch ähnlöich wirksam, wie die jetzige Ackerflöäche. Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird der Bereich gegen die Westwinde abgeschirmt und es kommt zu einer leichten Verbesserung der Eignung als Frischluftentstehungsgebiet.

Ergebnis: Aufgrund der nur sehr kleinflöachigen Versiegelung und der Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

8.2.2. Schutzgut Boden



Abb. 3: Ausschnitt aus der standortkundlichen Bodenkarte von Bayern

Geologisch liegt das Planungsgebiet auf der „Stufe von Friedheim“, einer jüngereren Ausbildung der Lechterrassen mit würemeiszeitlichem carbonatreichem Schotter.

Die standortkundliche Bodenkarte stellt den vorherrschenden Bodentyp als Parabraunerde, z.T. Ackerparabraunerde auf „flach- mittelgründigem Schotterverwitterungsboden auf meist hochglazialen Schotterflöächen“ dar. Die Entwicklungstiefe wird als gering bis mittel, z.T. tiefreichend humos angegeben

Im Planungsgebiet steht gewachsener, weitgehend natürlicher Boden an, der landwirtschaftlich überprägt ist. Durch die Exposition nach Westen besteht ein leichtes Erosionsrisiko durch Windverfrachtung.

Auswirkungen: Baubedingt kommt es vorwiegend im Bereich des Streetball-Platzes zu Abgrabungen, Umlagerungen und Versiegelungen. Die Bolzplatznutzung führt im Bereich des Spielfeldes zu Bodenverdichtungen durch die Spieltätigkeit, die geringe Auswirkungen auf die Sickerfähigkeit, das Porenvolumen und die Speicherefähigkeit des Bodens haben. Eine Vorbelastung ist jedoch durch die ackerbauliche Nutzung bereits gegeben (Verdichtung tieferer Schichten, „Pflugsohle“). Durch die dauerhafte Begrünung mit Rasen und durch die Bepflanzung werden Erosionen weitgehend vermieden.

Ergebnis: Durch die ackerbauliche Vornutzung ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen. Die dauerhafte Vegetationsdecke mindert das Erosionsrisiko.

8.2.3. Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser)

Im Bearbeitungsgebiet oder in unmittelbarer Nähe befindet sich kein Oberflöachengewässer. Das Planungsgebiet gehört auch nicht zu einem Überschwemmungsgebiet oder wassersensiblen Bereich. Südlich befindet sich ein Wasserschutzgebiet (W II), westlich grenzt das wasserrechtliche Vorbehaltsgebiet an.

Als Grundwasserleiter fungieren die würm- und nacheiszeitlichen Schotter des „Ur-Lechtals“; Grundwasserstauer bilden die schluffigen Schichten der oberen Süßwassermolasse (tertiärer Felsuntergrund). Im Planungsgebiet sind 20-30 m mächtige Kiesstockwerke vorhanden, die allgemein eine hohe Wasserdurchlässigkeit besitzen. Der freie Grundwasserspiegel liegt dabei etwa 20 m unter Gelöandoberkante (Landschaftsplan Landsberg/Stellungnahme WWA WM). Die Sickerfähigkeit des natürlichen Bodens wird als gut bewertet, die Wasserspeicherkapazität als gering.

Auswirkungen: Durch die Anlage des Bolzplatzes mit Streetball-Platz finden nur sehr geringfügige Bodenversiegelungen statt. Durch Verdichtungen des Oberbodens ist damit zu rechnen, dass sich die Sickerfähigkeit des Bodens langfristig leicht verschlechtert. Es ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass sich das Rückhaltevolumen der Flöäche für Regenwasser oder der Regenwasserabfluss negativ verändert. Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung finden keine Schadstoffeinträge mehr statt, was sich wegen der geringen Oberbodendicke als Filterschicht positiv auf das angrenzende als Trinkwasser genutzte Grundwasser auswirken kann. Die dauerhafte Begrünung verlangsamt darüber hinaus den Oberflöachenabfluss.

Ergebnis: Die Auswirkungen können aufgrund der geringen Versiegelung und dem Wegfall der Schadstoffeinträge als gering eingestuft werden. Wechselwirkungen ergeben sich insbesondere zu dem Schutzgut Boden.

