



STADT LANDSBERG AM LECH ST ERPFTING

LANDKREIS LANDSBERG AM LECH

TEIL C - BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 9 ABS. 8 BauGB
MIT UMWELTBERICHT

EINFACHER

BEBAUUNGSPLAN NR. 4140 MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

BAUGEBIET "JUGENDPLATZ ERPFTING"

VOM, 25.07.2012
GEÄNDERT, 20.03.2013

PLANUNG:

MOSCHNER ÖLSCHLÄGER
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

DÖLLGAST - STRASSE 8
86199 AUGSBURG
TEL 0821 / 5899981



Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung, Entwicklung und Planungsziel	3
2.	Rechtliche Grundlagen und Verfahren	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm	3
2.2	Regionalplan.....	4
2.3	Vorgaben Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.....	4
2.4	Angaben Flächennutzungsplan	5
2.5	Bauplanungsrechtliche Situation.....	5
2.6	Eigentumsverhältnisse.....	5
3.	Beschreibung des Plangebietes, Bestand	5
3.1	Größe und Lage.....	5
3.2	Umfeld und Nutzungen	6
3.3	Topographie und Vegetation.....	6
4.	Städtebauliche Ziele und Zweck	6
5.	Belange des Naturschutz, Ziele der Grünordnung	7
5.1	Allgemein	7
5.2	Grünordnung.....	7
6.	Umweltprüfung / Ermittlung der Umweltauswirkungen	8
6.1	Grundlagen und Allgemeines.....	8
6.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung.....	8
6.3	Maßnahmen zur Eingriffsminimierung	9
7.	Ausgleich	9
8.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	10
8.1	Verkehrerschließung	10
8.2	Abwasserbeseitigung.....	11
8.3	Oberflächenwasser	11
8.4	Wasserversorgung.....	11
8.5	Energieversorgung.....	11
8.6	Müllbeseitigung	11
9.	Baugrund / Grundwasser	11
10.	Altlasten	12
11.	Immissionsschutz	12
12.	Denkmalschutz	14
13.	Flächenbilanz	15

1. Veranlassung, Entwicklung und Planungsziel

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. Eine Umnutzung bzw. Erweiterung dieser Fläche ist nicht vorgesehen.

Um diesem Bedarf gerecht zu werden war die Stadt bestrebt, einen geeigneten Standort zu finden und diesen im Rahmen ihrer Bauleitplanung zu sichern.

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

Auch ist es Aufgabe der Kommunen, im Rahmen ihrer Bauleitplanung, u.a. auch die Belange von jungen Menschen und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) angemessen zu berücksichtigen.

Das Plangelände wird zur Errichtung einer multifunktionalen Anlage als sehr geeignet angesehen. Es besteht einerseits eine ausreichende Entfernung zur vorhandenen Wohnbebauung, dennoch ist die Fläche gerade auch für Kinder gut erreichbar und befindet sich im direkten Umfeld bereits vorhandener Sportflächen.

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und um konkrete planungsrechtliche Grundlagen für die Errichtung des "Jugendplatzes" zu schaffen, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 25.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4140 "Jugendplatz Erpfting" beschlossen.

2. Rechtliche Grundlagen und Verfahren

2.1 Landesentwicklungsprogramm

Um die biologische Vielfalt in Natur und Landschaft zu erhalten und zu entwickeln, ist es von besonderer Bedeutung, dass die Naturgüter Boden, Wasser, Luft / Klima, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktion und ihrem dynamischen Zusammenwirken als natürliche Lebensgrundlagen dauerhaft gesichert und - wo möglich - wieder hergestellt werden (LEP - B I - 1.1 - (G)).

Die Erfordernisse und Auswirkungen der unterschiedlichen Erholungsformen, wie Tages-, Wochenend- und Urlaubserholung, sowie der unterschiedlichen Belange insbesondere der Kinder, der Jugendlichen, der Familien sowie der alten und der behinderten Menschen sind möglichst zu berücksichtigen (LEP - B III - 1.1.1 - (G)).

