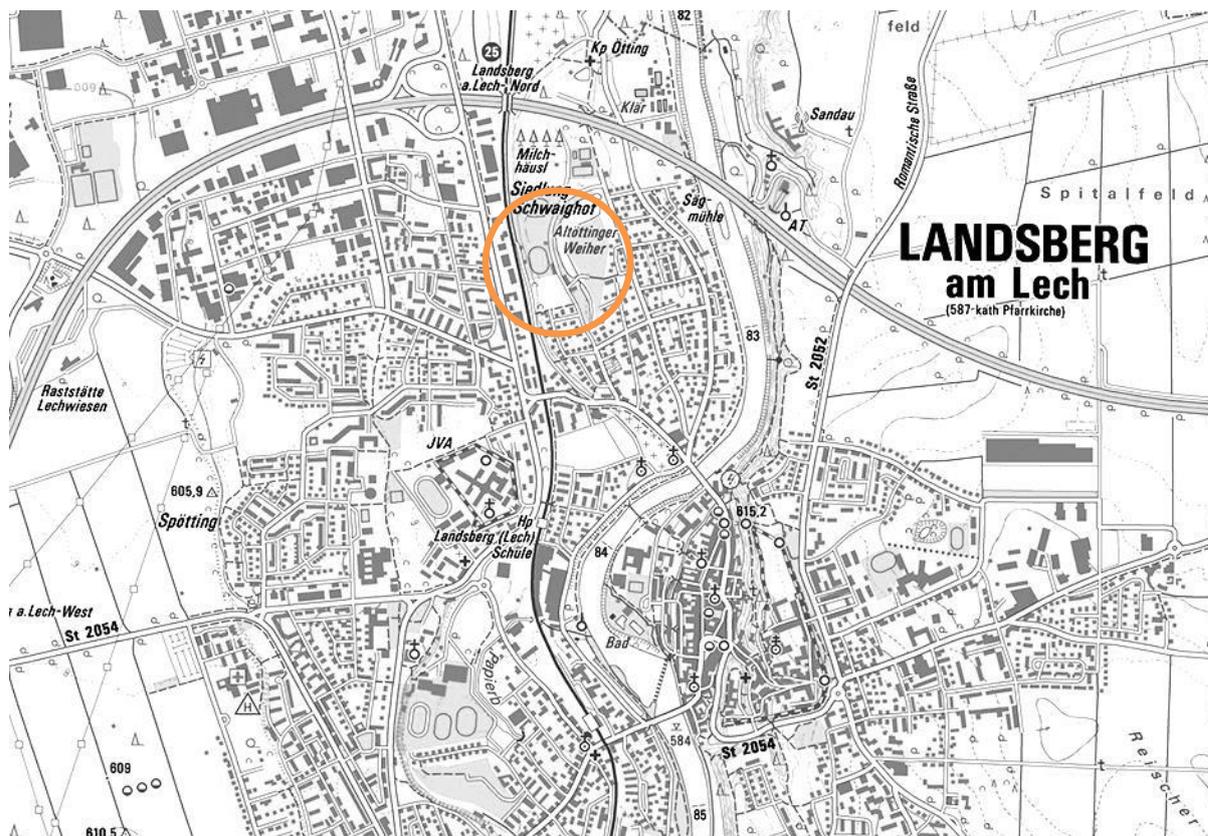


Stadt Landsberg am Lech

Bebauungsplan mit Grünordnung "Notunterkünfte Altöttinger Weiher" - Nr. 3301

Begründung

Mai 2017



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Notunterkünfte Altöttinger Weiher" - Nr. 3301
Satzung & Begründung

AUFTRAGGEBER

Stadt Landsberg am Lech
Katharinenstraße 1
86899 Landsberg am Lech

Telefon: 08191 128-0
Telefax: 08191 128-180

E-Mail: stadt_ll@landsberg.de
Web www.landsberg.de

Vertreten durch: Oberbürgermeister
Matthias Neuner



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin
Fabian Kirchner - M.Sc. Stadt- und Raumplanung

Memmingen, den 10.05.2017

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung	2
1 Planungsanlass	2
2 Rechtliche und planungsrechtliche Ausgangslage	2
2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013	2
2.2 Regionalplan München	3
2.3 Flächennutzungsplan	3
2.4 Rechtsgültige Bebauungspläne	4
3 Ausgangslage Plangebiet	5
3.1 Lage, Größe und Topographie	5
3.2 Erschließung und öffentlicher Nahverkehr	6
3.3 Ökologie und Artenschutz	6
3.4 Lärmimmissionen und –emissionen	7
3.5 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser	9
3.6 Altlasten	10
4 Planung	10
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	10
4.2 Festsetzungskonzept	11
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung	12
4.2.3 Bauweise, Abstandsflächen und überbaubare Grundstücksflächen	13
4.2.4 Verkehrsflächen	14
4.3 Örtliche Bauvorschriften	14
4.3.1 Dachgestaltung	14
4.3.2 Bauliche Gestaltung, Einfriedungen	15
4.4 Ver- und Entsorgung	15
4.4.1 Altablagerungen	15
4.4.2 Schmutzwasser	15
4.4.3 Niederschlagswasser	15
4.4.4 Wasserversorgung	16
4.4.5 Energieversorgung	16
4.4.6 Müllbeseitigung – Müllsammel- und Müllbereitstellungsplätze	16
4.5 Artenschutzrechtliche Festsetzungen	16
4.6 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	17
4.6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	18
4.6.2 Ausgleichsmaßnahmen	19

5	Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes	20
6	Flächenbilanzierung	20

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV	7
Tabelle 2: Beurteilungspegel aus dem Schallgutachten zum Bebauungsplan "Jahnstraße"	9
Tabelle 3: Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsflächenbedarfs	18
Tabelle 4: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	18
Tabelle 5: Ausgleichsfläche	19

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: rechtsgültiger Flächennutzungsplan	4
Abbildung 2: 62. Änderung des Flächennutzungsplans	4
Abbildung 3: Luftbildansicht mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)	5
Abbildung 4: Schalltechnische Untersuchung r.v. Bebauungsplan Jahnstraße vom 26.10.2016	8

BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

In der Stadtratssitzung vom 06.04.2016 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des oben genannten Bebauungsplanverfahrens gefasst um die planungsrechtlichen Grundlagen für einen Neubau für die bestehende städtische Obdachlosenunterkunft im Bereich des Altöttinger Weihers zu schaffen.

Grundsätzlich sind Kommunen gemäß Art. 57 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern verpflichtet öffentliche Einrichtungen zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der öffentlichen Wohlfahrtspflege zu schaffen und zu erhalten. Hierunter zählt auch die Wohnraumversorgung zur Vermeidung von drohender Obdachlosigkeit.

Das Konzept sieht vor die bestehenden baufälligen Gebäude auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1095/3 und 1095/4 abzurechen und durch eine um einen Innenhof angeordnete Neubebauung zu ersetzen. Neben einer Erweiterung der Einrichtung auf 36 Wohneinheiten werden zusätzliche Büro- und Gemeinschaftsräume realisiert, um für das künftige Betreuungskonzept die notwendigen Flächen vorzuhalten.