8.2.4. Schutzgut Fauna

Durch die kleinparzellierte gärtnerische Nutzung besteht nur auf dem westlichen Flächenteil in den Sommermonaten ein gewisser Strukturreichtum. Aufgrund der Anpflanzungen von Gemüse und Sommerblumen im Wechsel hat die Fläche eine gewisse Bedeutung für Insekten. Der ackerbaulich genutzte Teilbereich hat dagegen nur sehr untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für Tiere. Die östlich angrenzende freiwachsende Hecke aus Wildsträuchern (Parkplatzeingrünung) ist als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel geeignet und ergänzt die waldartigen Strukturen im weiteren Planungsgebiet.

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. In der Artenschutzkartierung des LfU sind ebenfalls keine Nachweise für besonders geschützte Arten vorhanden.

Auswirkungen: Durch die Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern erhöht sich der Strukturreichtum und insbesondere für die Artengruppe der Vögel werden in Ergänzung der vorhandenen Hecke am Parkplatz neue Brut- und Nahrungshabitate geschaffen. Die Verwendung einer krautreichen Wiesenmischung in den Randbereichen erhöht die Strukturvielfalt für Insekten.

Ergebnis: Für die Artengruppe der Vögel und Kleinsäuger ist durch die Erhöhung der Strukturvielfalt von einer Verbesserung der Lebensbedingungen auszugehen. Insgesamt ist der Eingriff für die Fauna als nicht signifikant zu beurteilen.

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 nicht zu erwarten.

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

8.2.5. Schutzgut Flora

Der Planbereich wird derzeit ackerbaulich und im westlichen Bereich gärtnerisch genutzt. Die kleinparzellierte gärtnerische Nutzung birgt eine gewisse Artenvielfalt aus dem Wechsel von Gemüseanbau und Sommerblumen. Das Vorkommen von seltenen oder geschützten Wildarten ist durch die intensive Nutzung jedoch unwahrscheinlich. Die östlich angrenzende Hecke mit heimischen Sträuchern ist dagegen relativ artenreich.



Abb. 4: Ackernutzung



Abb. 5: Gärtnerische Nutzung

Auswirkungen:

Durch den Bau geht nur eingeschränkt Lebensraum für Pflanzen verloren. Die Fläche hat vorwiegend als Nutzfläche Bedeutung. Bäume und Sträucher sind von den Maßnahmen nicht betroffen. Durch eine Bepflanzung der geplanten Fläche mit Bäumen (pro 300 m² ein Baum) und eine festgesetzte Wiesenansaat auf den Randflächen wird die Artenvielfalt an standortgerechten Arten erhöht und der Bestand (östliche Hecke, umliegendes Grünland) sinnvoll ergänzt.

Ergebnis:

Die Auswirkungen sind aufgrund der bedeutungsarmen Ausgangssituation und der Vermeidungsmaßnahmen (Bepflanzung und Ansaat der Randflächen mit krautreicher Wiesenmischung) ohne besondere Erheblichkeit.

8.2.6. Schutzgut Landschaftsbild

Der Planungsumgriff hat in Verbindung mit dem weiteren Untersuchungsraum eine hohe Bedeutung als Ortsrand und als weiträumige Erholungslandschaft. Die Staatsstraße 2054 ist mit großen Straßenbäumen

überstellt, die ebenso wie die kleineren Waldbereiche landschaftsbildprägend sind. Der Ortsrand ist jedoch nur unzureichend ausgebildet. Funktionen als Ortsrandeingrünung übernehmen die frei wachsende Hecke (Parkplatzeingrünung) und im weiteren Verlauf Richtung Süden verschiedene Großbäume an der Bürgermeister-Dr.-Hartmannstraße. Das Klinikum ist jedoch nicht in die Landschaft eingebunden. Der hohe Baukörper des Krankenhauses beeinträchtigt das Landschaftsbild negativ.



Abb. 6: Blickrichtung West in den Landschaftsraum



Abb. 7: Blickrichtung Ost, OrtsrandAuswirkungen: Die Planung sieht eine lockere Eingrünung des Bolzplatzes mit Bäumen und Sträuchern vor. Die bestehende Bepflanzung wird somit sinnvoll weiter geführt und der Ortsrand in die Landschaft hinaus erweitert. Der Bolzplatz mit Toren und eventuell Ballfangzaun und der Streetball-Platz wird in die Landschaft eingebunden und wirkt nicht störend, sondern Landschaftsbild ergänzend.

