

Stadt Landsberg am Lech

Bebauungsplan mit Grünordnung „Römerauterrasse 5“ – Nr. 2500

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB mit Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge der Berichtigung

Begründung

Juni 2017



Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet

Planfertiger: Stadtplanung und Umwelt, Referat 45

Stadt Landsberg am Lech

Postfach 10 16 53

86886 Landsberg am Lech

Tel.: 08191-128-294 Fax: 08191-128-180

E-Mail: bauamt@landsberg.de

Internet: <http://www.landsberg.de>

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	3
2.	Ausgangslage.....	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.	Planung	8
4.1	Planungskonzept	8
4.2	Festsetzungskonzept.....	9
4.3	Weitere Festsetzungen zur baulichen Gestaltung.....	12
4.4	Ver- und Entsorgung.....	13
5.	Immissionsschutz	14
6.	Auswirkungen der Planung auf die Umwelt.....	16
7.0	Anpassung des Flächennutzungsplanes.....	21
8.0	Flächenbilanz.....	22

Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab), Quelle: Auszug RIWA GIS Copyright © Bayerische Verwaltungsschule
- Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab), Quelle: Auszug RIWA GIS Copyright © Bayerische Verwaltungsschule
- Abbildung 3: Unmaßstäblicher Auszug aus geltendem Flächennutzungsplan, Quelle: Zettler-Aalto & Partner, 2014
- Abbildung 4: Unmaßstäblicher Auszug aus geltendem Flächennutzungsplan, Quelle: Zettler-Aalto & Partner, 2014
- Abbildung 5: Berichtigung des Flächennutzungsplanes, eigene Darstellung

1. Anlass der Planung

In der Stadtratssitzung vom 06.04.2016 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des oben genannten Bebauungsplanverfahrens gefasst um die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Landsberg am Lech. Durch die Nutzung innerstädtischer Brachflächen soll diese kompensiert werden.

Grundlegende Aspekte für die Entwicklung des Baugebietes sind die Umlegung der 20-kV-Doppelleitung S5 und L10 von Freileitung auf Erdkabel auf Höhe des Klinikums entlang der Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße und das Einverständnis des Klinikums Landsberg am Lech mit der Herausnahme des Grundstückes Fl.Nr. 3731, Gemarkung Landsberg am Lech, aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech als Vorbehaltsfläche für das Klinikum.

Das Baukonzept sieht eine Bebauung mit 14 Einfamilienhäusern und 4 Doppelhäusern vor. Die Erschließung wird über die Stichstraße Römerauterrasse und eine zu errichtende Stichstraße gewährleistet.

2. Ausgangslage

Lage und Größe des Geltungsbereichs



Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2500 – „Römerauterrasse 5“ umfasst die Fl.Nrn. 3731, 3733, 3733/4 (TF) und 3722/6 (TF) (TF für Teilfläche) und hat eine Größe von ca. 1,8 ha. Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Landsberg am Lech im Bereich südlich des Klinikums zwischen der „Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ im Westen und der Hangkante im Osten, im Süden schließt die Bebauung des Baugebietes „Am Ersten Geräumtweg – 1. Änderung“ an.

Größe

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,8 ha. Davon entfallen ca. 1,36 ha auf die geplanten Wohnbauflächen, ca. 0,2 ha auf Verkehrsflächen, ca. 0,05 ha auf öffentliche Grünflächen und ca. 0,18 die Biotopflächen im östlichen Bereich des Plangebiets.

Topographie und Vegetation

Das überplante Gelände südlich des Klinikums Landsberg am Lech liegt auf einer Flussterrasse oberhalb der baumbestandenen Lechhangkante auf einer Höhe von ca. 609,0 bis 609,5 m ü NN (mNN). Die Lechhangkante selbst befindet sich auf ca. 609,0 mNN. Sie fällt auf einer Breite von ca. 15 m relativ steil nach Osten (Straße „Römerhang“) auf ca. 602,0 mNN ab. Im Süden und Westen schließt das Gelände bündig an die Stichstraße „Römerauterrasse“ bzw. „Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ an.

Aufgrund der Gartennutzung der Fl.Nr. 3733 hat sich im östlichen Bereich eine Hecke als landschaftsbildende Vegetationsstruktur gebildet. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 3731 hat sich durch mehrjähriges Brachliegen eine strauchreiche Gehölzstruktur entwickelt. Die Biotopfläche, entlang der mäßig steil nach Osten geneigten Böschung, hat sich von mäßig artenreich ausgebildeten Altgrasbeständen, die sich v.a. aus Fiederzwenke, Zottigem Klappertopf, Echtem Labkraut etc. zusammensetzen durch Sukzession zu einer breiten, dichten, heckenartigen Gehölzstruktur entwickelt. In diese Fläche wird durch das vorliegende Bauleitplanverfahren nicht eingegriffen.

Umliegende Strukturen und Nutzungen

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine als Wiese genutzte Vorbehaltsfläche für das Klinikum Landsberg am Lech, daran schließt das Gelände des Klinikums an. Bei dem Hauptgebäude des Klinikums handelt es sich um einen 6 bzw. 7 geschossigen Baukörper mit Flachdach, die Nebengebäude sind 2 bis 3 geschossige Baukörper mit Flachdächern oder sehr flach geneigten Satteldächern.

Östlich des Geltungsbereiches, unterhalb der baumbestandenen Böschung, befindet sich ein Wohngebiet. Dieses setzt sich aus Geschosswohnungs- und Reihenhausbebauung zusammen. Bei dem Geschosswohnungsbau handelt es sich um 3 bis 4 geschossige Baukörper, die Reihenhausbebauung entsteht durch 2 geschossige Baukörper. Die Dächer der Wohnbebauung sind als Satteldächer ausgebildet, die eingeschossigen Garagenanlagen wurden mit Pultdächern erstellt.