2 Rechtliche und planungsrechtliche Ausgangslage

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013

Die Stadt Landsberg am Lech wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern vom September 2013 als zentraler Ort (Mittelzentrum) im Allgemeinen ländlichen Raum definiert. Folgende Ziele und Grundsätze benennt das Landesentwicklungsprogramm seit dem 1. September 2013 für Allgemeine ländliche Räume in Verbindung mit der vorliegenden Planung:

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

(G) *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

8.1 Soziales

(Z) *Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten*

Die Stadt Landsberg schafft mit vorliegender Planung die Voraussetzung zur Einrichtung von Notunterkünften für obdachlose Personen. Damit wird die Daseinsvorsorge mit der Bereitstellung von Wohnraume gesichert.

3.1 Flächen sparen

(G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

Das Plangebiet und damit das Vorhaben liegt auf einer bereits bebauten und für die Unterbringung von Obdachlosen genutzten Fläche im direkten Anschluss an den innerstädtischen Ortsbereich der Stadt Landsberg. Es wird kein neuer Standort für die Unterbringung benötigt. Der Neubau wird in flächensparender, kompakter Bauform errichtet und damit wird das bestehende Bauflächenpotential ressourcenschonend entwickelt.

2.2 Regionalplan München

Die Stadt Landsberg am Lech ist im Regionalplan München als Bereich gekennzeichnet, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Frage kommt (B II 2.3). Dort soll eine über die in Plansatz B I, Ziel 2.1 festgelegte Zielsetzung hinausgehende Siedlungsentwicklung zulässig sein. Dabei soll in der Regel zunächst auf bereits ausgewiesene Wohn- und / oder Gewerbegebiete zurückgegriffen werden. Im gegenständlichen Verfahren wird auf einer bereits bebauten Fläche ein Baugebiet für Notunterkünfte ausgewiesen.

2.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan mit 49. Änderung der Stadt Landsberg am Lech in der Fassung vom 31.10.2014 stellt für das Plangebiet sowie auch für die direkt nördlich und südlich angrenzenden Flächen „Sonstige Grünflächen“ dar. Zusätzlich sind einzelne Bäume entlang des Ufers zum Altöttinger Weiher eingetragen. Östlich angrenzend liegt die Wasserfläche des Altöttinger Weihers, auf der das amtlich kartierte Biotop Röhrichtreste und Gehölze am "Altöttinger Weiher" (7931-0028, Teilfläche 001) eingetragen ist, das sich an der Ostseite des Weihers fortsetzt (Teilflächen 002 und 003). Östlich des Weihers schließt sich eine Kleingartenanlage an. Im westlichen Bereich befinden sich Wohnbauflächen und ein, für das nordöstlich gelegene Sportgelände, benötigter Parkplatz. Die Ausweisung einer Sondergebietsfläche erfordert die Änderung des Flächennutzungsplanes um den Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Entsprechend wird in einem Parallelverfahren die 62. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Ausgewiesen wird ein „Sondergebiet (SO) Notunterkünfte“ im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO im südlichen Teilbereich und eine Grünfläche zur Umsetzung der Ausgleichsflächen im nördlichen Teilbereich. In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans werden die Ergebnisse der Standortuntersuchung aus dem Jahr 2009 dargelegt und aus welchen Gründen der Standort am Altöttinger Weiher gewählt wurde.



Abbildung 1: rechtsgültiger Flächennutzungsplan



Abbildung 2: 62. Änderung des Flächennutzungsplans

2.4 Rechtsgültige Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtskräftigen, einfachen Bebauungsplans „Kleingartenanlage Altöttinger Weiher“ (Nr. 3300) mit Bekanntmachung vom 28.05.2004. Dieser weist öffentliche Grünflächen und Kleingärten aus. Der durch das Gebiet verlaufende Weg ist als Gehweg mit Zufahrtsrecht zur Ver- und Entsorgung der benachbarten Kleingartenanlage festgesetzt. Im Gebiet ist ein Oberflurhydrant gekennzeichnet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 3301- „Notunterkünfte Altöttinger Weiher“ in der Fassung vom 10.05.2017 werden alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.3300 - „Kleingartenanlage Altöttinger Weiher“ aufgehoben.

Im westlichen Bereich, auf der anderen Seite der Jahnstraße schließt der Bebauungsplan mit Grünordnung „Jahnstraße“ an. Dieser weist im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet, einen Parkplatz und einen Sportplatz aus. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht berührt.

3 Ausgangslage Plangebiet

3.1 Lage, Größe und Topographie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 3301 - „Notunterkünfte Altöttinger Weiher“ umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nrn. 1095/3, 1095/4 und 1095/6 (TF) (TF für Teilfläche) und hat eine Größe von ca. 0,27 ha. Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Landsberg am Lech im Bereich der Schwaighofsiedlung zwischen dem südwestlichen Ufer des Altöttinger Weihers und der Jahnstraße.

Für den angrenzenden stadtnahen Grünraum Altöttinger Weiher ist es Ziel langfristig diesen auch ökologisch wichtigen Bereich in Teilbereichen zu einem attraktiven öffentlich nutzbaren Naherholungsgebiet umzugestalten.

Nördlich und südlich grenzen Kleingartenanlagen an. Westlich befindet sich die Jahnstraße. Gegenüber zur Jahnstraße grenzen neben einem Wohngebiet und einem Parkplatz auch weitläufige Freizeit- und Sportflächen an, die dem nordwestlich liegenden Sportplatz des FT Jahn Landsberg e.V. zur Verfügung stehen.

Der Bereich weist nur einen geringen Höhenunterschied von Westen nach Norden von ca. 1,80 m auf; vom höchsten Punkt bis zum niedrigsten Punkt. Der Bereich kann daher als eben bezeichnet werden.