Ergebnis: Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind ohne Erheblichkeit. Durch die Eingrünung fügt sich der Bolzplatz in das Landschaftsbild ein. Es bestehen Vorbelastungen durch die unzureichende Ortsrandeingrünung.

8.2.7. Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)

Erholung/ Freizeit

Der Bereich hat Bedeutung für die siedlungsnaher Erholung und wird in der Themenkarte des Landschaftsplanes „Freizeit und Erholung“ als attraktiv für die Naherholung bewertet. Darüber hinaus liegt das Planungsgebiet lt. Landschaftsplan in einer Lärmzone (ST 2054, Autobahn A96, B17 neu). Die ST 2054 wird außerdem als Barriere dargestellt.

Der Trampelpfad südlich an den Parkplatz angrenzend führt einerseits zum als Grabeland genutzten Teil des landwirtschaftlichen Grundstücks, andererseits weiter zum westlich des Planungsumgriffs gelegenen Wanderweg (Kompass-Wanderkarte „Landsberg am Lech, Ammersee“). Durch die Nutzung der Grünlandflächen und zahlreiche kleinere Pfade ist die Bedeutung als Naherholungsraum im Gelände ablesbar.

Auswirkungen: Der geplante Bolzplatz mit Streetball-Platz stellt eine sinnvolle Ergänzung für die Naherholung dar. Die vorgesehene Eingrünung wertet zudem den Bereich landschaftlich auf. Die bereits bestehende Wegeanbindung (Trampelpfad) südlich des Parkplatzes wird planrechtlich gesichert und als Fußweg ausgebaut.

Die Erreichbarkeit von den westlichen Wohngebieten ist durch bestehende Wegeverbindungen am Krankenhaus gegeben.

Ergebnis: Die Anlage des Bolzplatzes führt zu einer Verbesserung der Freiraumausstattung und ergänzt das Naherholungsangebot. Auswirkungen auf die Erholungseignung sind nicht zu befürchten.

Lärm

Durch die Nutzung als Bolz- und Streetball-Platz ist mit Lärmemissionen durch spielende Kinder zu rechnen. Für das Bebauungsplan-Verfahren wurde eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durch das Ingenieurbüro Greiner¹ erstellt. Danach werden die zulässigen Grenzwerte für Wohnbebauung und Krankenhausnutzung aufgrund der Entfernung eingehalten. An der bestehenden Wohnbebauung im WR/WA-Gebiet ergeben sich außerhalb bzw. innerhalb der Ruhezeiten deutliche Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte (11 dB(A)/6 dB(A) bzw. 12 dB(A)/ 7 dB(A), auch am Krankenhaus können die Immissionsrichtwerte unterschritten werden.

¹ Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Sport- und Freizeitgeräusche) Bericht Nr. 207091 / 5 vom 30.09.2008

Das Plangebiet ist durch die stark befahrene Breslauer Straße (ST 2054) vorbelastet. Nach Zählungen der Stadt Landsberg aus dem Jahr 2006 wird die Straße in 24 Stunden von 9.120 KFZ frequentiert. Nach Ausbau der B17 (Verkehrsfreigabe Ende 2009) ist eine spürbare Entlastung der Breslauer Straße zu erwarten.

Auswirkungen: Durch die Bolzplatznutzung wird es zu einer Erhöhung des Lärmpegels kommen, wobei die zulässigen Grenzwerte jedoch zum Teil deutlich unterschritten werden. Der Bereich ist durch die überregional bedeutsamen Straßen bereits vorbelastet. Die Bolzplatznutzung wird dadurch allerdings nicht beeinträchtigt.

Ergebnis: In Bezug auf die Lärmentwicklung ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen da aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Bolzplatz West“ bzw. die Errichtung eines Bolzplatzes und eines Streetball-Platzes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3718 in Landsberg am Lech bestehen.

8.2.8. *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

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

Auswirkungen: Kulturgüter sind baubedingt nicht betroffen. Durch die Anlage des Bolzplatzes geht landwirtschaftliche Nutzfläche auf 0,46 ha verloren.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Kulturgüter sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten. Das Sachgut landwirtschaftliche Nutzfläche wird der Nutzung entzogen.

8.2.9. *Wechselwirkungen der Schutzgüter*

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

8.3. **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin landwirtschaftlich und als Grabeland genutzt würde. Es würden sich jedoch Defizite im Spielplatzangebot ergeben, die durch die Überplanung der jetzigen Grünfläche an der Breslauer Straße entstehen.