Im Süden des geplanten Baugebietes befindet sich das Baugebiet „Am Ersten Geräumtweg – 1. Änderung“. Die lockere Wohnbebauung setzt sich überwiegend aus Einfamilienhäusern zusammen.

men, vereinzelt ist Doppelhausbebauung vorzufinden. Sattel- und Walmdächer sind die vorherrschenden Dachformen.

Im Westen des Plangebietes schließt das Baugebiet „Römerauterrasse 2“ an, dieses bildet gleichzeitig den westlichen Ortsrand. Hierbei handelt es sich um relativ dichte, straßenbegleitende Wohnbebauung westlich der Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße. Die ein bis zwei geschossigen Einfamilien- und Doppelhäuser sowie die Garagen sind mit Satteldächern versehen deren Firstrichtung parallel zur Straße verläuft.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm sowie im Regionalplan niedergelegt.

Gemäß der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22.08.2013, Anlage, soll gemäß Ziffer 3.2 die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung erfolgen. In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. In 3.2 (B) heißt es hierzu: Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen ... zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.

Die Zersiedelung der Landschaft und ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden (3.3 (G) LEP). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungsstrukturen auszuweisen (3.3 (Z) LEP).

Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen (4.2 (G) LEP). Der bevorzugte Ausbau bestehender Straßeninfrastruktur vor dem Neubau dient dem Erhalt der Funktionsfähigkeit des Gesamtnetzes und der Reduzierung einer weiteren Freiflächeninanspruchnahme (4.2 (B) LEP).

Den Vorgaben und Zielen des LEPs wird durch die Baulandausweisung auf dem zu überplanenden Areal entsprochen. Das Gelände befindet sich innerhalb des bebauten Stadtgebietes. Eine Zersiedelung der Landschaft wird dadurch vermieden. Die bestehende Erschließungsstraße dient auch dem neuen Baugebiet als Haupteerschließung.

Regionalplan München (14)

Die Stadt Landsberg am Lech gehört zum Regionalen Planungsverband München (Planungsregion 14). Damit unterliegt sie den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans München.

Die große Kreisstadt Landsberg am Lech liegt im Landkreis Landsberg am Lech und grenzt unmittelbar an die Gemeinden Kaufering, Penzing, Schwifting, Pürgen, Unterdießen, Waal, Buchloe und Igling an.

Im Regionalplan der Planungsregion 14 (München) ist die Stadt als Mittelzentrum ausgewiesen und befindet sich im Allgemeinen ländlichen Raum an einer Entwicklungsachse BAB 96 (München – Lindau) von überregionaler Bedeutung. Die Aussagen aus dem Regionalplan decken sich für die Stadt Landsberg am Lech überwiegend mit den Zielen und Grundsätzen aus dem LEP.

Gemäß den Aussagen des Regionalplanes sollen die gesamte Region und ihre Teilbereiche als attraktiver Lebensraum und leistungsfähiger Wirtschaftsraum im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung gesichert und weiterentwickelt werden (G 1.1).

Zu erwähnen ist hierbei der allgemeine Grundsatz zur nachhaltigen Raumentwicklung (G 1.2.1), welcher besagt, dass die „monozentrischradiale Raumstruktur der Region München [...] im Sinne einer dezentralen Konzentration ergänzt und weiterentwickelt werden“ soll. „Dazu soll die Siedlungs- und Infrastruktur auf das System der zentralen Orte ausgerichtet werden.“

Die Siedlungsentwicklung soll durch ein überörtliches, vernetztes Konzept regionaler Grünzüge und Trenngrüns als Grundgerüst eines räumlichen Verbundsystems zur Freiraumsicherung und -entwicklung geordnet und gegliedert werden (Z 4.2.1). „Bei der Siedlungstätigkeit sind der Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu berücksichtigen. Landschaft und Ortsbild prägende Strukturen wie Hangkanten, Steilhänge, Kuppen, Feuchtgebiete, Gewässer und Waldränder sind [...] vordringlich von Bebauung freizuhalten.“(RP B II 1.7)

Das Lechtal soll als regionaler Grünzug zur Verbesserung des Bioklimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, zur Gliederung der Siedlungsräume und zur Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Gebieten dienen (Z 4.2.2).

Mit der geplanten Ausweisung des Wohngebietes am Standort „Römerauterrasse 5“ kann den Grundsätzen und Zielen des Regionalplanes entsprechend Rechnung getragen werden. Das vorliegende Bebauungs- und Gestaltungskonzept stellt ein optisch ansprechendes und qualitativ hochwertiges neu entwickeltes Wohngebiet entlang des Lechhangs sicher, wobei darauf geachtet wird, dass die bestehenden Biotopflächen nicht beeinträchtigt werden. Dadurch wird ein attraktiver Wohn- und Lebensraum mit hoher Durchgrünung unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes geschaffen.

Flächennutzungsplan

Das gesamte Gebiet liegt im Bereich des seit 10.08.2001 rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Landsberg am Lech. Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert.

Die Fläche entlang der Hangkante wurde als sonstige Grünfläche – Schutzstreifen für das Ortsbild bedeutsame Freifläche – und Altgras dargestellt. Entlang der Hangkante wurden zwei Biotope (Biotop Nummer 32.04 und Biotop Nummer 33.02) nachrichtlich übernommen.

Östlich der sonstigen Grünfläche, unterhalb der Hangkante, schließen Wohnbauflächen an.

Zwischen der sonstigen Grünfläche und der Erschließungsstraße (Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße) im Westen werden, von Süden kommend, Wohnbauflächen ausgewiesen die auf Höhe der Transformatorenstation an eine Vorbehaltsfläche Klinikum anschließen. Entlang der Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße weist der Flächennutzungsplan eine Freileitung mit Baubeschränkungszone aus.

Westlich der Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße schließen Wohnbauflächen an. Weiter nördlich befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche Kindergarten / -tagesstätte, eine Verkehrsfläche Park & Ride sowie eine Grünfläche Bolzplatz. Zwischen der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten / -tagesstätte und der südlichen Wohnbaufläche befinden sich Flächen für die Landwirtschaft sowie Waldflächen.