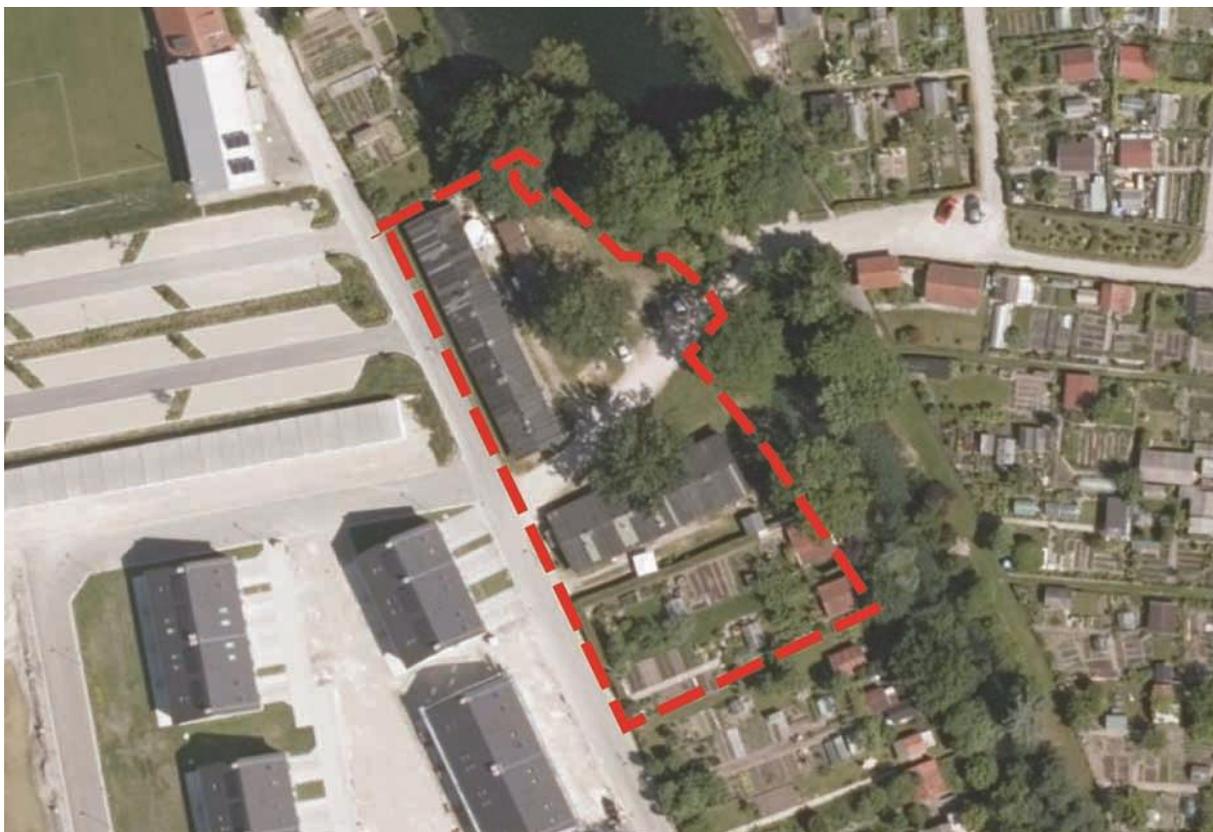


Abbildung 3: Luftbildansicht mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

3.2 Erschließung und öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über die Jahnstraße im Westen an das bestehende Straßennetz der Stadt Landsberg am Lech angebunden. Durch das Gebiet führt ein Erschließungsweg von der Jahnstraße über den Altöttinger Weiher in Richtung Altöttinger Straße. Dieser Weg ist mit einem Zufahrtsrecht zur Ver- und Entsorgung der Kleingärten ausgewiesen.

Die Haltestelle „Weiherstraße“ der Stadtbuslinie 3 (Bahnhof – Schwaighofsiedlung – St.-Ulrich-Platz) befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit. Das Stadtzentrum und der Bahnhof befinden sich ca. 1 km in südlicher Richtung entfernt.

3.3 Ökologie und Artenschutz

Aufgrund der Stadtrandlage, der Nähe zum Altöttinger Weiher sowie den beiden Kleingartenparzellen handelt es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche, in der in Teilbereichen analog zu Biotopflächen Habitatanforderungen verschiedener Tier- und Pflanzenarten vorliegen.

Es befinden sich einige mittelalte Bäume (überwiegend Eschen) im Vorhabengebiet sowie eine heckenähnliche Struktur an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches. Die im südlich gelegenen Geltungsbereich zwei Kleingartenparzellen weisen strukturreiche Flächen auf, neben Hochbeten, Kompostanlagen sind auch Obstbäume sowie beerentragende Sträucher und heckenähnliche Strukturen vorhanden. Durch Anpflanzung von Kultur-, Nutz- und Zierpflanzen ist von einem gewissen Artenreichtum, im Vergleich zum Umfeld, auszugehen.

Aufgrund dieser Grünstruktur wurden zum Ausschluss von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG hinsichtlich des Vorkommens und der Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der Vogelschutzrichtlinie spezielle artenschutzrechtliche Unterlagen erarbeitet und die entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Folgender Sachverhalt wurde festgestellt: an den bestehenden Gebäuden (Baracken) wurden diverse Hinweise gefunden, die für eine Nutzung durch Vögel sprechen (z. B. leere Napfnester) und es ist mit einem regelmäßigen Vorkommen von Vogelarten zu rechnen. Die beiden Gebäude bieten aufgrund der Bauweise und der Holzverkleidung zahlreiche Spalten, Risse, Nischen und andere Versteckmöglichkeiten, die Fledermäuse nutzen können, wobei eine Nutzung als Winterquartier ausgeschlossen wird. Aufgrund fehlender Hinweise ist ein Vorkommen von Sommerquartieren mit größeren Kolonien nicht wahrscheinlich. Hingegen kann eine Nutzung als Tagesversteck oder Zwischenquartier nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Nähe zum Altöttinger Weiher ist auch mit dem Vorkommen von Amphibien im Plangebiet zu rechnen. Hierbei wurden vom Landratsamt Landsberg (UNB) konkret Hinweise zum Auftreten des Laubfrosches gegeben. Insbesondere die strukturreichen Kleingärten im Plangebiet können Amphibien allgemein Möglichkeiten zur Überwinterung bieten. Laichgewässer hingegen befinden sich alle außerhalb des Plangebietes und werden von dem Vorhaben nicht tangiert.

Um eine Gefährdung geschützter Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden und die kontinuierliche ökologische Funktionalität des Gebietes zu sichern werden in Abstimmung mit dem Landratsamt Landsberg (UNB) Vorkehrungen und Maßnahmen festgesetzt, diese werden unter Punkt 4.5 „Artenschutzrechtliche Festsetzungen“ beschrieben.

3.4 Lärmimmissionen und –emissionen

Das Plangebiet befindet sich direkt an der Jahnstraße, welche auf Grund eines geringen Verkehrsaufkommens und der ausgewiesenen zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte aufweist.

Der nächstgelegene Betriebsbereich, der nach den dort vorhandenen Stoffen, die der Störfall-Verordnung unterliegen, gemäß der Kommission für Anlagensicherheit (KAS-18¹) einen Abstand von 200 m zu schutzbedürftigen Gebieten aufweisen sollte, befindet sich in ca. 1.100 m Entfernung.

Nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich die Sportanlage des Sportvereins F.T. Jahn - Landsberg e.V. mit zugehörigem Parkplatz. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der Immissionsrichtwerte, die aus dem Betrieb des Sportgeländes und des Parkplatzes hervorgehen, angefertigt (Büro em-plan, Oktober 2012). Durch die unmittelbare Nachbarschaft des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Jahnstraße“ und der vorliegenden Planung können, in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde, diese Beurteilungspegel für eine schalltechnische Bewertung des Plangebietes herangezogen werden.

Für die Beurteilung wird die Nutzung der Notunterkünfte für Obdachlose als Mischgebiet beurteilt.