8.4. **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)**

8.4.1. *Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter*

Vermeidungen von Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene

Die Bepflanzung und flächige Begrünung des Bereichs wirkt sich positiv auf die klimatischen Bedingungen aus. Die Bepflanzung an den Randbereichen des Grundstücks ist darüber hinaus geeignet, die Windgeschwindigkeiten im Planungsgebiet zu reduzieren.

Vermeidungen von Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser

Durch die flächige Begrünung und die durch die Anpflanzung reduzierten Windgeschwindigkeiten wird der Erosion durch Windverfrachtung vorgebeugt. Das Oberflächenwasser kann nach wie vor flächig versickern, besondere Maßnahmen sind nicht notwendig. Durch die dauerhafte Begrünung und Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung wird der Schadstoffeintrag reduziert.

Vermeidungen von Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna

Durch die Festsetzung der Baum- und Strauchpflanzungen und durch die Ansaat in den Randbereichen mit krautreichem Wiesensaatgut werden Habitate für Vögel, Kleintiere und Insekten geschaffen und erhalten. Diese Strukturanreicherung ist trotz der Störungen durch die Spielnutzung geeignet, die Beeinträchtigungen für den Lebensraum zu vermindern.

Vermeidungen von Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Bepflanzung der Fläche werden optische Beeinträchtigungen durch Ballfangzäune, Tore, etc. vermieden. Die Begrünung ordnet sich dem Landschaftsbild unter und führt den Ortsrand weiter.

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

Die Festsetzung der Eingrünung vermeidet eine optische Beeinträchtigung der Erholungseignung. Obwohl die im Lärmgutachten ermittelten Werte unterhalb der Grenzwerte sind, ist eine Erhöhung des Lärmpegels wahrscheinlich. Die Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern mindert zumindest die subjektive Wahrnehmung der Beeinträchtigung.

Vermeidungen von Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter 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.

8.4.2. Ausgleichsflächen

Zur Beurteilung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zugrunde gelegt. Danach gibt es Planungsfälle, bei denen auf eine differenzierte Vorgehensweise zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs verzichtet werden kann. Das ist lt. Leitfaden dann der Fall, wenn die Planung aufgrund einer wirksamen Vermeidung so gestaltet wird, dass kein weiterer Kompensationsbedarf entsteht. Der Leitfaden legt dabei eine Checkliste zugrunde, die jedoch auf die Planung einer gering verdichteten Wohnbebauung (GRZ < 0,3) abgestimmt ist. Im vorliegenden Fall wird die Versiegelung nur sehr eng begrenzt ausgeführt werden (Streetball-Platz). Die übrige Fläche wird nicht versiegelt, sondern dauerhaft begrünt. Die Nutzung als Bolzplatz zu Freizeitzwecken lässt den Rückschluss auf eine nur mäßige Nutzungsintensität zu. Als Vermeidungsmaßnahmen werden Bäume und Sträucher gepflanzt, die geeignet sind, die Strukturvielfalt zu erhöhen und etwaige Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden. Dem Bebauungsplan ist eine modifizierte Checkliste beigefügt, die die Kriterien des Leitfadens erfüllt und verdeutlicht, dass kein weiterer Ausgleichsbedarf erforderlich ist.

Bewertung des Ausgangszustands: Der Planungsbereich stellt sich als Fläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft dar. Die intensive ackerbauliche Nutzung und das Fehlen von Gehölzstrukturen schließt eine große Bedeutung als Lebensraum für Tiere weitgehend aus.

Bewertung der Eingriffsschwere: Durch die Bolzplatznutzung werden ca. 40 x 20 m, also 800 m² intensiver genutzt. Der geplante Streetball-Platz führt zu einer Versiegelung von 11 x 20 m, also 220 m². Der Weg wird als wassergebundene Wegedecke ausgeführt, es werden ca. 123 m² befestigt. Insgesamt kommt es damit zu einer Versiegelung/Befestigung von 343 m². Das entspricht bei einer Flächengröße von 4.466 m² einem Versiegelungsgrad von 7,5 %. Die restlichen Flächen werden extensiv genutzt und teilweise naturschutzfachlich aufgewertet. Dadurch ist eine Kompensation des Eingriffs gegeben.

Insgesamt kann bei allen Schutzgütern festgestellt werden, dass die Planung sich neutral bis positiv auswirkt und keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu befürchten sind.