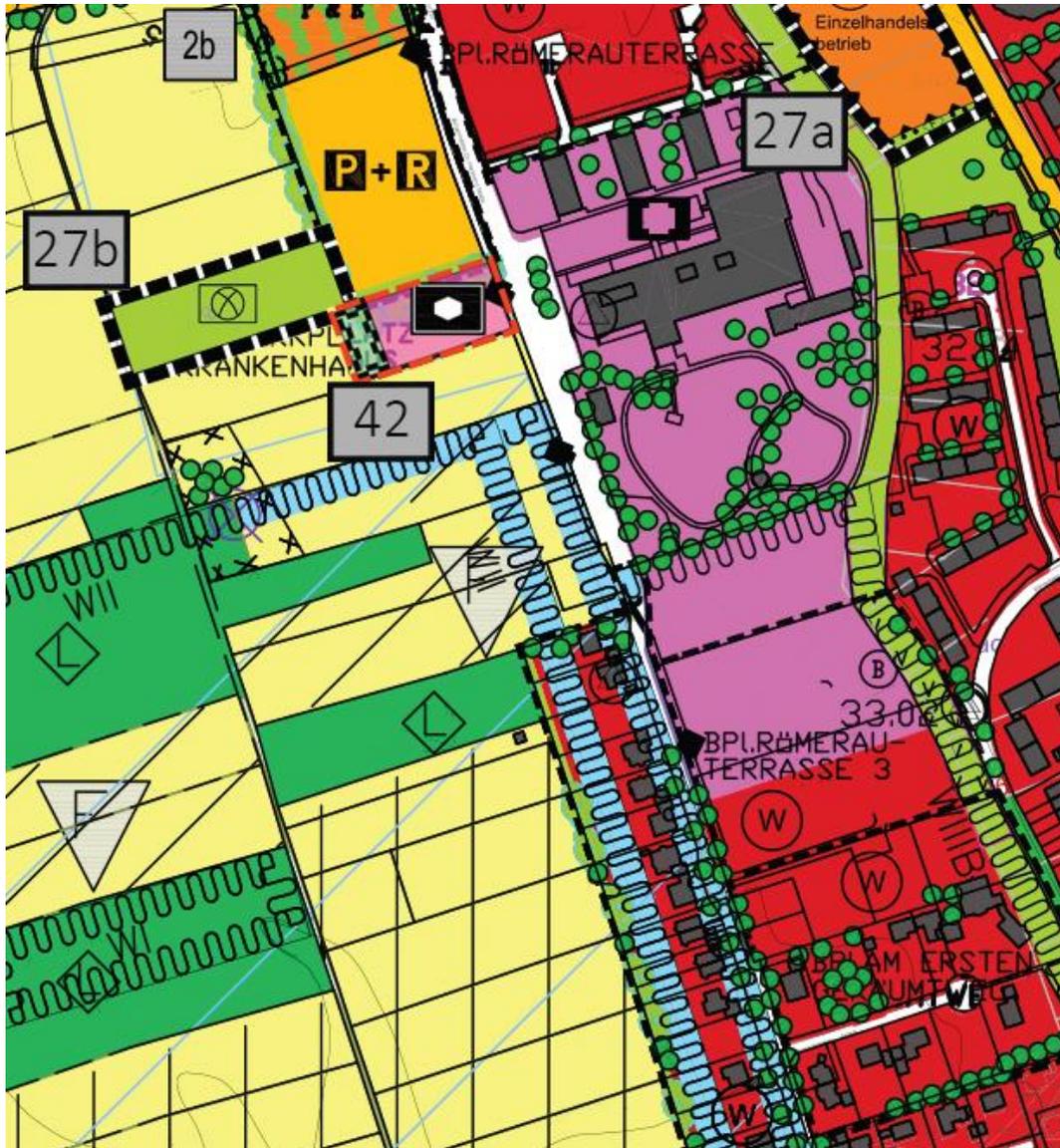


Abbildung 3: Unmaßstäblicher Auszug aus geltendem Flächennutzungsplan

Planungsrechtliche Situation

Zur Erlangung des Baurechts ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Für den Bebauungsplan „Römerauterrasse 5“ liegen die Voraussetzungen für eine Durchführung im beschleunigtem Verfahren vor (§ 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB), der Flächennutzungsplan (66. Änderung) wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Eigentumsverhältnisse

Die Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße und die Straße Römerauterrasse befinden sich als öffentliche Straßenverkehrsflächen in städtischem Besitz.

Die Grundstücke befinden sich in Besitz von Privateigentümern.

Bestehende Schallimmissionen

Als maßgebliche Geräuschemittenten sind die Straßenverkehrsgeräusche, die von den Straßenverkehrsflächen Römerhang im Osten, der Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße im Westen ausgehen und die Geräusche, die während der Landevorgänge an der Landestelle Rettungshubschrauber am nördlich gelegenen Klinikum Landsberg am Lech entstehen.

Altlasten und Denkmalschutz

Die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Landsberg am Lech teilte mit, dass im Plangebiet gemäß den historischen Positionsblättern keine Altlastenverdachtsflächen vorliegen.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler vor.

4. Planung

4.1 Planungskonzept

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es auf den bereits gut erschlossenen, innerstädtischen Flächen östlich der Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) anzuordnen.

Damit wird eine zeitgemäße Wohnbebauung mit einem untergeordneten Anteil von bis zu 10% der Gesamtfläche an Nichtwohnnutzung ermöglicht. Vorgesehen ist eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern, die es ermöglicht Wohneinheiten unterschiedlicher Größe herzustellen um die Wohnbedürfnisse einer heterogenen Bevölkerung zu befriedigen. Neben Räumlichkeiten für eine freiberufliche Tätigkeit können aufgrund der Nähe zum Klinikum Landsberg am Lech auch untergeordnet Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke untergebracht werden.