Zusammenfassend ist im Plangebiet keine Überschreitung der Richtwerte zu erwarten und daher sind keine Schallschutzmaßnahmen im Bereich erforderlich.

Folgendes wird hierzu erläutert:

Gemäß der 18. Bundes-Immissionsschutzverordnung gelten für das Mischgebiet bei Sportlärm nachfolgende Immissionsrichtwerte:

Tabelle 1: Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV

	Immissionsrichtwerte tags in dB(A)	Immissionsrichtwerte nachts in dB(A)
Gebietskategorie (BauNVO)		
Mischgebiet	60 außerhalb der Ruhezeit 55 innerhalb der Ruhezeit	45

Parkplatznutzung

¹ Leitfaden – Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung: http://www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS_18.pdf

Nach der Bayerischen Parkplatzlärmstudie ist zwischen Pkw-Stellplätzen und einem Mischgebiet in der Nachtzeit ein Mindestabstand von 15 m erforderlich, um das Spitzenpegelkriterium gem. 18 BIm-SchV (bzw. TA-Lärm) einzuhalten. Der Abstand beträgt ca. 30 m. Demnach ist ein ausreichender Abstand und ausreichender Lärmschutz zur geplanten Einrichtung gewährleistet.

Sportplatznutzung

Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Auszug aus den Anlagen 2 zur schalltechnischen Untersuchung vom Oktober 2012. Auf diesem sind die maßgeblichen Immissionsorte (vom Sportlärm betroffene Fassaden) dargestellt sowie, nebenstehend tabellarisch, die jeweils lautesten Beurteilungspegel nach Stockwerken für die Wohnbebauung in einem Beurteilungszeitraum von Montag bis Donnerstag.

Die Nordfassade des Gebäudes H5_A, 1. OG, für welche maßgebliche Beurteilungspegel ermittelt wurden, befindet sich lediglich 15 m westlich vom Immissionsort der aktuellen Planung entfernt. Die geplante Bebauung befindet sich somit geringfügig weiter entfernt. Der neue Immissionsort rückt nicht näher an die Emissionsquelle heran und die bereits ermittelten Beurteilungspegel können somit für das neue Plangebiet herangezogen werden.

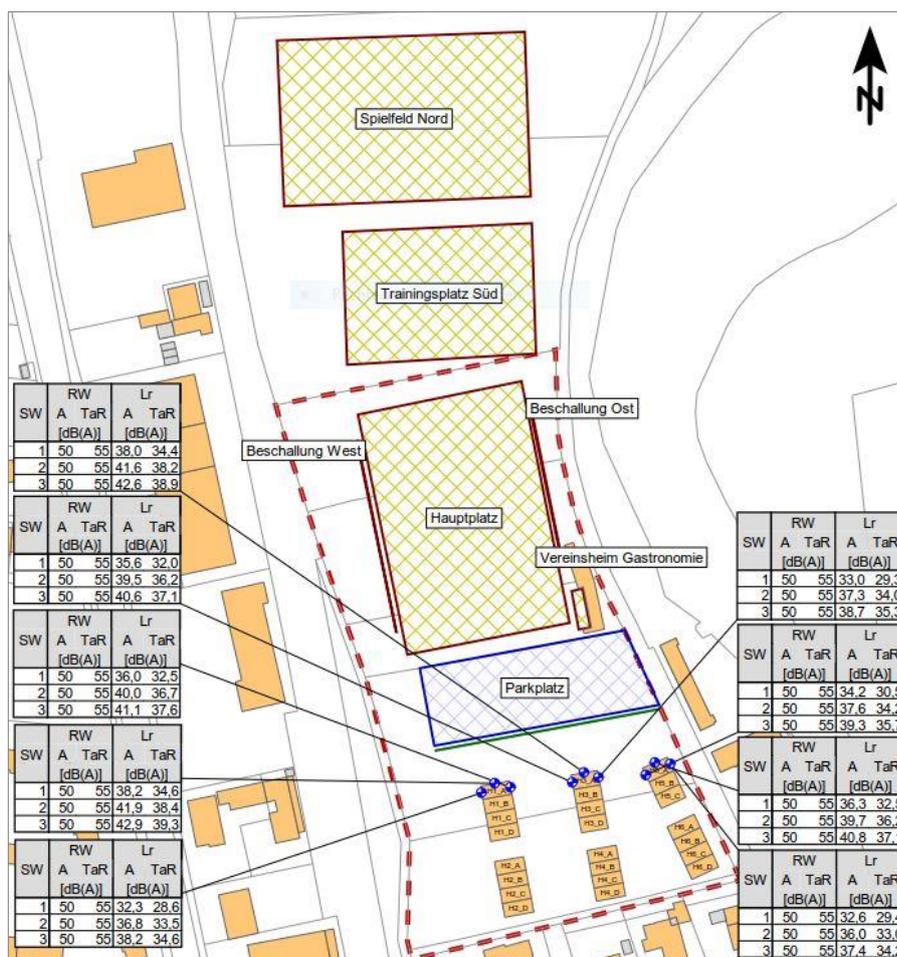


Abbildung 4: Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Jahnstraße vom 26.10.2016

In der nachfolgenden Tabelle sind die Beurteilungspegel L_R aller beteiligten Quellen in den einzelnen Beurteilungszeiten mit den Immissionsrichtwerten IRW für ein Mischgebiet verglichen. Überschreitungen lösen das Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen aus.

Tabelle 2: Beurteilungspegel aus dem Schallgutachten (emPlan, Augsburg) zum Bebauungsplan "Jahnstraße"

Beurteilungszeitraum	Lr in dB(A)	IRW – MI in dB(A)	Anmerkung
Montag – Donnerstag, tags, Ruhezeit am Abend	39,7	55	
Montag – Donnerstag, außerhalb Ruhezeit	36,2	60	
Freitags, tags, Ruhezeit am Abend	48,2	55	
Freitags, tags, außerhalb Ruhezeit	47,5	60	
Samstag, tags, außerhalb Ruhezeit	51,5	60	
Sonntags, tags, Ruhezeit am Abend	51,0	60	
Sonntag, tags, Ruhezeit am Nachmittag*	52,1	55	
Sonntag, tags, außerhalb Ruhezeit	51,2	60	
Sonntag, Turnier, Ruhezeit am Nachmittag	54,7	65	(seltenes Ereignis)

*Die Nutzung des Hauptspielfeldes ist gemäß B-Plan an Sonntagen in der Ruhezeit zwischen 13.00 und 15.00 Uhr ausgeschlossen, wenn die Nutzungsdauer in der Zeit von 9.00 – 20.00 Uhr vier Stunden oder mehr beträgt.

Die Tabelle zeigt auf, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte an dem bereits untersuchten Immissionsort Gebäude H5_A, 1. OG, Nordfassade eingehalten werden. Dieses Ergebnis ist auf den maßgeblichen Immissionsort der Notunterkünfte übertragbar.

