



STADT LANDSBERG AM LECH ST ERPFTING

LANDKREIS LANDSBERG AM LECH

TEIL D - ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 ABS. 4 BauGB

EINFACHER

BEBAUUNGSPLAN NR. 4140 MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

BAUGEBIET "JUGENDPLATZ ERPFTING"

VOM, 03.07.2013

PLANUNG:

MOSCHNER ÖLSCHLÄGER
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

DÖLLGAST - STRASSE 8
86199 AUGSBURG
TEL 0821 / 5899981



1. Veranlassung und Planungsziel

1.1 Veranlassung

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist der schon längere Zeit vorhandene Wunsch von Eltern, Kindern und Jugendlichen des Stadtteiles Erpfting, nach einer ortsnahen Fläche für z.B. eine Skate- und BMX-Anlage, sowie einem Basketball- und Streethockeyplatz. Die derzeitige "reine" Skateanlage in Erpfting ist gut besucht, jedoch sanierungsbedürftig und ortsfrem. Aufgrund der Entfernung zum Ort entzieht sie sich einer ausreichenden sozialen Kontrolle. Eine Umnutzung bzw. Erweiterung dieser Fläche ist nicht vorgesehen.

1.2 Planungsziel

Um diesem Bedarf gerecht zu werden war die Stadt bestrebt, einen geeigneten Standort zu finden und diesen im Rahmen ihrer Bauleitplanung zu sichern. Durch die Aufplanung des Geländes wird im Bereich des Flurstückes Nr. 206 / Teilfläche, eine bedarfsgerechte Ausweisung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, unter Berücksichtigung des umgebenden Bestandes, ermöglicht.

Durch den "Jugendplatz" als multifunktionale Sport- und Spielanlage, können die Möglichkeiten sportlicher Aktivitäten der Kinder und Jugendlichen erweitert bzw. ihre aktive Freizeitgestaltung gefördert werden.

Die getroffenen Festsetzungen sollen gerade hier im Außenbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern, ausreichend Flexibilität in der späteren Nutzung ermöglichen, sowie das Plangebiet in die Landschaft einbinden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1 Allgemein

Zur Planung ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Durch die Realisierung der Sport- und Spielanlage ist mit unterschiedlichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter, mit jeweils unterschiedlicher Betroffenheit zu rechnen. Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch der geringe Umfang des Plangebietes.

Die einzelnen Schutzgüter sind durch die bestehende Wertstoffsammelstelle bereits vorbelastet. Nachteilige Umweltauswirkungen sind im Wesentlichen bezüglich der Schutzgüter Boden (Verlust der natürlichen Speicher-, Puffer- und Filterfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung; Verlust der natürlichen Ertragsfunktion durch Versiegelung) und Wasser (Verlust der Oberflächenwasserrückhaltung durch Versiegelung; mögliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate) zu erwarten.

Durch entstehende bauliche Anlagen würde sich das, von Westen und Norden weit überschaubare Landschaftsbild, verändern.

Durch die gewählte Anordnung der Sport- und Spielanlage, mit ausreichender Entfernung zur bestehenden Wohnbebauung, wird mit keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch Geräuschimmissionen gerechnet. Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation, wurde diesbezüglich eine überschlägige Abschätzung durch die Stadt Landsberg am Lech, Referat Arbeitssicherheit und Umwelt, vorgenommen.

Auch von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter wird nicht ausgegangen. Bezüglich des Schutzgutes wurde trotzdem in die Begründung ein entsprechender Hinweis zum Denkmalschutz aufgenommen.

Mit einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Klima und Luft, ist nur geringfügig zu rechnen.

Zum derzeitigen Planungsstand sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden, Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern ersichtlich.

Es wurde festgestellt, dass durch den Bebauungsplan keine relevanten Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

2.3 Geplante Maßnahmen

Durch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen, die Pflanzbindungen, die Festlegungen zur Gestaltung baulicher Anlagen, den Verzicht auf sichtbare Sockel von Einfriedungen, sowie die Versickerung des Oberflächenwassers in Sickermulden, können die Auswirkungen der geplanten Sport- und Spielanlage auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft, sowie das Landschaftsbild, minimiert werden.

Zur Kompensation verbleibender Eingriffe wird der erforderliche Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches auf zwei Teilflächen, in Form von Entsiegelungsmaßnahmen bzw. Entsiegelungsmaßnahmen und anschließendem Wiederherstellen einer Vegetationsdecke, erbracht. Durch die Ausgleichsmaßnahmen werden die natürlichen Bodenfunktionen wieder hergestellt und eine standortgemäße Begrünung ermöglicht.