Es ist anzustreben, Sport- und Freizeitanlagen so zu errichten und zu betreiben, dass sie nicht zu unzumutbaren Belästigungen führen (LEP - B V - 6.3 - (G)).

Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP - B VI - 1.1 (Z)).

Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden (LEP - B VI - 1.5 - (G)).

2.2 Regionalplan

Landsberg am Lech wird laut Regionalplan (nachrichtl. Wiedergabe LEP) als Mittelzentrum bestimmt und befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum. Es liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Wohnungsnahе Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen sollen geschaffen werden (RP - B II - G - 5.1.5).

Im Sinne einer umweltschonenden Erholungsnutzung sollen durch geeignete Maßnahmen Belastungen von Natur und Landschaft vermieden werden (RP - B III - G - 1.3).

2.3 Vorgaben Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Ziele / Maßnahmen / Grundsätze

"Um die Grundwasserneubildung zu fördern und das städtische Kanalnetz zu entlasten, sollte bei günstigen Untergrundverhältnissen zunehmend unverschmutztes Niederschlagswasser an Ort und Stelle versickert werden."

"Ziel ist, der Erhöhung der Hochwasserabflüsse durch Zunahme der Versiegelung der Landschaft entgegenzuwirken (FLNP Pkt. 2.9)."

Landschaftliches Leitbild für die Schotterterrassen des Lechtales / Folgende Leitziele sind auf den lechferneren Terrassen zu verfolgen:

- Aufbau eines detaillierten Biotopverbundes in Form von Gehölzen und Hecken, Rainen, Extensivgrünländern etc. (LP Pkt. 7)

Sicherung der Grundwasserneubildung (LP Pkt. 4.4.4, 8.3.4)

Erhalt und Förderung des kulturellen und sportlichen Freizeitangebotes der Stadt Landsberg (LP Pkt. 8.5.4)

Vermeidung von Bodenverdichtungen. Ist ein Bodenabtrag erforderlich, so ist der Oberboden fachgerecht abzuschieben, zu lagern und zu späteren Rekultivierungszwecken zu verwenden (LP Pkt. 9.2).

Es sind für eine Bebauung grundsätzlich bevorzugt Flächen in Betracht zu ziehen, bei denen die geringsten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft - unter Beachtung der jeweiligen Empfindlichkeit der abiotischen und biotischen Ressourcen sowie des Landschafts- und Ortsbildes - zu erwarten sind (LP Pkt. 9.2).

2.4 Angaben Flächennutzungsplan

Die Stadt Landsberg besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, in der Fassung der 39. Änderung - genehmigt gemäß Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 10.11.2011, Az. 3 - 34.1 - 4621 - LL - 16 - 1/11.

Das Plangebiet ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet "Flächen für die Landwirtschaft" ausgewiesen. Aus diesem Grund hat der Stadtrat die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes im ST Erpfting beschlossen. Es wird ein Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

2.5 Bauplanungsrechtliche Situation

Das Plangelände liegt planungsrechtlich im Außenbereich, nördlich angrenzend an die bestehende Wertstoffsammelstelle. Es ist gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Aufgrund des Umfangs der Anlage, der vorgesehenen Nutzungen und Nutzungszeiten und den daraus entstehenden möglichen Störungen, wird von einem privilegierten Vorhaben entsprechend § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ausgegangen.

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist über die getroffenen Festsetzungen ausreichend gewährleistet.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück Flst.-Nr. 206 ist im Eigentum der Stadt Landsberg am Lech. Das Flurstück ist bislang verpachtet.

3. Beschreibung des Plangebietes, Bestand

3.1 Größe und Lage

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1.165 m², ist Teilfläche von Flst.-Nr. 206. Es liegt östlich des Ortsrandes des Stadtteiles Erpfting.