3.5 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser

Nach dem Baugrundgutachten (BOURAUDEL & KÖPPE 2016) liegt das Plangebiet innerhalb holozäner Niederterrassenschotter, die zu den jüngeren Auenbildungen gezählt werden. Der Untergrund besteht vorwiegend aus schwach schluffigen sandigen Kiesen, die eine Schichtung im Dezimeterbereich aufweisen können. Bereichsweise können Decklehme auf den Terrassenschottern liegen. Die natürliche Bodenbildung besteht aus einem humosen Oberboden. Die Oberböden und Decklehme reichen in Tiefen bis 2,7 m. Bei ihnen handelt es sich im Konkreten um mehr oder weniger kiesig-sandige Schluffe mit organischen Beimengungen. Diese feinkornreichen Böden sind von weicher Konsistenz und als setzungsempfindlich einzustufen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ebenso sind keine Wasserschutzgebiete im Bereich des Vorhabengebietes ausgewiesen. Unmittelbar westlich grenzt der Altöttinger Weiher, der als Fischerei- und Freizeitgewässer genutzt wird und dessen Uferbereiche z. T. als Biotop kartiert sind. In ca. 500 m Entfernung (westlich des Vorhabengebietes) fließt der Lech, der als Gewässer 1. Ordnung eingestuft ist. Durch dessen Regulierung und gesteuerten Aufstau treten heute nahezu keine Überschwemmungen mehr auf. Allerdings liegt das Plangebiet in einem wassersensiblen Bereich. Diese werden per Definition vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise

hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzungen vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken².

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung (BOURAUDEL & KÖPPE 2016) wurde Grundwasser in Tiefen zwischen 0,9 m und 1,6 m unter der Geländeoberkante (GOK) angetroffen, die gleichzeitig als Mittelwasserstände eingestuft wurden. Als Bemessungswasserstand ist der höchste zu erwartende Grundwasseranstand heranzuziehen, der bei diesem Bauvorhaben mit der GOK gleichzusetzen ist.

3.6 Altlasten

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystems (ABuDIS) seien im Geltungsbereich keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die negativ auf die Wirkungsbereiche Boden — Mensch und Boden — Grundwasser einwirken könnten.

Im Zuge der für das Baugrundgutachten durchgeführten Bohrungen konnten jedoch an 3 von 6 Bohrpunkten künstliche Auffüllungen vorgefunden werden. An Fremdanteilen wurden an den Aufschlusspunkten Ziegel- und Betonbruchstücke festgestellt. Im Baugrundgutachten wird jedoch darauf hingewiesen, dass Auffüllmaterial mit abweichender Zusammensetzung in anderen Bereichen des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden kann.

Aus den Bohraufschlüssen wurden Einzelproben aus den Auffüllhorizonten und Bodenmischproben von anstehendem Boden auf eventuelle Schadstoffbelastungen untersucht (BOURAUDEL 2016). An den Bohrpunkten 1 und 2 wurden leicht erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt. In den analysierten Proben wurden leicht erhöhte Werte von Blei und Zink sowie von Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) gefunden, die im Falle einer Entsorgung in die Einbauklassen Z1.1 bzw. Z1.2 einzustufen wären. Im Rahmen der Baumaßnahme sind hier weitere Maßnahmen und Untersuchungen erforderlich (siehe Kapitel 4.4.1 auf Seite 15).

Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass keine für die Nutzung relevante Altlastenbelastung vorliegt.

4 Planung

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Stadt Landsberg am Lech beabsichtigt die dringend sanierungsbedürftige Einrichtung zur Unterbringung von Personen, die von Obdachlosigkeit bedroht sind, im Rahmen der öffentlichen Daseinsvorsorge durch ein hochwertiges Neubaukonzept zu ersetzen.

² Bayerisches Landesamt für Umwelt: Hochwasserereignisse; <http://www.lfu.bayern.de/wasser/index.htm>

Dies umfasst neben der Errichtung einer um einen Innenhof angeordnete Neubebauung mit 36 Wohneinheiten, sechs zugehörigen Stellplätze auch zusätzliche Büro- und Betreuungsräume, um für das vorgesehene künftige Betreuungskonzept die notwendigen Flächen vorzuhalten.

Die Vorplanung zeigt einen Bau von Zeilengebäuden in einer zueinander rechtwinklig versetzten Anordnung um einen Hof orientiert. Mit dieser Anordnung wird eine eindeutige räumliche Trennung zwischen den privaten, wohnungsbezogenen Freibereichen, die sich in den Innenhof orientieren, und dem öffentlich nutzbaren Straßenraum der Jahnstraße und der öffentlich nutzbaren Wegeverbindung zum Altöttinger Weiher erreicht. Die nach außen eher geschlossene Baustruktur mit Ausbildung eines geschützten Innenhofes gewährt den untergebrachten Personen ein Mindestmaß an Privatsphäre gegenüber dem umliegenden öffentlichen Straßenraum. Weiterhin hat diese Raumbildung auch eine gewisse Lärmabschirmung nach außen zur Nachbarschaft zur Folge.

Der geplante Standort der Hofbebauung wurde zu Gunsten einer flächensparenden kompakten Baufläche im südlichen Bereich angeordnet. Dies ermöglicht auch eine größere Freifläche im nördlichen Geltungsbereich die dem Naherholungsgebiet zugeführt wird. Das Konzept verfolgt weiterhin durch die vorgesehene, neue Flächenaufteilung eine Verbesserung der Situation im südlichen Bereich des Altöttinger Weihers. Bisher verläuft die Wegebeziehung (Altöttinger Straße / Jahnstraße) zwischen den beiden bestehenden Holzbaracken. Die kompakte, flächensparende Anordnung der Neubauwohnanlage nach Süden ermöglicht eine klare Zonierung und verbesserte Wegeführung ins Naherholungsgebiet zwischen der Grünfläche und den neuen Notunterkünften.

Der trapezförmige Schnitt des Grundstückes erlaubt eine Öffnung der Wohnanlage Richtung Altöttinger Weiher. Das Grundstück wird wie bisher über die Jahnstraße erschlossen. Die sechs notwendigen Stellplätze werden über den Weg, mit Zufahrtsrecht für die östlich liegende Kleingartenanlage, erschlossen. Dieser bleibt auf seiner ursprünglichen Breite von ca. 6,50 m um notwendige Rangiermöglichkeiten zu erhalten.

Der Erschließungsweg gliedert den Geltungsbereich in einen nördlichen und einen südlichen Teil. Im nördlichen Abschnitt befinden sich die privaten Stellplätze sowie die zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft notwendigen Flächen. Im südlichen Teil liegt die Bebauung der Notunterkünfte mit den zugehörigen Nebenanlagen.

4.2 Festsetzungskonzept

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Realisierung der geplanten städtischen Notunterkünfte für Obdachlose wird im südlichen Plangebiet ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Notunterkünfte“ festgesetzt. Zulässig sind Notunterkünfte zur Unterbringung von obdachlosen Personen und zugehörige Anlagen wie ein Gemeinschaftsraum und ein Büroraum für das Betreuungspersonal.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Sondergebiet errechnet sich für die Grundstücksfläche mit ca. 1520 qm bei einer überbaubaren festgesetzten Grundfläche (GR) von 850 qm eine zulässige Grundflächenzahl von 0,55.