Der Umweltbericht lässt erkennen, dass nachzeitigem Kenntnisstand nicht mit Umweltauswirkungen zu rechnen ist, die Maßnahmen zu deren Überwachung erforderlich machen würden.

Bezüglich der Ausgleichsflächen ist eine regelmäßige Prüfung durch den Vorhabensträger vorgesehen, um die Entwicklung der Flächen zu beurteilen und um zu prüfen, ob sie die ihr zugedachte Funktion erfüllen können. Dementsprechend werden, bei Bedarf durch Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, die weiteren Pflegemaßnahmen festgelegt.

3. Verfahren

Es wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a BauGB (§ 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB) mit Anschreiben vom 28.08.2012 und Fristablauf am 02.10.2012, sowie eine öffentliche Auslegung mit gleichzeitiger Einholung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4a BauGB (§ 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB) vom 14.05.2013 bis 13.06.2013 durchgeführt.

Aufgrund der Anregung des Landratsamtes Landsberg am Lech, Untere Abfallbehörde / Bodenschutzbehörde, wurde die Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 55.1, zusätzlich am Verfahren beteiligt.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

4.1 Stellungnahmen

Von Privatpersonen wurden in keinem der Verfahrensschritte Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

Eine zu bewertende Stellungnahme haben abgegeben, wurde entsprechend behandelt und gewürdigt:

- | | | |
|-------|---|-------------------------------|
| 4.1.1 | Regierung von Oberbayern
- Sachgebiet 55.1 | vom 28.11.2012 und 06.06.2013 |
| 4.1.2 | Landratsamt Landsberg am Lech
- Untere Immissionsschutzbehörde | vom 05.09.2012 und 16.05.2013 |
| 4.1.3 | Landratsamt Landsberg am Lech
- Untere Abfallbehörde / Bodenschutzbeh. | vom 04.09.2012 und 15.05.2013 |
| 4.1.4 | Wasserwirtschaftsamt Weilheim | vom 04.09.2012 und 17.05.2013 |
| 4.1.5 | Stadtwerke Landsberg KU | vom 01.10.2012 und 13.06.2013 |
| 4.1.6 | Pfarrpfründestiftung Erpfting | vom 09.10.2012 |

4.2 Ergebnisse und Berücksichtigung

- 4.2.1 Die vorgebrachten Ausführungen und Hinweise der Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 55.1, aufgrund der Nähe des Plangebietes zur vorhandenen Altlastverdachtsfläche auf Flst.-Nr. 209, wurden entsprechend berücksichtigt. Dies betrifft mögliche migrierende Deponiegase und in diesem Zusammenhang die Ausführung baulicher Anlagen im Plangebiet, sowie die Vorgehensweise bei Erdarbeiten bzw. Entsiegelungsmaßnahmen - dies betrifft auch die Ausgleichsfläche A1.

Auch der Hinweis zur korrekten Lagebeschreibung und Benennung der Altlastenverdachtsfläche auf Flst.-Nr. 209, wurde berücksichtigt.

- 4.2.2 Die Hinweise des Landratsamtes Landsberg am Lech, Untere Immissions-schutzbehörde, bezüglich eines eventuellen Schallschutznachweises, wurden berücksichtigt.

Die Erforderlichkeit wird, nach Fertigstellung der detaillierten Planung für die Anlage und endgültiger Festlegung der Nutzungszeiten, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. vor Realisierung der Anlage, mit der Behörde abgeklärt. So auch im Falle eines Bauänderungsantrages.

- 4.2.3 Die Anregung des Landratsamtes Landsberg am Lech, Untere Abfallbehörde / Bodenschutzbehörde, aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, die Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 55.1, als die für die Altdeponie abfall- und bodenschutzrechtlich zuständige Behörde, am weiteren Verfahren zu beteiligen, wurde berücksichtigt.

Die Hinweise aufgrund der Nähe des Plangebietes zur vorhandenen Altlastverdachtsfläche auf Flst.-Nr. 209, bezüglich möglicher migrierender Deponiegase, sowie der Vorgehensweise bei Erdarbeiten bzw. Entsiegelungsmaßnahmen wurden ebenfalls entsprechend berücksichtigt. Die Ausgleichsfläche A1 wurde hierbei mit einbezogen.

Die vorgebrachten Ausführungen aus der Beteiligung entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB, in Bezug auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 55.1, wurden nicht berücksichtigt. Die Stellungnahme der Regierung wurde separat behandelt und gewürdigt.

- 4.2.4 Die Ausführungen und Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim dienen mitunter der Kenntnisnahme und werden beachtet.

