

# **Große Kreisstadt Landsberg am Lech**

## **Landkreis Landsberg am Lech**

---

### **Bebauungsplan Nr. 1330** **„Schanzwiese“**

## **Zusammenfassende Erklärung**

### **nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)**

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung beschreibt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schanzwiese“ der Großen Kreisstadt Landsberg am Lech berücksichtigt wurden. Zudem wird erklärt, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### **Anlass und Ziele der Planung, Umweltprüfung**

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung und der anhaltenden Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen besteht in der Stadt Landsberg am Lech ein akuter Bedarf an der Ausweisung neuer Wohngebiete. In diesem Zusammenhang hat sich der Bereich „Schanzwiese“ im Südosten der Stadt Landsberg am Lech zwischen den Straßenzügen „Schanzweg“, „Am Krachenberg“ und „Grüntenstraße“ als geeigneter Nachverdichtungsstandort für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen herausgestellt. Bei dem Areal handelt es sich um eine von bestehenden Wohngebieten umgebene Freifläche mit hohem städtebaulichen Potential, die im Norden, Osten und Süden von bestehender Wohnbebauung umgeben ist und sich für eine Nachverdichtung anbietet.

Zur Konkretisierung der möglichen baulichen Entwicklung des neuen Wohngebietes wurde für den Bereich „Schanzwiese“ ein Vergabeverfahren in Form eines Wettbewerbs durchgeführt. Das Bebauungs- und Gestaltungskonzept des Siegerentwurfs bildet in diesem Zusammenhang die Grundlage für die nachfolgenden Planungen.

Zur langfristigen Sicherung der geplanten Nutzungen an dem vorgesehenen Standort, zur Gewährleistung der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, der verkehrlichen sowie der umwelt- und naturschutzfachlichen Anforderungen an diesen Bereich hat die Stadt Landsberg am Lech die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schanzwiese“ sowie die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

Um den zu erwartenden Eingriff zu beurteilen, wurden die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen der einzelnen geplanten Nutzungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet. Im Übrigen wird auf die allgemeine Zusammenfassung des Ergebnisses der Umweltprüfung im Umweltbericht der Begründung zum Bebauungsplan „Schanzwiese“ verwiesen.

### **Verfahren und umweltrelevante Stellungnahmen**

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 19.10.2012 mit 19.11.2012 und während der öffentlichen Auslegung vom 08.05.2013 mit 07.06.2013 sowie bei der Beteiligung und Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen folgende maßgebenden Stellungnahmen mit Umweltbezug ein:

#### **Natur- und Artenschutz**

Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 19.11.2012

Bei den Wald- und Vegetationsstrukturen des östlichen Lechsteilhangs handelt es sich um einen aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes besonders hochwertigen und sensiblen Bereich, der von mehreren Schutzgebieten erfasst wird. Im westlichen Randbereich des Plangebietes befinden sich Ausläufer dieser Waldflächen sowie ein in der amtlichen Biotopkartierung dargestelltes Biotop (Biotop-Nr. 7931-0055-002, Laubmischwald mit überwiegenden Eschen und Bergahorn).

Die in den westlichen Randbereich des Plangebietes hineinreichenden Waldflächen sowie das vorhandene Biotop werden als zu erhaltender Gehölzbestand festgesetzt, so dass ein langfristiger Erhalt und Schutz der Bestandsvegetation gewährleistet werden kann. Darüber hinaus wird zwischen geplanter Bebauung und Lechleite ein öffentlicher Grünbereich planungsrechtlich gesichert, der als wirksame Pufferzone fungieren soll.

Infolge der vorgesehenen Durchgrünung des Plangebietes durch Pflanzgebote und Grünflächen werden naturnahe Bereiche neu geschaffen, die einen neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen. Die Durchgrünungsmaßnahmen stellen teilweise eine Verbesserung der biologischen Vielfalt des bisher als Intensivwiese genutzten Areals dar.