Südlich grenzt das Gelände der Wertstoffsammelstelle, westlich und nördlich landwirtschaftlich genutzte Fläche, sowie östlich der Weg mit der Flst.-Nr. 208, an den Geltungsbereich an. Östlich des Weges Flst.-Nr. 208, liegt eine ehemalige Kiesabbaufäche auf Flst.-Nr. 209, auf der sich eine Altlastenverdachtsfläche befindet.

Weiter südwestlich befinden sich Sportflächen. Der Abstand zur westlich gelegenen, bestehenden Wohnbebauung, innerhalb eines "Allgemeinen Wohngebietes (WA)", beträgt ca. 245 m.

3.2 Umfeld und Nutzungen

Das Plangebiet liegt im Außenbereich und ist landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland. Es ist unbebaut. Die Erschließung des Plangebietes ist über den östlich angrenzenden, in diesem Bereich unbefestigten Flurweg Nr. 208 gegeben.

Der Geltungsbereich befindet sich im Anschluss an die südlich gelegene Wertstoffsammelstelle. Das Gelände der Wertstoffsammelstelle ist eingefriedet und asphaltiert. Es ist mit Containern, sowie weiteren, unterschiedlichen Sammelbehältern ausgestattet. Die eingefriedete Fläche der Wertstoffsammelstelle besitzt im Norden und Westen zur offenen Landschaft hin, sowie im Südosten, eine Randeingrünung und wird einerseits direkt über die südlich angrenzende Eichkapellenstraße, sowie östlich über den Flurweg Nr. 208, erschlossen. Die Eichkapellenstraße ist keine Durchgangsstraße.

Direkt östlich des Flurweges Nr. 208 liegt eine ehemalige Kiesabbaufäche, auf der sich eine Altlastenverdachtsfläche befindet. Die Fläche ist mit Feldgehölz bestanden. Eine optische Wirkung des "Jugendplatzes" von Osten her in die freie Landschaft ist somit nicht gegeben.

3.3 Topographie und Vegetation

Der Geländeverlauf ist annähernd eben. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 619,00 m ü NN. Baum- oder Strauchstrukturen sind keine vorhanden. Aufgrund des im Umkreis annähernd ebenen Geländes und fehlender Grünstrukturen ist das Plangebiet von Westen und Norden her weit einsehbar.

4. Städtebauliche Ziele und Zweck

Die Lage des Plangebietes wurde aufgrund des Umfanges der Anlage, der vorgesehenen Nutzungen und Nutzungszeiten und den daraus entstehenden möglichen Störungen gewählt.

Die zur Aufplanung kommende Fläche schließt an die südlich angrenzende, bestehende Wertstoffsammelstelle an. Sie ist somit nicht frei im Gelände platziert, es entsteht kein neuer Entwicklungsansatz. Östlich wird sie durch die vorhandenen Grünbestände auf der ehemaligen Kiesabbaufäche optisch gefasst.

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 für z.B. eine Skate- und BMX-Anlage, sowie einen Basketball- und Streethockeyplatz, unter Berücksichtigung des umgebenden Bestandes, ermöglicht. Die getroffenen Festsetzungen sichern hierbei ausreichend eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Zur Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurde nur eine maximal zulässige Grundfläche - GR - mit 917 m² fixiert. Es ist vorgesehen, diese maximale Grundfläche zu realisieren, um eine Flexibilität in der Nutzung zu ermöglichen. Weitere Einschränkungen bezüglich z.B. der Höhe baulicher Anlagen oder die Darstellung einer Baugrenze sind nicht erforderlich.

Die Ausstattung der Fläche umfasst bauliche Anlagen, die im direkten Zusammenhang mit der späteren Nutzung als z.B. Skate- und BMX-Anlage, sowie einem Basketball- und Streethockeyplatz stehen. Vorgesehen sind hierbei z.B. Hindernisse, Rampen, Tore, Sitzgelegenheiten, ein Unterstand oder ein Ballfangzaun.

Im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes dürfen Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und mit glänzenden Oberflächen nicht verwendet werden. Aus diesem Grund sind auch oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen) die bestimmt sind für Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität nicht zulässig.