Die Erschließung erfolgt über zwei Stichstraßen, der bereits bestehenden Stichstraße Römerauterrasse und einer neu zu errichtenden Stichstraße ca. 85 m weiter nördlich. In der nördlichen Stichstraße sind auch die notwendigen Besucherstellplätze vorgesehen.

Durch die Umlegung der 20-kV-Doppelleitung S5 und L10 von Freileitung auf Erdkabel auf Höhe des Klinikums entlang der Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße wird durch den Wegfall der Leitungsschutzzone neben einer Reduzierung der elektrischen und magnetischen Felder auch eine städtebauliche Aufwertung im Sinne der Innenentwicklung unter Berücksichtigung einer wirtschaft-

lichen Bebauung der Flächen erreicht. Die Umlegung ermöglicht zudem eine höhere Flexibilität bei den Anflugrouten der Rettungshubschrauber.

Ein weiterer Aspekt ist der Erhalt der baumbestandenen Biotopflächen entlang der Hangkante im Osten des Plangebietes. Die Bebauung hält ausreichenden Abstand zu der ökologisch wertvollen und raumwirksamen Hangkante. Dies sorgt für einen räumlichen Anschluss des neuen Wohnquartiers an das angrenzende südliche Baugebiet „Am Geräumtweg – 1. Änderung“.

Dem Bedürfnis nach privaten wohnungsbezogenen Freiräumen kann durch heckengefasste Gärten, der Errichtung von Trennwänden zwischen Gartenterrassen bei Doppelhausbebauung und der Möglichkeit zur großzügigen Gestaltung von Dachterrassen Rechnung getragen werden.

4.2 Festsetzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Für die Realisierung des geplanten Wohnquartiers werden drei Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Zulässig ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und dazugehörigen Anlagen wie z.B. Garagen, Gartengerätehäuschen oder Gartenlauben. Die Wohngebäude müssen vorwiegend dem Wohnen dienen, des Weiteren ist die Ausübung freier Berufe und solcher Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in Räumen zulässig. Sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke erlaubt. Diese Festsetzung dient dazu neben dem Wohnen auch eine Mischnutzung in untergeordnetem Maße anzubieten und dadurch einen attraktiven Baustein bei der Innenentwicklung der Stadt Landsberg am Lech umzusetzen.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Wohnquartier entspricht das Maß der baulichen Nutzung insgesamt einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,22 und einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von bis zu ca. 0,56.

Im Einzelnen liegen folgende Werte vor:

Für das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) ist pro vorgeschlagene Parzelle eine maximal überbaubare Grundfläche (GR) von 85 qm und eine maximale Geschossfläche (GF) von 220 qm festgesetzt. Bei der vorgeschlagenen Parzellierung errechnet sich durchschnittlich eine Grundflächenzahl von 0,35 sowie eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von bis zu 0,9. Beide Werte liegen gemäß § 17 BauNVO unterhalb der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für ein Allgemeines Wohngebiet.

Für das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) ist pro vorgeschlagene Parzelle eine maximal überbaubare Grundfläche (GR) von 130 qm und eine maximale Geschossfläche (GF) von 320 qm festgesetzt. Bei der vorgeschlagenen Grundstücksteilung errechnet sich durchschnittlich eine Grundflächenzahl von 0,25 sowie eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von bis zu 0,6. Beide Werte liegen gemäß § 17 BauNVO unterhalb der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für ein Allgemeines Wohngebiet.

Für das Allgemeine Wohngebiet 3 (WA 3) ist pro vorgeschlagene Parzelle eine maximal überbaubare Grundfläche (GR) von 200 qm und eine maximale Geschossfläche (GF) von 545 qm festgesetzt. Bei der vorgeschlagenen Parzellierung errechnet sich durchschnittlich eine Grundflächenzahl von 0,17 und eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,45. Beide Werte liegen gemäß § 17 BauNVO unterhalb der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für ein Allgemeines Wohngebiet.

Für Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO kann gemäß § 17 (2) BauNVO die zulässige Größe der überbaubaren Grundflächen um bis zu 50 % überschritten werden, bis zu einem GRZ Wert von bis zu 0,8.

Diese Festsetzungen dienen dazu die durch Wohngebäude maximal überbaubare Grundfläche klar zu regeln und das Errichten von notwendigen Stellplätzen und Nebenanlagen angemessen zu ermöglichen.

In dem Geltungsbereich muss die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses ebenerdig zum gewachsenen Geländeverlauf, dem Gebäudeeingang zugeordnet, hergestellt werden. Diese Festsetzung wird getroffen um die barrierefreie/behindertengerechte Zugänglichkeit der Gebäude sicherzustellen.

Die maximal zulässige Wandhöhe von 6 m bei Gebäuden mit Satteldach bzw. 7 m bei Gebäuden mit Flachdach ergibt sich aus dem senkrecht ermittelten Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Bei Gebäuden mit Flachdach kann ein Terrassengeschoss hergestellt werden, hierzu darf die maximal zulässige Wandhöhe von 7 m in Teilbereichen um weitere 3,5 m erhöht werden, um die Zugänglichkeit der Dachterrasse über einen Wohnraum zu gewährleisten. Eine Begrenzung des Dachgeschoßes wird über die maximal zulässige Geschoßfläche geregelt.

Die Höhenfestsetzung mit der vorgesehenen zwei- bis dreigeschossige Bauweise greift die Höhenentwicklung der benachbarten Wohnbebauung auf.

Mit diesen Festsetzungen sind das Maß der baulichen Nutzung und die Höhenentwicklung für die jeweiligen Bauräume rechtlich klar geregelt und es liegen keine Beeinträchtigungen von öffentlichen oder privaten Belangen vor. Diese Nutzungsfestsetzung entspricht städtebaulich sowohl der innerstädtischen Lage, als auch der bestehenden Nutzungsdichte der umliegenden Quartiere.