Zur Kompensation der verbleibenden nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf externen Kompensationsflächen festgesetzt. Demnach soll eine ca. 0,32 ha große Teilfläche des externen Grundstückes Flur Nr. 1977 der Gemarkung Erpfting, welches dem Bebauungsplan planungsrechtlich zugeordnet wird, durch die Entwicklung zu einer Magerfläche mit der dort typischen Lechheideflora naturschutzfachlich aufgewertet werden.

Im Rahmen einer durchgeführten Relevanzprüfung zur FFH-Verträglichkeit und zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde festgestellt, dass durch die Planung keine Beeinträchtigung der Schutzgebiete oder besonders geschützter Arten erfolgt. Um potentiell trotzdem mögliche Störungen der Brutgebiete und Reviere des Uhus sowie der Insektenfauna ausschließen zu können, werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen.

### **Niederschlagswasserversickerung**

Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 16.11.2012

Durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll, wo möglich, das nicht verschmutzte Niederschlagswasser vor Ort über die belebte, d.h. bewachsene Bodenzone in den privaten Grünflächen versickert werden.

Aufgrund der eher eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist für das Plangebiet eine Niederschlagswasserversickerung über Rigolen im Bereich der Hochterrassenschotter vorgesehen. Vor Einbau der Rigolen werden die Rigolenstandorte entsprechend untersucht und mittels Sickerversuche getestet. Falls in diesem Zusammenhang keine ausreichende Sickerfähigkeit festgestellt wird, sollen ggf. Sickerfenster vorgesehen werden.

### **Energieoptimierung**

Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 16.11.2012

Zur energetischen Aufwertung des Wohngebietes ist vorgesehen, dass die Dächer der Hauptgebäude im Plangebiet größtenteils mit Photovoltaikmodulen ausgestattet

werden. Zudem sind die Dächer der Hauptgebäude im Wohngebiet als Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 7° geplant, da die Errichtung von flach geneigten Dächern gegenüber der Ausbildung von z.B. Satteldächern deutliche Vorteile hinsichtlich der Energieeinsparmöglichkeiten und der Ausnutzung solarer Energie aufweist.

Darüber hinaus soll das neue Wohngebiet an ein in der Umgebung derzeit in Planung befindliches Nahwärmeversorgungsnetz angeschlossen werden oder alternativ ein Blockheizkraftwerk errichtet werden, welches unterirdisch im Bereich der Tiefgarage zwischen dem südlichen Doppelhaus im WA 4 und der öffentlichen Platzfläche untergebracht würde.

### **Planungsalternativen**

Der Standort „Schanzwiese“ im Landsberger Osten stellt eine noch unbebaute, von Wohngebieten umgebene Freifläche mit hohem städtebaulichen Potential dar, die sich in hohem Maße für eine Nachverdichtung anbietet. Aufgrund der bereits vorhandenen umliegenden Straßenverkehrsflächen ist abgesehen von einzelnen Wegen für Fußgänger und Radfahrer sowie für Rettungsfahrzeuge keine neue interne Erschließung erforderlich. Die bauliche Inwertsetzung von Flächen, die sich für eine Nachverdichtung eignen, sowie die Nutzung bereits vorhandener Erschließungsstrukturen trägt dem Gebot nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung. Vor diesem Hintergrund wurde für den Bereich der „Schanzwiese“ eine standortbezogene Planung zur Realisierung einer Wohnbebauung angestoßen.

Für die Gestaltung und Erschließung des Baugebietes wurden mehrere Varianten im Rahmen des Vergabeverfahrens geprüft und bewertet. Die letztendlich gewählte Variante wird am besten den spezifischen Anforderungen an diesen Bereich hinsichtlich Funktion, Umwelt, Gestaltung, Wirtschaftlichkeit, Freiräume und Verkehr gerecht. Demzufolge wurde für das Plangebiet diese Nutzungsvariante zugrunde gelegt.

**Landsberg am Lech,** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Neuner  
Oberbürgermeister**