Das natürliche Gelände im Plangebiet soll, so weit möglich, erhalten bleiben. Es ist nicht vorgesehen, den bestehenden Erschließungsweg weiter auszubauen.

5. Belange des Naturschutz, Ziele der Grünordnung

5.1 Allgemein

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler, sowie Biotope, entsprechend dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

5.2 Grünordnung

Zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft, zur Anreicherung der ausgeräumten Feldflur mit Kleinstrukturen und zur Mehrung von Grünflächen mit ökologischer Vernetzungsfunktion, werden Eingrünungsmaßnahmen realisiert. Es ist vorgesehen, die westlich verlaufende Randeingrünung der Wertstoffsammelstelle weiterzuführen und diese auch im nördlichen Verlauf fortzusetzen. Die Randeingrünung soll als geschlossene Baum- und Strauchpflanzung, mit Gehölzen die der potentiellen, natürlichen Vegetation des Plangebietes entsprechen, errichtet werden. Die bisherige, nördliche Randeingrünung der Wertstoffsammelstelle bleibt erhalten.

Über die getroffenen Festsetzungen soll eine standortgerechte Gestaltung der Eingrünung und eine angemessene Qualität bei der Ausführung der Bepflanzung gesichert werden.

Um auch weiterhin Kleintierwanderungen zu ermöglichen, sind sichtbare Sockel von eventuellen Einfriedungen nicht zulässig, der Abstand zwischen Boden und eventueller Einfriedung soll bei einer späteren Ausführung mit ca. 20 cm realisiert werden.

Um das anfallende Oberflächenwasser der versiegelten Sport- und Spielfläche geordnet dem Untergrund zuzuführen, sollen im Randbereich bedarfsgerechte, natürliche Sickermulden angeordnet werden.

6. Umweltprüfung / Ermittlung der Umweltauswirkungen

6.1 Grundlagen und Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht liegt als Bestandteil der Begründung, dem einfachen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 4140 "Jugendplatz Erpfting", bei. Auf den Umweltbericht wird im Weiteren Bezug genommen.

Es wurde auf die Methodik des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen Bezug genommen, um eine möglichst einfach nachvollziehbare Einbeziehung der Belange der Eingriffsregelung in die Beschreibung des Umweltzustandes zu erreichen.

6.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Von der Realisierung der geplanten Nutzung - Sport- und Spielfläche, bauliche Anlagen - gehen unterschiedliche Wirkfaktoren aus, die die einzelnen Schutzgüter in unterschiedlicher Intensität betreffen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

- Geringfügige Beeinträchtigung von Tierarten durch die Realisierung und Nutzung der Sport- und Spielanlage

Schutzgut Boden

- Verlust der natürlichen Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung
- Verlust der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens durch Versiegelung

Schutzgut Wasser

- Verlust der Oberflächenwasserrückhaltung durch Versiegelung
- Mögliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate

Schutzgut Klima und Luft

- Verlust von Flächen für die Kaltluftentstehung durch Versiegelung
- Verringerung der Verdunstung durch Versiegelung

Schutzgut Landschaftsbild

- Veränderung der von Westen und Norden weit überschaubaren Landschaft durch bauliche Anlagen. Durch die Randeingrünung ergibt sich jedoch eine optische Aufwertung des monotonen Landschaftsbildes.

Schutzgut Mensch

- Von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch wird, aufgrund der Entfernung des Plangebietes von bestehender Wohnbebauung und durch die entstehende Randeingrünung, nicht ausgegangen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- Mit einer Beeinträchtigung von Bodendenkmälern ist nicht zu rechnen.

Grundsätzlich können jedoch bei allen Bodeneingriffen Bodendenkmäler freigelegt werden. In die Begründung wurde diesbezüglich eine entsprechende Formulierung aufgenommen.

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

Relevante Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan sind nicht zu erwarten.