Mit der kompakten Doppelhausbebauung und den dazwischen liegenden Garagengebäuden besteht die Möglichkeit einer vorsorglichen Abschirmung der südlich gelegenen Gärten und Gebäude gegenüber den An- und Abflugeräuschen der Hubschrauberlandestelle.

Bauweise, Abstandsflächen und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der festgesetzten Bauräume können die Baukörper der vier Doppelhäuser und 14 Einfamilienhäuser wie im Planentwurf in offener Bauweise untergebracht werden. Es werden über entsprechende Baugrenzen und Baulinien maximal bebaubare Bauräume mit Grundflächen von bis zu 680 qm (WA 1), 1040 qm (WA 2) und 1200 qm (WA 3) festgesetzt.

Vier Besucherstellplätze sind innerhalb der hierfür gekennzeichneten öffentlichen Straßenverkehrsflächen möglich. Diese sind als straßenbegleitende Stellplätze angeordnet um das Parken auf den Fahrbahnen zu vermeiden und so die Unfallgefahren zu reduzieren. Der Besucherstellplatzbedarf orientiert sich an der Nr.1.2 der Stellplatzsatzung 2016 der Stadt Landsberg am Lech. Private, bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken herzustellen.

Höhenentwicklung

Im Plangebiet wird die Höhenentwicklung von Gebäuden einschließlich technischer Dachaufbauten in allen drei Baugebieten durch Festsetzung eines Maximalwertes von 15 m über Geländeoberfläche beschränkt. Um den Hubschraubereinsatz für das Klinikum uneingeschränkt dauerhaft zu gewährleisten gilt die Höhenbegrenzung für technische Anlagen und vergleichbare Luftfahrt-Hindernisse auch außerhalb der Baugrenzen. Ausnahmen von der Höhenbegrenzung können zugelassen werden, wenn keine öffentlichen oder privaten Belange, wie beispielsweise die Belange des Klinikums mit Hubschrauberrettungsstelle, berührt werden.

Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird über die, im Westen liegende, Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße an das Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Im Süden des Geltungsbereiches schließt die, bereits hergestellte, Stichstraße Römerauterrasse an diese an. Die Stichstraße verläuft in Ost-West Richtung und hat eine Länge von ca. 87 m sowie eine Breite von ca. 6,7 m. Am östlichen Ende, im Bereich des Wendehammers, schließt eine private Straßenverkehrsfläche an. Diese hat eine Breite von 5 m und eine Länge von ca. 27 m und diente der Erschließung der vier Einfamilienhausgrundstücke.

Die Bauquartiere WA 1 und WA 2 werden über eine weitere Stichstraße erschlossen. Diese hat eine Länge von ca. 100 m und eine Breite von 7,4 m wobei die Straßenverkehrsfläche eine Breite von 5,75 m hat und der nördlich liegende Fußweg eine Breite von 1,65 m aufweist. Die Straße endet in einem Wendehammer, dieser hat einen Radius von 6,1 m um die Zugänglichkeit durch Müllentsorgungsfahrzeuge sicherzustellen. Im Osten schließt ein 2,5 m breiter Wirtschaftsweg an den Wendehammer an, dieser sichert den Zugang zu der öffentlichen Grünfläche und der baumbestandenen Hangkante um eine Pflege dieser Flächen zu ermöglichen.

Der notwendige Stellplatzbedarf ist gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Landsberg am Lech zu ermitteln.

Grünordnung

Ausgangspunkt für die Ziele der Grünordnung und Freiflächengestaltung ist die Einbindung der Bauflächen in die Umgebung durch Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gemäß der in der Satzung getroffenen Pflanzauswahl und der Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch weitestmögliche Vermeidung von Flächenversiegelung.

Das Wohnquartier wird wesentlich durch die, für den Naturhaushalt bedeutende, baumbestanden Lechhangkante im Osten des Geltungsbereiches geprägt. Diese bildet eine optische Trennung zwischen den durch Geschosswohnungsbau dominierten Quartieren im Osten und der lockeren Einfamilien- und Doppelhausbebauung westlich der Hangkante. Zugleich schafft das Grün eine Verzahnung des Städtebaus zwischen den Gebäuden und Freiflächen.

Als weiteres prägendes Element kann die Baumallee entlang der Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße im Westen bezeichnet werden. Die Bäume runden das Gebiet nach Westen ab und schaffen einen weichen Übergang zum Straßenraum.

Im Norden schließt das Baugebiet an eine Wiese an. Diese geht in die mit Großbäumen und Gehölz bestandene Parkanlage des Klinikums Landsberg am Lech über.

Stellplätze sind versickerungsfähig anzulegen. Dies reduziert die Flächenversiegelung und garantiert das anfallendes Niederschlagswasser dem Grundwasserkörper wieder zugeführt wird.

Auf Grund der geforderten Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung ist garantiert, dass bereits frühzeitig eine optimale Einbindung der Gebäude in die Umgebung erfolgt.

Die Festsetzungen betreffen private Freiflächen sowie die öffentlichen Grünflächen und die Vorschriften zur Gestaltung der Stellplätze (Versickerungsfähigkeit) garantieren ein Höchstmaß an Einbindung der Baukörper in die Landschaft sowie den Erhalt des Grundwasserpotenzials.

4.3 Weitere Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Dachgestaltung

Die Festsetzung der Dachformen (Satteldach und Flachdach) und von vorgegebenen Firstrichtungen parallel zur Längsseite der Gebäude sichert eine gewisse gestalterische Freiheit. Dadurch wird sichergestellt dass sich das neue Baugebiet in die Umgebung einfügt. Die Festsetzung der Dachneigung erfolgt in Mindest- und Höchstangaben in Grad zur Gewährleistung einer gewissen Flexibilität.

Dachgauben dürfen zusammengerechnet ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten, wobei der maximale Abstand untereinander nicht mehr als 2,50 m betragen darf. Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.

