

# GROSSE KREISSSTADT LANDSBERG AM LECH



## Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

### „Breslauer Straße“

betreffend die Flurnummern 3851, 3854/1 und die Teilflächen der Flurnummern 3723/28, 3850/1, 3851/1 (Geh- und Radweg) und 3868/3 (Breslauer Straße), Gemarkung Landsberg, Große Kreisstadt Landsberg am Lech.

**Planverfasser:** Frank Bernhard REIMANN  
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner  
Plonnerstraße 26, 82256 Fürstenfeldbruck  
Tel: 0 81 41 - 4 25 73 Fax: 0 81 41 - 53 41 73

**Umweltbericht  
Grünordnung:** Ilka SIEBENEICHER  
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin Stadtplanerin  
Issingerweg 28, 86943 Thaining

**Plannummer:** 2310

**Datum i.d.F. vom:** 29.04.2009, 01.07.2009, 30.09.2009

## 1 ZIEL UND ZWECK

Ziel und Zweck der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Vergrößerung eines Lebensmittelmarkts mit Getränkesortiment zu schaffen und so die Versorgungssicherheit der Bevölkerung mit Lebensmitteln (im Stadtquartier) zu erhalten und auszubauen. Voraussetzung dafür ist die Neuausweisung eines Sondergebietes (ca. 0,758 ha), die Beibehaltung des Kinderspielplatzes (ca. 0,180 ha), die Sicherung der sonstigen Grünfläche (0,180 ha) und die Sicherung der öffentlichen Verkehrsfläche (0,176 ha).

## 2 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT, BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Verfahren für die Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans wurden im Parallelverfahren durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 11.05.2009 bis 10.06.2009. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wirkten sich lediglich die Äußerungen des Landratsamtes Landsberg am Lech, Bodenschutz- und Abfallbehörde, Wasserwirtschaftsamt Weilheim, LEW Netzservice GmbH, und Äußerungen der Anwohner auf die Aufstellung des Bebauungsplanes aus. Die Lage des nördlichen Kühlaggregates wurde nach Osten verschoben, die ehemaligen Baracken wurden als Bodenbelastung gekennzeichnet, entsprechende Hinweise zur Abfallbehandlung wurden aufgenommen und der Standort der Trafostation (Fläche für Versorgungsanlagen) wurde verschoben.

Die Auslegung der Bauleitpläne erfolgte in der Zeit vom 27.07.2009 bis 26.08.2009. Die Äußerungen der Bürger (Öffentlichkeit) und Behörden (Träger öffentlicher Belange) brachten keine neuen Gesichtspunkte gegenüber der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Ein vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim gewünschter Hinweis auf den Umgang mit dem gesammelten Niederschlagswasser wurde redaktionell ergänzt.

## 3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Insgesamt ist mit Auswirkungen geringer und mittlerer Erheblichkeit zu rechnen. Auswirkungen ergeben sich insbesondere auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaftsbild und Mensch. Durch den Verlust der innerstädtischen Grünfläche und die visuelle Beeinträchtigung der Terrassenkante sowie durch die Verschattung des Spielplatzes sind dabei die Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Anwohner hervorzuheben. Andererseits dient der Bebauungsplan der Sicherung der wohnungsnahen Versorgung mit Lebensmitteln. Umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen, wie Dachbegrünung und Bepflanzung dienen der Verminderung der Auswirkungen.

Bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden Einwände gegen umweltrelevante Belange, das Landschaftsbild und die Erholungseignung, die zu erwartenden Immissionen (Schutzgut Mensch) und den Boden betreffend erhoben. Zu den zu erwartenden Immissionen und zum Boden ließ die Stadt Landsberg Gutachten erstellen.

### **Boden**

Im Planungsgebiet stehen Bodenauffüllungen an. Nachdem von der Behörde auf die Vornutzung der Fläche und deren Nähe zu den angrenzenden Altdeponien hingewiesen wurde, erfolgte in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde im Juli 2009 eine Beprobung des Geländes und eine Zusammenfassung der Ergebnisse in einem Bodengutachten. Dies kommt zu dem Ergebnis, dass die Prüfwerte der BBodSchV deutlich unterschritten wurden und keine Gefährdung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden - Mensch abgeleitet werden kann. Ein Handlungsbedarf, auch in Bezug auf die Spielplatznutzung ist somit nicht aus den Messergebnissen abzuleiten. Baubedingte Auswirkungen ergeben sich durch Versiegelungen und Bodenumlagerungen.