Für die Wohnanlage ist eine maximale Geschossfläche (GF) von 1700 qm festgesetzt. Dies entspricht einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl von 1,1. Beide Werte entsprechen dem Zulässigkeitsmaßstab eines Mischgebietes.

Hier ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Notunterkünfte festgesetzt. Das bedeutet eine nicht zum dauerhaften Wohnen festgesetzte Nutzung. Deshalb können hier städtebauliche Werte, die gemäß BauNVO das zulässige Maß der baulichen Nutzung wie GR und GF bestimmen, in Ansatz gebracht werden, wie sie bei einem Mischgebiet herangezogen werden. Damit entsprechen beide oben genannten Werte dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung.

Für Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO kann die zulässige Größe der überbaubaren Grundflächen um bis zu 50 % überschritten werden, bis zu einer GRZ von 0,8. Dabei errechnet sich mit den bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen eine GRZ von 0,66.

Für den Geltungsbereich ist eine Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses in 583,50 Meter über Normalnull festgesetzt. Diese dient als Bezugshöhe für die maximal zulässige Firsthöhe von 7,0 m und die maximal zulässige Traufhöhe von 6,0 m. Die Höhenfestsetzungen ermöglichen die vorgesehene zweigeschossige Bauweise und greift damit die Höhenentwicklung der gegenüberliegenden Wohnbebauung auf.

Mit diesen Festsetzungen sind das Maß der baulichen Nutzung und die Höhenentwicklung für den Bauraum mit der Wohnanlage rechtlich klar geregelt und es liegen keine Beeinträchtigungen gegen öffentliche oder private Belange vor. Diese Nutzungsdichte entspricht städtebaulich sowohl der innerstädtischen Lage, als auch der bestehenden Nutzungsdichte der umliegenden Quartiere,

Mit einer flächensparenden kompakten Bebauung und einer bestimmten lärmabschirmenden Höhenentwicklung von 2 Geschossen kann bei der Lage des Baugebietes zwischen Jahnstraße und Altöttinger Weiher eine lärmgeschützte Bebauungsstruktur mit gut nutzbarem privatem Innenhof erreicht werden.

Das festgesetzte Maß der Nutzung ist auch erforderlich, um dem vordringlichen gesamtstädtischen Bedarf an Notunterkünften nachzukommen. Gleichzeitig ist durch die innerstädtische Lage in der Schwaighofsiedlung die fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgung mit Supermarkt, Geschäften und Büros für alle gewährleistet.

Die Auswirkungen der Nutzungsdichte wurden hinsichtlich ihrer Verträglichkeit wie beispielsweise der verkehrlichen, infrastrukturellen und der wohnungsrelevanten Belange vertieft überprüft. Eine Änderung der Nutzungsdichte erfolgte nicht, die Einhaltung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde festgestellt.

Ergänzend wird auf den Abwägungs- und Auslegungsbeschluss vom 15.02.2017 des Stadtrates der Stadt Landsberg hingewiesen. Dieser sieht vor, dass abweichend von der Bauleitplanung nur drei Gebäuderiegel mit voraussichtlich 26 Wohneinheiten, sechs zugehörigen Stellplätzen und Büro- und Betreuungsräume zu realisieren sind. Auf die Herstellung der nördlichen Bebauung wird verzichtet.

4.2.3 Bauweise, Abstandsflächen und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des festgesetzten Bauraumes können die vier wie im Planentwurf dargestellten Baukörper der Wohnanlage untergebracht werden. Es wird über entsprechende Baugrenzen eine maximal bebaubare Grundstücksfläche mit 850 qm festgesetzt.

Um bei der Realisierung notwendige geringfügige Anpassungen zu ermöglichen sind geringfügige Überschreitungen mit untergeordneten Bauteilen gem. Art 6 Abs. 8 Bayerische Bauordnung (BayBO), d.h. mit Bauteilen, welche bei der Bemessung der Abstandsflächen (wie z.B. Dachüberstände, untergeordnete Balkone etc.) außer Betracht bleiben, zulässig.

Die angedachte hofbildene Konzeption führt zu einer kompakten, auf den Innenhof orientierten Bebauung auf dem Grundstück mit flächen- und ressourcenschonender Bauweise, die eine wirtschaftliche Ausnutzung der Baufläche zulässt und dabei die für das Vorhaben ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung gewährleistet.

Hier ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Notunterkünfte festgesetzt. Das bedeutet eine nicht zum dauerhaften Wohnen festgesetzte Nutzung.

Die Abstandsflächen gem. Art 6 Abs. 5 BayBO werden teilweise nicht eingehalten. Grundsätzlich kommt für das Sondergebiet Notunterkünfte (SO) des Planungsgebiets Art. 6 Abs.5 Satz 3 BayBO zur Anwendung. Hier ist es zulässig, dass sich die Abstandsflächen auf das sich aus dem Plan ergebende Maß verringern werden. Die Verringerung der Abstandsflächen ist gerechtfertigt, da sie aus städtebaulichen Gründen notwendig ist und eine ausreichende Belichtung, Belüftung und der Brandschutz gegeben sind.

Der Bauraum liegt Richtung Westen 3,0m innerhalb des Baugrundstücks. Damit werden die Abstandsflächen von 1 H bis zur Straßenmitte eingehalten. Mit diesen Regelungen wird für die in der Jahnstraße westlich angrenzende Wohnbebauung die Belichtungssituation und der Nachbarschutz angemessen berücksichtigt.

Der Bauraum liegt im Süden 3,0 m innerhalb des Planungsumgriffs und ist gemeinsam mit der Kleingartenanlage Teil einer weitläufigen Fl.Nr. 1095/6 mit 12.625 qm. Aufgrund der gemeinsamen Fl.Nr. kommen die Abstandsflächen auf dem südlichen Grundstücksbereich zum liegen. Die Lage der Notunterkunft nördlich davon schließt eine Verschattung des Kleingartens aus.

Richtung Osten verläuft der Bauraum nicht parallel zur östlich gelegenen Grundstücksgrenze. Damit kommt der Bauraum teilweise in Abständen im Osten von 3,50m – 0m zu liegen. Hier liegen entsprechende Verringerungen vor, die Abstandsflächen verkürzen sich um das sich ergebende Maß. Da sich

östlich angrenzend die Uferzone des Altöttinger Weihers befindet und diese eine öffentliche und nicht bebaubare Fläche ist, werden keine nachbarschützenden Belange berührt.

Richtung Norden verläuft der Bauraum nicht parallel zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie. Damit kommen die Abstandsflächen mit 5,25 m bis zur Mitte der Straßenverkehrsfläche (Weg) zum liegen. Nördlich der Straßenverkehrsfläche befindet sich eine öffentliche und nicht bebaubare Fläche, nachbarschützenden Belange werden daher nicht berührt.