Die Festsetzungen bezüglich der Dachgestaltung werden getroffen um sicherzustellen, dass die Dachlandschaft des südlichen Wohnbaugebietes „Am Geräumtweg – 1. Änderung“ aufgegriffen wird.

Bauliche Gestaltung, Einfriedung

Gestalterisch werden Festsetzungen hinsichtlich der Dächer, Fertigfußböden und Sichtschutzwände in den Terrassenbereichen getroffen.

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf nicht höher als 20 cm über der nächst gelegenen Verkehrsfläche liegen (dem Eingang zugeordnet), die Festsetzung wurde getroffen um einerseits sicherzustellen dass die Herstellung eines behindertengerechten Zugangs zu den Gebäuden möglich ist andererseits noch eine gewisse gestalterische Freiheit erhalten bleibt.

Im Baugebiet WA 1 ist die Errichtung von Sichtschutzwänden im Terrassenbereich zulässig sofern eine Höhe von 2.0 m bezogen auf das Niveau der Terrassen und eine Länge von 3,0 m im Anschluss an die Gebäude nicht überschritten wird. Dadurch können geschützte und private Nutzungen der Terrassen ermöglicht werden.

Zur Errichtung von Einfriedungen gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils gültigen Fassung.

Werbeanlagen

Es kommt die Außenwerbeanlagensatzung (AWS) der Stadt Landsberg am Lech zur Anwendung. Für die Werbung für handwerkliche und gewerbliche Betriebe werden darin Beschränkungen hinsichtlich der Werbeanlagen getroffen.

Die Errichtung von Werbeanlagen wird durch Festsetzungen zur generellen Zulässigkeit/Art einerseits sowie zur Gestaltung der Einzelanlagen andererseits reglementiert. Werbeanlagen sind grundsätzlich nur in integrierter Form am Gebäude bzw. ausnahmsweise als Werbestele im Bereich der Einfahrten zulässig.

4.4 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Landsberg KU sichergestellt. Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Die Entwässerung der Baugebiete soll im Trennsystem erfolgen. Die Abwasserentsorgung ist sichergestellt durch Anschluss der Schmutzwasserkanäle an das vorhandene Ortskanalnetz. Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Die Abwasserentsorgung ist gesichert, da die Kläranlage der Stadtwerke Landsberg am Lech die zusätzlichen Abwassermengen ausreichend reinigen kann.

Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken versickert werden. Für die erlaubnisfreie Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiVO) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine geeignete Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.

Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine Versickerung über Rigolen, Sickerrohre oder -schächte nur zulässig, wenn das zu versickernde Wasser vorgereinigt wurde. An eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1.000 qm befestigte Fläche angeschlossen werden. Sofern die Anforderungen der Niederschlagswas-

ser-Freistellungsverordnung nicht eingehalten werden können, ist für die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg am Lech.

Löschwasserversorgung

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist eine ausreichende Löschwasserversorgung über die zentrale Wasserversorgung sichergestellt.

Im Bereich der anliegenden Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße und der Straße Römerauterrasse sind bereits mehrere Löschwasserhydranten für die Löschwasserversorgung im Brandfall vorhanden.

Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg am Lech.

Müllbeseitigung – Müllbereitstellungsplätze

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Landsberg am Lech. Im östlichen Bereich der Straße Römerauterrasse ist ein Müllbereitstellungsplatz geplant.

5. Immissionsschutz

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Klinikum Landsberg am Lech mit ca. 220 Planbetten. In der Grünanlage des Klinikareals zwischen dem Plangebiet und den Gebäuden des Klinikums befindet sich eine Landestelle für Rettungshubschrauber.

Die bestehende Wohnbebauung reicht im Osten bis auf etwa 50 m an den Landeplatz heran. Auch südöstlich und südwestlich des Landeplatzes befindet sich bereits Wohnbebauung in geringem Abstand. Die gemäß Bebauungsplanentwurf zulässige Wohnbebauung hält einen Abstand von ca. 80 m ein.

Nach Auskunft des Luftamtes Süd bei der Regierung von Oberbayern handelt es sich nicht um einen nach § 6 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) genehmigten Hubschrauber-Sonderlandeplatz sondern um eine klinikbezogene, genehmigungsfreie Landestelle, die deutlich geringere Frequenzen aufweist.

Das Klinikum Landsberg wird nicht zur Primärversorgung von Patienten angefliegen. Hubschrauberbereinsätze finden in der Regel dann statt wenn Patienten, die sich bereits im Klinikum befinden, aufgrund einer Notfallsituation in Einrichtungen einer höheren Versorgungsstufe zu verlegen sind. Die Situation ist folglich nicht mit Hubschrauber-Sonderlandeplätzen an großen Kliniken vergleich-

bar, auf denen teilweise eine Basis für dauerhaft stationierte Rettungshubschrauber betrieben wird.

Aufgrund der luftverkehrsrechtlichen Genehmigungsfreiheit liegt keine schalltechnische Untersuchung vor.

Die Gesamtsituation legt grundsätzlich eine Betrachtung der Rettungslandestelle als sozialadäquate Einrichtung nahe. Die Auswirkungen sind zumutbar, auch wenn sie (kurzzeitig) mit nicht unerheblicher Lärmentwicklung verbunden sind.

Ergänzend ist Folgendes auszuführen:

Die Landungen und Starts der Rettungshubschrauber erfolgen auf der rechtlichen Grundlage des § 25 Abs.2 LuftVG. Landungen und Starts sind demnach nur in Notfällen zulässig, wenn „die Landung aus Gründen der Sicherheit oder zur Hilfeleistung bei einer Gefahr für Leib oder Leben einer Person erforderlich ist“.

Im Hinblick auf die Anforderungen der EU-Verordnung 965/2012 verfolgt die Bundesregierung das Ziel, alle Hubschrauberlandestellen an Krankenhäusern zu erhalten. Hierzu wurden Landestellen an „Örtlichkeiten von öffentlichem Interesse – Public Interest Sites (PIS)“ eingeführt. Eine entsprechende Rechtsgrundlage wurde durch die 15. Änderung des Luftverkehrsgesetzes vom 28.06.2016 geschaffen.