Ergebnis: Es wird festgestellt, dass die innerhalb Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßnahmen im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet sind, 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.

8.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Als Alternative wurde auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung eine Verlagerung des Bolzplatzes geprüft.

8.6. 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.

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 wurden der Landschaftsplan sowie der Flächennutzungsplan und die Naturschutzdaten des LfU (ASK-Daten und Biotopkartierung) zugrunde gelegt. Beurteilungsgrundlagen zum Schutzgut Mensch (Lärm) war die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner (2008). Eigene Erhebungen dienten der gutachterlichen Abschätzung des Bestandes in Bezug auf die naturschutzfachliche Wertigkeit.

8.7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

- Ein Jahr nach Nutzungsaufnahme ist zu prüfen, ob der festgesetzte Weg bis zum westlichen Feld- und Wiesenweg (Wanderweg) verlängert werden muss, um die Anbindung in die Erholungslandschaft zu verbessern.

Zuständig: Verkehrsplanung/Tiefbauamt

- Ein Jahr nach Nutzungsaufnahme ist zu prüfen, ob der festgesetzte Weg zur südlichen landwirtschaftlichen Fläche durch sockellose offene Zäune eingefriedet werden muss.

Zuständig: Tiefbauamt

8.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan sieht die Sicherung einer wohnungsnahen Bolzplatzfläche vor, die lagegünstig in einem Gebiet mit Bedeutung für die Naherholung liegt. Insgesamt ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit oder mit keinen Auswirkungen zu rechnen. Bei den geprüften Schutzgütern ergeben sich durch die Planung in den meisten Fällen Verbesserungen gegenüber dem Bestand.

Abschließend lässt sich feststellen, dass die Auswirkungen durch die Planungen handhabbar sind. Unter Einbeziehung der Vermeidungsmaßnahmen und mit Anwendung einer modifizierten Checkliste kann auf die Ausweisung gesonderter Ausgleichsflächen verzichtet werden.

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

9. 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:

9.1. Anwohner Baugebiet Frieda-Weber-Straße/Bgm.-Dr.-Hartmann-Straße

Bemängeln die verkehrliche Anbindung (Ausweisung einer verkehrsberuhigten Zone), die fehlende Einfriedung, die fehlende Beleuchtung, befürchten ein Sicherheitsrisiko durch die versteckte Lage und erwarten eine fehlende Akzeptanz des Bolzplatzes. Die Anbindung über den Zebrastreifen und den Fußweg wird als ausreichend erachtet. Die Ausgestaltung des Bolzplatzes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und wird durch die Stadt Landsberg vorgenommen.

Die Realisierung des Bolzplatzes wird durch die Stadt Landsberg am Lech übernommen und voraussichtlich im Herbst 2009 begonnen. Die Anbindung über den festgesetzten Gehweg ist bereits durch eine Grunddienstbarkeit gesichert.

Des Weiteren glauben die Anwohner nicht an eine Entlastung der B 17 und bemängeln den Verlust einer Grünfläche an der Breslauer Straße. Diese Auswirkungen hängen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Breslauer Straße (REWE)“ zusammen und werden dort behandelt (Abschichtung).

9.2. Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bodenschutzbehörde und Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Verweisen darauf, dass nach ihrer Datenlage keine Altlastenverdachtsfläche vorhanden ist.

9.3. Bayerischer Bauernverband

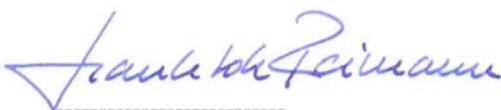
Wünscht keine Einschränkung der Landwirtschaft und verweist auf die entstehenden Emissionen der Landwirtschaft. Aufgrund der Größe und der „guten fachlichen Praxis“ wird davon ausgegangen dass sich keine gegenseitigen Beeinträchtigungen ergeben.

9.4. Kreisgruppe Landsberg am Lech

Bemängelt die Randlage zum Quartier und schlägt als Alternative den bisherigen REWE-Standort als Standort vor. Die gewählte Lage ist aus immissionsrechtlichen Gründen (Abstand von 100 m zur Wohnbebauung) erforderlich. Der Standort Holzhausener Straße scheidet wegen der umliegenden Wohnbebauung und der Verfügbarkeit aus.

9.5. Städtischer Streetworker

Dem Wunsch der Vergrößerung des Streetball-Platzes auf 11 m x 20 m wurde Rechnung getragen.