Der Hinweis der Behörde bezüglich der Höhe des Grundwasserspiegels und die entsprechende Formulierung zur Vorgehensweise bei einem evtl. Aufschluss von Grundwasser wurden in die Planung übernommen. Der Hinweis zu Altlasten / Altlastverdachtsflächen wurde, auch aufgrund der Hinweise anderer am Verfahren beteiligter Fachbehörden, entsprechend berücksichtigt.

Eine Berichtigung der angegebenen Flst.-Nr., bezüglich der Ausgleichsfläche A2, war nicht erforderlich.

Die Ausführungen der Behörde zur Vermeidung von verunreinigtem Niederschlagswasser betreffen nicht den Planbereich. Eine Behandlung hierzu erfolgte im Flächennutzungsplanverfahren. Der Hinweis, bezüglich einer regelmäßigen Reinigung der Fläche der Sport- und Spielanlage, wird nicht berücksichtigt, da dies als nicht erforderlich angesehen wird.

- 4.2.5 Die vorgebrachten Hinweise der Stadtwerke Landsberg KU, bezüglich einer Abwasserbeseitigung bzw. einer Wasserversorgung des Plangebietes, wurden nicht berücksichtigt, da beides im Plangebiet nicht erforderlich und nicht vorgesehen ist. Anfallendes Niederschlagswasser soll dem Untergrund über Sickermulden zugeführt werden.
- 4.2.6 Die Ausführungen der Pfarrfründestiftung Erpfting, bezüglich der Ausweisung von Parkplätzen im Plangebiet, zur Sicherung der Zufahrt zur Maria-Eich-Kapelle, wurden nicht berücksichtigt. Es ist einerseits mit keinen erheblichen Verkehrsmengen zu rechnen, andererseits wird die vorhandene Straßenbreite auch weiterhin als ausreichend betrachtet. Der bisherige Betrieb der direkt südlich angrenzenden Wertstoffsammelstelle konnte bislang auch ohne Stellplätze und nachteilige Auswirkungen auf die Zufahrtsmöglichkeit zur Kapelle abgewickelt werden. Im Bereich der Kapelle sind ebenfalls keine Stellplätze ausgewiesen.
Auf die Ausweisung von Stellplätzen wurde zudem ganz bewusst verzichtet, da der Jugendplatz im Grundsatz für Kinder und Jugendliche geplant ist, die diesen mit dem Fahrrad oder zu Fuß besuchen werden. Zusätzliches Publikum mit Kraftfahrzeugen soll nicht angezogen werden.

5. Gründe der gewählten Planung

Das Plangelände wird zur Errichtung einer multifunktionalen Sport- und Spielanlage (z.B. Skateanlage, in Kombination mit einer BMX-Anlage, sowie einem Basketball- und Streethockeyplatz) als sehr geeignet angesehen. Es besteht einerseits eine ausreichende Entfernung zur vorhandenen Wohnbebauung (ca. 245 m), dennoch ist die Fläche gerade auch für Kinder gut erreichbar und liegt im Umfeld bereits vorhandener Sportflächen. Es schließt an die südlich angrenzende, bestehende Wertstoffsammelstelle an und ist somit nicht frei im Gelände platziert. Es entsteht kein neuer Entwicklungsansatz.

Das Plangelände befindet sich im Besitz der Stadt, eine ausreichende Erschließung war bereits vorhanden. Ein Ausbau war nicht erforderlich und auch nicht gewünscht.

Aufgrund des Umfangs der Anlage, der vorgesehenen Nutzungen und Nutzungszeiten und den daraus entstehenden möglichen Störungen, waren aus Sicht der Stadt keine Alternativstandorte mit ähnlicher Standortqualität vorhanden. Zur Durchführung der Planung an anderer Stelle bestand somit keine gleichwertige Alternative.

Aufgrund der Lage im Außenbereich und direkt nördlich an die bestehende Wertstoffsammelstelle angrenzend, sowie aufgrund der späteren Nutzung der Fläche als Jugendplatz für zahlreiche sportliche Aktivitäten mit entsprechender Ausstattung, waren alternative Entwurfsvarianten nicht zu erwägen. Die erarbeitete Planung wird die Lage und Nutzung betreffend, als angemessen angesehen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden zur Planung keine erheblichen Bedenken vorgebracht. Einzig die Lage des Plangebietes, direkt westlich der ehemaligen Kiesabbaufäche, auf der sich eine Altlastenverdachtsfläche befindet, führte zu Anpassungen bzw. Ergänzung der Planung mit höherer Gewichtung.

Stadt Landsberg am Lech, den 24.10.2013

(Siegel)

.....
i.A. Michler, Stadtbauoberrätin