In Deutschland verfügen mehr als 1.000 Krankenhäuser über einen nicht luftverkehrsrechtlich genehmigten Landeplatz, sondern betreiben „Landestellen an einer Einrichtung von öffentlichem Interesse“ auf der Basis von Ausnahmeregelungen nach § 25 Abs. 2 LuftVG.

Im Klinikum Landsberg werden derzeit die für eine Anerkennung als PIS-Landestelle erforderlichen Maßnahmen in die Wege geleitet.

Nach aktueller Rechtsprechung gibt es weder technische Regelwerke für die Bewertung von Hubschrauberlärm noch generell festgelegte Grenzwerte für die Zumutbarkeit von Fluglärm (OVG Lüneburg 21.07.2008, Az. 1 MN 7/08; VG Ansbach 09.03.2005, Az. AN 3 K 03.00839; BVerwG 07.12.1998, ES LuftVG § 9-4).

Laut Unterer Immissionsschutzbehörde Landratsamt Landsberg am Lech ergeben überschlägige Berechnungen der Lärmimmissionen bei Landung und Start von Hubschraubern am Landeplatz des Krankenhauses, für die Bodengeräusche des Hubschraubers, bei einer Beurteilung nach TA Lärm folgendes:

Tagsüber kann der Immissionsrichtwert der TA Lärm sowie der zulässige Spitzenpegel eingehalten werden. Bei einer Landung und eines Starts während der Nachtzeit kann der Immissionsrichtwert und der zulässige Spitzenpegel zumindest an der nördlichen Reihe der Wohnbebauung deutlich überschritten werden (Spitzenpegel bis zu 85 dB(A) und Beurteilungspegel in der lautesten Stunde ca. 61 dB(A)).

Aktuell ist von - jährlich - etwa 150 bis 200 Hubschrauberlandungen auszugehen. In wenigen Einzelfällen kann der Betrieb auch zur Nachtzeit erfolgen. Die Gerichte kommen zu dem Ergebnis, dass die Nachtanflüge zu Rettungslandestellen zumutbar sind, auch wenn sie mit nicht unerheblicher Lärmentwicklung verbunden sind.

Durch den Betrieb der Hubschrauberlandestelle kommt es nachts in Einzelfällen zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwerts.

Der vorgenannte Sachverhalt kann unter Nr. 7.1 der TA Lärm (Ausnahmeregelungen für Notsituationen) subsumiert oder in Anlehnung daran beurteilt werden.

Danach dürfen die Immissionsrichtwerte u.a. überschritten werden, soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung erforderlich ist.

Die vorgenannten Einzelfälle, bei denen es zu nächtlichen Überschreitungen kommt, sind in dieser konkreten Situation zumutbar.

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung werden vorsorglich folgende lärmabschirmende Maßnahmen festgesetzt:

Schallschutz

1. Im WA 1 und WA 2 in der nördlichen Bauzeile gelten folgende Anforderungen:
 - 1.1 Das resultierende bewertete Bauschalldämmmaß gemäß der DIN 4109-01:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen an der Nordseite muss mindestens 40 dB und an der West- und Ostseite mindestens 35 dB betragen.
 - 1.2 Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern zur Belüftung an der Nord-, West- oder Ostseite sind mit zusätzlichen fensterunabhängigen schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten.
2. Die Nutzungsaufnahme im WA 2 der zweiten Bauzeile darf erst nach Fertigstellung der nördlichen Bauzeile erfolgen. Dies gilt nicht, wenn im WA 2 der zweiten Bauzeile die Anforderungen der Nrn. 1.1 und 1.2 ebenfalls erfüllt werden.

Darüber hinaus wird durch die Grundstückseigentümer eine Immissionsduldungsverpflichtung mit Entschädigungsverzicht bewilligt und für die Grundstücke Fl.Nrn. 3731 und 3733, entsprechend der Verträge, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Landsberg am Lech im Grundbuch eintragen.

Zusätzlich werden die Freiräume innerhalb der nördlichen Doppelhausbebauung durch Garagengebäude geschlossen. Hierdurch entsteht eine Abschirmung der weiter südlich geplanten Gebäude und Gärten gegenüber dem Bodengeräusch des Hubschraubers.

6. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)

Die Stadt Landsberg am Lech plant im Westen des Stadtgebietes im Bereich südlich des Klinikums zwischen der „Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße“ und dem Römerhang ein Wohngebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2500 – „Römerterrasse 5“ umfasst die Fl.Nrn. 3731, 3733, 3733/4 (TF) und 3722/6 (TF) (TF für Teilfläche) und hat eine Größe von ca. 1,8 ha. Zielsetzung ist es, die Innenentwicklung voranzutreiben und der starken Nachfrage nach Wohnbauflächen nachzukommen. Darüber hinaus soll die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen im Außenbereich verringert werden.

Bestandsbeschreibung und Umweltziele für das Plangebiet

Bestand auf der Flurnummer 3731

Hier handelt es sich um eine bereits seit 1999 brach liegende Fläche, die vermutlich ehemals als Acker oder Grünland genutzt wurde. Seit 1999 wurde die Fläche offensichtlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und wurde in unregelmäßigen Abständen, zuletzt 2012, entbuscht bzw. gemulcht. Aktuell ist die Fläche weitgehend geschlossen von Gehölzen mit einer Höhe von 2-3m (ca. 4 jähriger Bestand) bedeckt. Es dominiert der Rote Hartriegel (*Cornus sanguinea*); ansonsten kommen Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Birke (*Betula pendula*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Weiden (*Salix spec.*), vereinzelt Weißdorn (*Crataegus monogyna*) sowie Brombeere und Himbeere (*Rubus spec.*) vor. Einzelne 6-8 m hohe Rotfichten (*Picea abies*) sind vorhanden. Auf Grund des geringen Alters hat der Baumbestand keine als Habitate geeignete Höhlen oder Spalten. Randlich kommen kleinflächig Brennesselherden (*Urtica dioica*) und Zaunwinde (*Calystegia spec.*) vor. Die wenigen kleinflächig noch nicht mit Gehölzen bewachsenen Bereiche sind mit Altgrasfluren aus Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) bewachsen. Vegetationsfreie, kiesige Bereiche oder blütenreiche Säume bzw. Hochstudenfluren sind nicht vorhanden.