Gemäß Vorplanung sind die Gebäude so zueinander angeordnet, dass sich eine Bebauung mit einem zentralen Innenhof ergibt. Zur Bildung klarer Raumkanten nach außen stehen z.T. Gebäudeseiten mit 3 m Abstand zueinander. Hier wird eine geschlossene sog. Brandwand angeordnet um den Brandschutz zu gewährleisten. Die Belichtung und Besonnung der Notunterkünfte ist weiterhin gegeben, da hier sog. durchgesteckte realisiert werden, die von beiden Gebäudeseiten belichtet werden.

Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen möglich.

4.2.4 Verkehrsflächen

Durch den Geltungsbereich verläuft ein ca. 6,50 m breiter Gehweg mit Zufahrtsrecht zur Ver- und Entsorgung der östlich liegenden Kleingartenanlage. Nördlich davon sind sechs dem Bauvorhaben zugeordnete Stellplätze vorgesehen. Mit diesen Festsetzungen ist die öffentliche Erschließung der östlich gelegenen Kleingartenanlage, der Stellplätze sowie die Nutzung als öffentlicher Spazierweg gesichert.

Der notwendige Stellplatzbedarf wird gemäß Punkt 1.12 „Obdachlosenheim“ der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) ermittelt. Dort ist aufgeführt, dass 1 Stellplatz je 30 Betten bzw. Wohneinheiten (mindestens 3 Stellplätze) zur Verfügung zu stellen sind. Zusätzlich sind davon 10 Prozent für Besucher einzubeziehen. Das bedeutet bei 36 Wohneinheiten sind vier Stellplätze für untergebrachte Personen sowie ein Stellplatz für Besucher und ein Stellplatz für eine Betreuungsperson vorgesehen.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

4.3.1 Dachgestaltung

Die Festsetzung von einheitlichen Dachformen (Satteldach) und von vorgegebenen Firstrichtungen parallel zur Längsseite des Gebäudes sichert eine einheitliche Dachlandschaft, die sich in die Umgebung einfügt. Die Festsetzung zur Dachneigung erfolgt in Mindest- und Höchstangaben zur Gewährleistung einer gewissen Flexibilität. Die Mindestneigung wird erforderlich werden, da im Dachstuhl der zu errichtenden Gebäude Maßnahmen für den Artenschutz umgesetzt werden.

4.3.2 Bauliche Gestaltung, Einfriedungen

Da der Uferbereich im Osten ein Gefälle in Richtung des Weihers aufweist und die überbaubaren Grundstücksflächen nah an die Grundstücksgrenzen heranreichen, ist es in diesem Bereich erforderlich den Höhenunterschied in Form von Stützmauern baulich auszugleichen.

Einfriedungen in Form von Mauern oder Gabionen sind ausgeschlossen. Damit wird die Einfügung in die Umgebung unter Berücksichtigung des landschaftlich geprägten Gesamtcharakters am Altöttinger Weiher gewährleistet.

4.4 Ver- und Entsorgung

4.4.1 Altablagerungen

Zur Herstellung eines tragfähigen Untergrundes wird im südlichen Geltungsbereich ein Bodenaustausch der oberflächennahen Schichten erfolgen. Im Rahmen dieser Maßnahme wird ein zuständiges Fachbüro parallel eine Rückbau- und Aushubüberwachung mit Beweissicherung der vorgefundenen Altablagerungen durchführen. Unter den Hinweisen zur Satzung wird unter Punkt 14) eine Vorgehensweise für die weiteren Untersuchungen geschildert.

4.4.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg am Lech im Trennsystem. Durch das Gebiet verläuft ein Kanalsammler in den das Schmutzwasser abgeleitet werden kann.

4.4.3 Niederschlagswasser

Im Plangebiet wird das anfallende Niederschlagswasser durch ein Rohr-Rigolen-System örtlich auf dem Baugrundstück versickert.

Im Rahmen der Aushub- und Rückbauüberwachung werden auch insbesondere die Lage- und hydraulischen Einwirkbereiche der Entwässerungseinrichtungen (Rigolen) untersucht, um zu gewährleisten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nur in unbelasteten Bereichen erfolgt. Die Einhaltung der Vorsorgewerte und somit die Schadstofffreiheit der Bereiche ist dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim vorab nachzuweisen. Für die erlaubnisfreie Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Können aufgrund der teilweise hohen Grundwasserstände die technischen Anforderungen nicht eingehalten werden, wird eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

4.4.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg am Lech.

4.4.5 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg am Lech.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Pelletheizung mit automatischer Beschickung, das Pelletlager ist vom Brenner baulich getrennt.

4.4.6 Müllbeseitigung – Müllsammel- und Müllbereitstellungsplätze

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Landsberg am Lech. Im Geltungsbereich ist eine zentrale Müllsammelstelle mit Müllcontainern im hinteren Grundstücksbereich und ein Müllbereitstellungsplatz an der Jahnstraße geplant.

4.5 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

V1 – Abriss der Gebäude zwischen Mitte November und Ende Februar: Um zu verhindern, dass sich zum Zeitpunkt des Abrisses weder Fledermäuse noch Vögel in den Gebäuden aufhalten, dürfen die Abrissarbeiten nur während der Winterruhe von Fledermäuse (Winterquartiere wurden in den Gebäuden ausgeschlossen) und außerhalb der Brutzeit von Vögel begonnen werden. Somit ergibt sich für den Beginn der Abrissarbeiten ein Zeitfenster zwischen Mitte November und Ende Februar.

V2 – Zeitversetzter Abriss der Gebäude: Um zu gewährleisten, dass permanent Quartiere für Fledermaus- und Vogelarten zur Verfügung stehen, müssen die Gebäude zeitlich versetzt abgerissen werden. Das heißt, erst nach Abriss des einen Gebäudes und der Umsetzung der CEF-Maßnahme (CEF1) ist das andere Gebäude abzureißen.

V3 – Baumfällungen und Rückschnitt von Gehölzen außerhalb der Brutzeit: Durch die Beseitigung aller Strukturen, die Vögeln als Nistplatz dienen, im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar, wird eine direkte Zerstörung von besetzten Vogelnestern ausgeschlossen und damit eine Tötung von europarechtlich geschützten Vogelarten vermieden.

V4 – Vermeidung von Bodenverdichtung: Um keine Amphibien in ihren Winterverstecken zu töten, hat der Gehölzrückschnitt, insbesondere im Bereich der Kleingartenanlagen, nach Möglichkeit mit händischem Gerät oder mit Hilfe eines Auslegers von außen zu erfolgen, um Bodenverdichtungen zu vermeiden.

V5 – Zeitliche Beschränkung der Rodungsarbeiten: Die Rodungen, die restliche Baufeldfreimachung sowie die Erdarbeiten dürfen, je nach Temperaturverlauf, erst ab Mitte April begonnen werden. Damit soll verhindert werden, dass sich zum Zeitpunkt von Eingriffen in den Boden noch Amphibien in Winterverstecken aufhalten. Der genaue Zeitpunkt ist in Abstimmung mit der UNB festzulegen.