6.3 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

- Minderung der Beeinträchtigung durch Gehölzpflanzungen als Kleinlebensraum
- Verzicht auf sichtbare Sockel von Einfriedungen

Schutzgut Wasser

- Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs durch Versickerung des Oberflächenwassers
- Minderung der Grundwasserbelastung durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Intensivnutzung

Schutzgut Klima und Luft

- Verbesserung des Kleinklimas durch Gehölzpflanzungen

Schutzgut Landschaftsbild

- Plangebiet in Nachbarschaft der Wertstoffsammelstelle - dadurch kein neuer Entwicklungsansatz in der Landschaft
- Festsetzung von Pflanzbindungen zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen

7. Ausgleich

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur- und Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen, und trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Eingriffsminimierung verbleiben.

Für die verbleibenden Eingriffe ist ein Ausgleichsbedarf gegeben. Entsprechend des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" ergibt sich folgender Ausgleichsfaktor:

Bei der zur Aufplanung vorgesehenen Fläche handelt es sich um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (intensiv genutztes Grünland / ausgeräumte Agrarlandschaft) und hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ergibt nach dem Leitfaden das Feld Typ A / Kategorie I und damit einen Ausgleichsfaktor von 0,3 - 0,6.

Festgelegt werden:

Für die versiegelte Fläche, direkt an der Wertstoffsammelstelle bzw. im direkten Umfeld der Altlastverdachtsfläche gelegen, wird der Ausgleichsfaktor mit 0,4 festgelegt.

Größe der versiegelten Fläche ca. 917 m² x Faktor 0,4 ergibt einen Ausgleichsflächenbedarf von ca. 367 m².

Der erforderliche Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereiches, durch die Entsiegelung zweier Teilflächen und anschließendes Anlegen einer der Teilflächen nachgewiesen:

1. Ausgleichsfläche A1 auf Flst.-Nr. 209 der Gemarkung Erpfting - Bereich "Alte Skateanlage"
(siehe Planzeichnung als Anlage 2 der Begründung)
(ca. 221 m²)

Die Fläche wird entsiegelt und der natürlichen Sukzession überlassen.

2. Ausgleichsfläche A2 auf Flst.-Nr. 185, 684/2 und 1955/0 der Gemarkung Erpfting - Bereich "Einmündung der Eichkapellenstraße in die Landsberger Straße"
(siehe Planzeichnung als Anlage 3 der Begründung)
(ca. 146 m²)

Die bereits entsiegelte Fläche wird durch Aufbringen von Mähgut aus dem selben Naturraum geimpft.

Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft ist in Absprache mit dem Landratsamt Untere Naturschutzbehörde, zu erbringen.

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.

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

8.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung ist durch die Eichkapellenstraße und den Flurweg Nr. 208 bestehend und ausreichend. Die Eichkapellenstraße ist keine Durchgangsstraße. Der Kraftfahrzeug-, Rad- und Fußverkehr wird gemeinsam auf der Straße geführt. Ein Ausbau des Flurweges Nr. 208 ist nicht vorgesehen.

8.2 Abwasserbeseitigung

Da Abwasser im Plangebiet nicht anfällt, ist eine Abwasserbeseitigung nicht erforderlich.

8.3 Oberflächenwasser

Das Niederschlagswasser ist dem Untergrund über Sickermulden zuzuführen. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei, falls die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENGW) erfüllt werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren bei der Kreisverwaltungsbehörde durchzuführen. Der Vorhabensträger / Bauherr hat dies eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Merkblätter DWA-M 153 "Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser" und DWA 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall wird hingewiesen.

8.4 Wasserversorgung

Eine Wasserversorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

8.5 Energieversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Da der Bebauungsplan keine oberirdischen Leitungen zulässt, würde eine Versorgung durch Erdkabel erfolgen.

8.6 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Landsberg am Lech. Auf dem Gelände wird an geeigneter Stelle ein Sammelbehälter vorgehalten.