### **Mensch / Immissionen**

Durch die Festsetzungen können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Obwohl vom Gutachter in Bezug auf zu erwartende erhöhte Lärmimmissionen durch Betrieb des Einzelhandels keine Bedenken bestehen, wurde den Befürchtungen insoweit Rechnung getragen, als dass das westliche Kühlaggregat nach Osten verschoben wurde. Nachdem weitere schalltechnische Auflagen im Rahmen des Bauantrages geklärt werden, besteht hier auf Bebauungsplanebene kein weiterer Handlungsbedarf.

Durch die geringfügige faktische Erhöhung der Verkehrsbelastung kommt es lediglich zu einer nicht hörbaren Erhöhung der Immissionswerte um 0,1 db(A).

### **Mensch / Erholung**

Da eine Bebauung der Grünfläche zur Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung mangels anderer, geeigneter Standortalternativen notwendig ist, konnte dem Wunsch nach Erhalt der Grünfläche nicht ent-

sprochen werden. Die festgesetzte Bepflanzung soll negative optische Auswirkungen der Bebauung auf die Anwohner und auf die Attraktivität des Spielplatzes vermindern.

### Landschaftsbild

Die Freihaltung und Erlebbarkeit der Terrassenkante ist durch einen ausreichenden Abstand der Bebauung vom Hangfuß und der Freihaltung des Hanges von Gehölzen gewährleistet. Um den Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entgegen zu wirken, werden auf dem Grundstück umfangreiche Pflanzmaßnahmen und eine Dachbegrünung festgesetzt. Von einer Aufforstung der oberen Hangkante wird abgesehen, um die topographische Stufung erlebbar zu halten.

Abschließend lässt sich feststellen, dass die Auswirkungen durch die Planungen handhabbar sind.

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

Schutzgut	Beeinträchtigungen		
	baubedingt	anlage- und betriebs- bedingt	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Klima	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	mittel
Grundwasser	gering	mittel	gering
Oberflächenwasser	gering	mittel	mittel
Fauna	gering	gering	gering
Flora	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	mittel	mittel
Mensch/Lärm	mittel	mittel	mittel
Mensch/Licht	gering	mittel	gering/mittel
Mensch/Erholung	mittel	mittel	mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	gering	gering

Tab. 1: Zusammenfassung der umweltrelevanten Auswirkungen

Unter Einbeziehung der Vermeidungsmaßnahmen verbleibt durch Versiegelung und Eingriffe in das Landschaftsbild ein Ausgleichsbedarf von 3.030 m<sup>2</sup>, der über die Fläche Fl.-Nr. 2012/2, Gemarkung Erpfting ausgeglichen wird.

## 4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

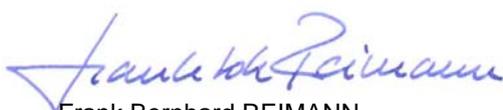
Als Planungsalternative wurde die Trennung des Einzelhandelsbetriebes in einen Getränkemarkt (nördliches Grundstück) und einen Supermarkt (südliches Grundstück) planerisch überprüft. Dabei wurde für den Lebensmittelmarkt eine Verkaufsfläche von rund 1.300 m<sup>2</sup> und für den Getränkemarkt von rund 550 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Die Erschließung sollte von der Breslauer Straße mit einer Abbiegespur erfolgen. Nach dem verkehrlichen Gutachten des Ingenieurbüros INGEVOST (Fahnberg, 2008) war hier jedoch keine ausreichende Übersichtlichkeit gegeben, so dass eine Ampelanlage notwendig gewesen wäre. Darüber hinaus führen zwei getrennte Baukörper mit den entsprechend zugeordneten Stellplätzen zu einer höheren Flächenversiegelung und damit zu geringeren Möglichkeiten für Eingrünungsmaßnahmen.

Ebenso wurden verschiedene Lagen der Anlieferrampe (z.B. Parallel zur Breslauer Straße) geprüft.

Zugunsten des Verkehrsflusses auf der Breslauer Straße, der Einbindung in das städtebauliche Gefüge und Eingrünung des Grundstücks wurde sich für die hiermit ausgearbeitete Variante entschieden.

Fürstenfeldbruck



Frank Bernhard REIMANN  
Planverfasser



Ilka SIEBENEICHER  
Berichtstellerin