V6 – Abtransport Schnittgut: Die gefällten Bäume sowie weiteres anfallendes Schnittgut sind unverzüglich abzutransportieren. Dadurch soll vermieden werden, dass künstlich und unbeabsichtigt angelegte Reisighaufen oder Benjeshecken entstehen, in denen sich Vögel oder auch andere Tiere ansiedeln können.

V7 – Ökologische Baubegleitung: Bei der Durchführung bestimmter Maßnahmen (z. B. V5) ist im Zweifelsfall frühzeitig eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen, um einen artenschutzrechtlich konformen Ablauf der Maßnahmen sicherzustellen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

CEF1 – Fledermausfreundliche Gestaltung der Dachstühle: Als Ausgleich für den Verlust an Quartiermöglichkeiten werden die neuen Dachstühle für Fledermäuse im Bereich der Brandschutzklappe durch das Einlassen eines Schlitzes geöffnet. Je nach Material ist ggf. ein Aufräumen des Umfeldes (Brandschutzklappe/Schlitz) erforderlich, um zu gewährleisten, dass sich die Fledermäuse festhalten und ins Dach gelangen können. Die Zugänge müssen darüber hinaus frei angeflogen werden können, sind frei von Beleuchtung zu halten und müssen für Menschen zugänglich gestaltet werden. In den Dachstühlen sind pro Dachstuhl 3 Spaltenquartiere im Bereich des Dachfirstes oder an der Dachschaalung anzubringen. Die Ausführung ist durch einen Sachverständigen für Fledermäuse zu begleiten.

CEF2 – Ausbringen von Nisthilfen für den Feldsperling: Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme werden, für den Verlust von Brutplätzen des Feldsperlings, im Geltungsbereich oder dessen nahen Umfeld, 6 geeignete Ersatzbrutplätze für die Art geschaffen (z. B. durch die Installation von Niststeinen oder Höhlenkästen). Der Durchmesser des Einfluglochs sollte zwischen 28 mm und 32 mm liegen und die Aufhängung in einer Höhe von 1,5 m bis 3,5 m erfolgen.

4.6 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2. erweiterte Auflage Januar 2003), die vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen in einem Leitfaden („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“) herausgegeben wurde (detailliertere Informationen sind dem Umweltbericht zu entnehmen).

Durch die vorhabenbedingten verursachten Versiegelungen und Überbauungen werden sowohl Gebiete geringer als auch Gebiete mittlerer Bedeutung beeinflusst. Die jeweilige Gebietstypisierung und die Herleitung der entsprechenden Kompensationsfaktoren ist dem beigefügtem Umweltbericht zu entnehmen. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes „Notunterkünfte am Altöttinger Weiher“ ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 670 m² (vgl. Tabelle 3: Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsflächenbedarfs Tabelle 3.)

Tabelle 3: Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsflächenbedarfs

Bestand	Geplante Nutzung	Eingriffsfläche [m ²]	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf [m ²]
Gebiete geringer Bedeutung (Intensivrasen)	Überbauung	285	0,4	114
Gebiete mittlerer Bedeutung (Kleingartenanlagen)	Überbauung	695	0,8	556
Summe Ausgleichsflächenbedarf				670

4.6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplan-Verfahrens sind im Wesentlichen die in Tabelle 4 aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen.

Tabelle 4: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme
Mensch	Wohnumfeld	Durchführung der Bauarbeiten bei Tage
Tiere und Pflanzen		Übernahme artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Aufhängen von 6 Kästen an den Gebäuden/im nahen Umfeld naturnahe und artenreiche Gestaltung der Ausgleichsfläche
Boden und Geomorphologie	Abtrag- und Versiegelung	sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennen von

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme
		Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens) nach dem Bodenschutzgesetz
Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	Überdeckung, Grundwasserqualität und Gewässergüte	Versickerung von Niederschlagswasser über flache Rigole oder die Anlage von Mulden sachgerechter Umgang mit einzuleitendem Wasser der Bauwasserhaltung
Klima und Luft	Überbauung	Erhalt bzw. Verbesserung der derzeitigen kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen
Landschaftsbild	Fernwirkung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen zur Eingrünung sowie entsprechende Gestaltung der Ausgleichsfläche
Kultur- und Sachgüter	nicht gegeben	entfällt

4.6.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich findet in unmittelbarer räumlicher Nähe im nördlichen Geltungsbereich statt. Die Flächen hat eine Größe von 905 m² und befindet sich im Eigentum der Stadt Landsberg am Lech. Im Wesentlichen ist vorgesehen, den Bereich durch die Pflanzung einer Streuobstwiese und der Entwicklung einer Extensivwiese (durch Sukzession) unter Erhaltung der Bestandsgehölze aufzuwerten. Hierzu wird auch das Gebäude 16 abgerissen, der Bereich entsiegelt und dann umgestaltet. Aufgrund dieser Maßnahme und der entsprechenden Gestaltungen, die positive Auswirkungen auf alle Schutzgüter haben werden, wird ein Ausgleichsfaktor von 1,3 gewählt.

Tabelle 5: Ausgleichsfläche

Bestand	Geplante Nutzung	Ausgleichsfläche [m ²]	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächenguthaben [m ²]
Intensivrasen, Gebäude, Versiegelung	Streuobstwiese, artenreiche Extensivwiese	905	1,3	1157

Dementsprechend kann der Eingriff von 670 m² durch einen Ausgleich von 1177 m² vollumfänglich ausgeglichen werden. Die Ausgleichsmaßnahme wird gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Eingriff zugeordnet, so dass die mit dem geplanten Projekt verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft - vorbehaltlich der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde - vollständig ausgeglichen sind.

Der Überschuss von 507 m² wird der Stadt Landsberg gutgeschrieben und kann für andere ausgleichspflichtige Eingriffe verwendet werden.

5 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

Mit der Einführung des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden“ (BauGB Klimaschutznovelle) am 30.07.2011 sind die Belange des Klimaschutzes bereits im Zuge der Bauleitplanung besonders zu beachten.

Bei der gegenständlichen Planung sind folgende positive Faktoren zum Klimaschutz zu nennen:

- Nutzung einer städtischen Konversionsfläche mit Anschluss an bestehende Erschließungssysteme
- Festsetzung einer Ausgleichsfläche mit Baumanpflanzung im nördlichen Bereich

6 Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche in ha	Anteil der Fläche in %
Öffentliche Verkehrsfläche		
• davon Gehwege	0,025	9
Grundstücke		
• davon Sondergebietsflächen (SO)	0,145	54
• davon Stellplätze (St)	0,008	3
Grünflächen		
• öffentliche Grünflächen ohne Ausgleichsflächen	0,002	1
• öffentliche Grünflächen mit Ausgleichsflächen	0,09	33
Gesamtfläche Geltungsbereich	0,27 ha	100