9. Baugrund / Grundwasser

Das anstehende Gelände ist eben und tragfähig. Bei der Realisierung der künftigen Sport- und Spielanlage "Jugendplatz Erpfting" kann davon ausgegangen werden, dass Grundwasser nicht aufgeschlossen wird.

Dem Bauherrn wird empfohlen, die Situation eigenverantwortlich zu prüfen und dann die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen zu treffen.

Aufgrund von Grundwasserstandsdaten im Umgriff des Bebauungsplanes ist mit einem Grundwasserspiegel bei ca. 22 m unter Geländeoberkante zu rechnen. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Landsberg zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

10. Altlasten

Altlasten sind in diesem Bereich keine bekannt. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich auf dem Flurstück Nr. 209, östlich des Weges Flurstück Nr. 208, eine Altlastenverdachtsfläche befindet.

Aufgrund der Nähe zur vorhandenen Altlastverdachtsfläche (Altdeponie ABuDIS-Nr. 18100118 / Altlastenkataster) wird auf mögliche migrierende Deponiegase hingewiesen. Dies betrifft auch die Ausgleichsfläche A1 Bereich "Alte Skateanlage". Es wird empfohlen, bei Erdarbeiten bzw. Entsiegelungsmaßnahmen einen Sachverständigen zur Überwachung dieser Arbeiten hinzuzuziehen. Die beauftragten Fachfirmen haben die Arbeiten mit dem Landratsamt - Untere Abfallbehörde / Bodenschutzbehörde abzustimmen. Sollte der hinzugezogene Sachverständige es als notwendig erachten, eine konkrete Untersuchung von Bodenmaterial / des Bodenaufbaues vorzunehmen, wird empfohlen, Probebohrungen / Sondierungen im erforderlichen Rahmen vorzunehmen.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt zu informieren.

Bei Auffälligkeiten hinsichtlich Farbe, Aussehen und Geruch des Aushubmaterials, die auf eine Belastung hinweisen, sind das Landratsamt Landsberg am Lech und die Regierung von Oberbayern, SG 55.1, unverzüglich zu informieren.

11. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Umfeld der bereits bestehenden Wertstoffsammelstelle, sowie der südwestlich gelegenen Sportplatzfläche. Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation, wurde eine überschlägige Abschätzung durch die Stadt Landsberg am Lech, Referat Arbeitssicherheit und Umwelt, vorgenommen.

Es wird von folgenden Ansätzen ausgegangen:

- Der Abstand vom Flächenschwerpunkt der Anlage zur westlich gelegenen, bestehenden Wohnbebauung innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) - Bebauungsplan "Am Iglinger Weg", beträgt ca. 260 m (da von der Mitte der Schallquelle ausgegangen wird).
- Nutzungszeiten: Mo - So 07:00 - 21:00 Uhr;
Die Planung dient ausdrücklich der Einrichtung einer Jugendspieleinrichtung im Sinne des KJG (Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen) von 2011. Zur Beurteilung des von Jugendspieleinrichtungen ausgehenden Lärms ist die Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) mit der Maßgabe anzuwenden, dass die besonderen Regelungen und Immissionsrichtwerte für Ruhezeiten keine Anwendung finden (Art. 3, Abs. 1 KJG).

- Der Immissionsrichtwert nach Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) beträgt für Immissionsorte in Allgemeinen Wohngebieten, tags außerhalb der Ruhezeiten, 55 dB(A).
- Südlich des Plangebietes befinden sich die Sportstätten des SV Erpfting. Insofern ist von einer schalltechnischen Vorbelastung des Umfeldes durch Geräuschemissionen von anderen Sportanlagen auszugehen. Der Immissionsrichtwert liegt bei Sportanlagen, welche keine Begünstigung gemäß KJG erfahren, bei Immissionsorten in Allgemeinen Wohngebieten, tags innerhalb der Ruhezeiten, bei 50 dB(A).