Frank Bernhard REIMANN
Planverfasser



Ilka SIEBENEICHER
Berichtersteller

| Schutzgut | Umweltzustand | allgemeinverständliche Beschreibung der Auswirkungen | Erheblichkeit der Beeinträchtigung | Vermeidungsmaßnahmen |
|------------------------------|--|---|------------------------------------|---|
| Klima | kaum eine Bedeutung für ein größeres Kaltluftentstehungs- oder -abflussgebiet. | Durch Bepflanzung und Begrünung Schutz vor Westwinden und Verbesserung der klimatischen Bedingungen. Kaum Versiegelung. | keine | – Bepflanzungen (ein Baum/300 m ² und Strauchbepflanzung) – Dauerhafte Begrünung mit Rasen und krautreicher Wiesensaatgutmischung |
| Boden | Vorbelastungen durch ackerbauliche Nutzung (Pflugsohle). Geringe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe. Leichte Gefährdung durch Wind-Erosion | Dauerhafte Begrünung und Bepflanzung verhindert Winderosion. Geringfügige Versiegelung | gering | – Bepflanzungen (ein Baum/300 m ² und Strauchbepflanzung) – Dauerhafte Begrünung mit Rasen und krautreicher Wiesensaatgutmischung |
| Wasser | Grundwasservorkommen oberflächennah. Angrenzend Wasserwirtschaftliches Vorbehaltsgebiet. Durch landwirtschaftliche Nutzung event. geringe Schadstoffeinträge möglich | Schadstoffeinträge durch landwirtschaftliche Nutzung entfallen. Oberflächenwasser kann flächig versickern, jedoch Verdichtungen durch Nutzung als Bolzplatz. Sickerfähigkeit nimmt leicht ab. Regenrückhaltevolumen ändert sich jedoch nicht. | gering | – Minimierung der Versiegelung – Dauerhafte Begrünung zur Verlangsamung des Oberflächenabflusses. |
| Fauna | Durch intensive landwirtschaftliche Nutzung unbedeutend. Lediglich im Sommer im gärtnerisch genutzten Teil Kleinstrukturen durch Sommerblumen und Gemüse. | Durch differenzierte Begrünung (Bepflanzung und Ansaat mit krautreicher Wiesenmischung) Erhöhung der Habitatqualität. Weiterführung der Habitatstrukturen der Hecke. | keine | – Bepflanzungen (ein Baum/300 m ² und Strauchbepflanzung) – Dauerhafte Begrünung mit Rasen und krautreicher Wiesensaatgutmischung |
| Flora | Durch intensive landwirtschaftliche Nutzung unbedeutend. Lediglich im Sommer im gärtnerisch genutzten Teil Artenvielfalt durch Sommerblumen und Gemüse. | Durch differenzierte Begrünung (Bepflanzung und Ansaat mit krautreicher Wiesenmischung) Erhöhung der standortgerechten Artenvielfalt. | keine | – Bepflanzungen (ein Baum/300 m ² und Strauchbepflanzung) – Dauerhafte Begrünung mit Rasen und krautreicher Wiesensaatgutmischung |
| Landschaft | Bedeutung als Ortsrand, jedoch Vorbelastungen durch mangelnde Eingrünung | Durch Begrünung Weiterführung des Ortsrandes und Einbindung des Bolzplatzes in die Landschaft | keine | – Eingrünung durch Bepflanzung und damit Einbindung in das Landschaftsbild |
| Mensch/ Erholung | Bedeutung als Naherholungslandschaft, Nutzungsspuren im Gelände ablesbar | Durch Anlage Bolzplatz Verbesserung der Freizeitausstattung. Beeinträchtigungen für Erholungssuchende nicht erkennbar. | keine | – Einbindung durch Baumbepflanzung |
| Mensch/ Lärm | Vorbelastungen durch überregional bedeutsame Straßen in der Umgebung. | Leichte Erhöhung des Lärmpegels durch spielende Kinder. Die Richtwerte zu Wohn- und Krankenhausnutzungen werden jedoch unterschritten. | gering | – Grünstreifen mit Bäumen zur Anlage eines wenigstens nicht messbaren, so doch einen psychologischen Lärmschutzes. |
| Kultur- und Sachgüter | keine Kulturgüter bekannt. Bedeutung als Ackerland | Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche | gering | |

Tabelle 1: Zusammenfassung des Inhalts der Umweltprüfung