Jugendspieleinrichtungen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte nach Abs. 1 unter Einrechnung der Geräuschemissionen anderer Jugendspieleinrichtungen nicht überschritten werden (Art. 3, Abs. 2 KJG). Demzufolge kann die schalltechnische Vorbelastung durch die nahe gelegene Breitensporteinrichtung des SV Erpfting bei der Beurteilung des Jugendplatzes vernachlässigt werden.

Art der Nutzung:

Eine konkrete Berechnung der Geräuschemissionen ist nur bei Kenntnis von Bauart, Nutzungsintensität und Nutzungszeiten der Sporteinrichtungen möglich. Derzeit ist nur bekannt, dass die Anlage unterschiedlichen Trendsportarten von Jugendlichen dienen soll. Im Gespräch sind Sportarten wie Skatepark, Inline-Hockey oder Streetball.

Überschlägige Abschätzung:

Schalltechnisch relevant sind insbesondere Skateanlagen und Spielfelder für Inline-Hockey. Für kleine Skateanlagen werden in der Literatur (LfU: Geräusche von Trendsportanlagen) Schalleistungen von 104 dB(A) genannt. Für Inline-Hockey wird eine Schalleistung von 107 dB(A) (einschließlich Impulshaltigkeitszuschlag) beschrieben.

In der Regel werden auf Anlagen dieser Größenordnung mehrere Sportarten nicht in nennenswertem Umfang zeitgleich betrieben. Für eine Abschätzung der schalltechnischen Relevanz wird daher als konservativer Ansatz der Betrieb einer Sportart mit einer Schalleistung von 107 dB(A) während des gesamten Beurteilungszeitraumes unterstellt. In dieser Konstellation errechnet sich für die nächstgelegene Wohnbebauung ein Immissionspegel von ca. 46 dB(A).

Es ist nicht davon auszugehen, dass die genannten Anlagen über den gesamten Beurteilungszeitraum durchgängig betrieben werden. Insofern beinhaltet diese Abschätzung Beurteilungsreserven.

Beurteilung:

Durch die geplante Jugendspieleinrichtung werden die o.g. Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten.

Sollte die schalltechnische Privilegierung als Jugendspieleinrichtung gemäß KJG nicht zum Tragen kommen, könnte bei der Ausübung geräuschintensiver Sportarten auf dem Jugendplatz während der Ruhezeiten, in Verbindung mit der schalltechnischen Vorbelastung durch die bestehende Sportanlage, eine summarische Überschreitung des für die Ruhezeiten maßgeblichen Immissionsrichtwertes nicht ausgeschlossen werden. Falls sich diese Konstellation in der Praxis einstellt, wäre durch temporäre Beschränkungen einzelner Sportarten zu gewährleisten, dass die geplante Anlage einen im Hinblick auf den Immissionsrichtwert irrelevanten Beitrag zur Gesamtbelastung leistet.

12. Denkmalschutz

Im Bearbeitungsgebiet sind keine untertägigen oder obertägigen Bodendenkmale bekannt. Es bestehen bislang auch keine Hinweise auf mögliche Funde.

Generell können jedoch, in seltenen Fällen, bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler aufgeschossen werden. Es wird daher darauf hingewiesen, dass alle Beobachtungen und Funde (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Landsberg am Lech) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Oberbayern / München, Hofgraben 4, in 80539 München, Tel. 089 / 2114-0, gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG, mitgeteilt werden müssen.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke, Bauunternehmer und örtliche Bauaufsicht) ist entsprechend auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern hinzuweisen.

13. Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches	=	ca. 1.165 m ²	=	100,0 %
Versiegelte Fläche	=	ca. 917 m ²	=	78,7 %
Grünfläche	=	ca. 248 m ²	=	21,3 %

Stadt Landsberg am Lech, den 24.10.2013

(Siegel)

.....
i.A. Michler, Stadtbauoberrätin

Anlagen: Anlage 1 - Umweltbericht
Anlage 2 - Lageplan mit Darstellung des Ausgleichs - Teilfläche A1
Anlage 3 - Lageplan mit Darstellung des Ausgleichs - Teilfläche A2