Bestand auf der Flurnummer 3733

Hier handelt es sich um eine Garten- bzw. Parkanlage, die zwischen 1999 und 2003 auf der ehemaligen Brachfläche errichtet wurde. Hier befinden sich Rasenflächen mit einzelnen ca. 20-jährigen Solitär-bäumen und Sträuchern (*Thuja*, Eberesche, Bergahorn, Weide, Liguster und Roter Hartriegel). Auf Grund des geringen Alters hat der Baumbestand keine als Habitate geeignete Höhlen oder Spalten. Der Ostteil der Fläche ist mit einer dichten, ca. 6 m hohen Thujahecke umrandet. Hier sind zwei Holzgebäude (Geräte-/Gartenhäuser) vorhanden, die nicht näher auf ihre Habitateignung untersucht werden konnten.

Biotopkartierung

In Nord-Süd-Richtung verläuft am östlichen Rand beider Flurstücke ein ca. 15 m breiter Gehölzstreifen mit 10-20 m hohen Laubbäumen und dichtem Strauchunterwuchs, der als Biotop 7931-33 amtlich kartiert wurde. Laut Biotopkartierung handelt es sich um Altgrasbestände mit kleinflächigen Ausbildungen von Magerrasen- und Saumarten (siehe Finweb des bayerischen Landesamtes für Umwelt)¹. Diese Daten für die Biotopkartierung wurden 1991 erhoben. Wie oben bereits beschrieben sind im Umfeld des Plangebietes die in der Biotopkartierung beschriebenen Vegetationsbestände nicht mehr vorhanden. Der Gehölzstreifen selbst soll jedoch nicht gerodet werden.

Artenschutzkartierung

In der Artenschutzkartierung des bayerischen Landesamtes für Umwelt sind keine Nachweise im Untersuchungsgebiet oder dessen Umfeld vorhanden.

¹ <http://fisnat.bayern.de/finweb/risgen?template=FinTemplate&preframe=1&wndw=800&wndh=600&blend=on&askbio=on>

Umweltziele für das Plangebiet

Der Planzeichnung des Bebauungsplan-Entwurfes ist zu entnehmen, dass die Schnitthecke auf der Fl.Nr 3731 zum Teil erhalten bleiben und zusätzlich in westlicher Richtung eine weitere Hecke gepflanzt werden soll. Diese Hecke kann nicht für den Ausgleich herangezogen werden, da dies eine gestalterische Maßnahme darstellt. Zusätzlich ist je 200 m² Baugrundstück mindestens ein Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 18 bis 20 cm zu pflanzen. Des Weiteren sind straßenbegleitende Grünflächen vorgesehen und die PKW-Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Rasengittersteine, Pflasterrassen) anzulegen.

Die Rodung der Fläche darf nur von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden, das Schnittgut ist unverzüglich abzutransportieren. Für die Rodung ist ein entsprechender Antrag bei der UNB-Landsberg a.L. frühzeitig einzureichen.

Die Biotopkartierte Fläche auf den östlichen Hangbereichen bleibt im kompletten Umfang erhalten.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Vorfeld des Verfahrens wurde LARS consult von der Stadt Landsberg am Lech beauftragt eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchzuführen. Diese wurde am 18.08.2016 und am 21.11.2016 im Rahmen einer Ortsbegehung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Begehung werden in den nachfolgenden Kapiteln weiter erläutert

Folgende für eine artenschutzrechtliche Prüfung relevante Artengruppen bzw. Arten sind in der online-Artenliste (TK-Blatt 7931)², des bayerischen Landesamtes für Umwelt genannt.

Fledermäuse

Auf Grund des geringen Alters sind Fledermausquartiere im vorhandenen Baumbestand nicht zu erwarten.

Die Nutzung der Holzgebäude (Fl.-Nr. 3733) durch Fledermäuse als Zwischenquartiere, eventuell auch als Fortpflanzungs- oder Winterquartiere, kann auf Grund einer Relevanzbegehung vom 21.11.2016 ausgeschlossen werden.

Beide Holzgebäude sind einem hervorragenden baulichen Zustand und weisen keinerlei Spalten oder Öffnungen auf, die eine Besiedelung durch Fledermäuse zulassen. Die einzigen, potentiell als Zwischenquartiere nutzbaren Strukturen, sind verschließbare Fensterläden. Kot-, Fett- oder Kratzspuren wurden jedoch nicht festgestellt.

Fledermäuse		Rote Liste Bayern	Rote Liste Deutschland
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>		V
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	3	
Graues Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>	3	2
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	3	V
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	V	V
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>		V
Rauhhaufledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	3	
Zweifarbflodermäus	<i>Vespertilio murinus</i>	2	D
Zwergfledermaus	<i>P. pipistrellus</i>		

² <http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/ort/suche?nummer=7931&typ=tkblatt&ortSuche=Suche>

Vögel

Auf Grund des geringen Alters des Baumbestandes können Höhlenbrüter als Brutvögel ausgeschlossen werden. Innerhalb der Sträucher, jüngeren Baumbestände und Säume sind dagegen der Gelbspötter, die Goldammer und die Klappergrasmücke als Brutvögel zu erwarten. Daher sind aus artenschutzrechtlicher Sicht Ersatzpflanzungen notwendig. Da die Stadt Landsberg am Lech Rodungen außerhalb der biotopkartierten Fläche ohne vorherige Bestandserfassung noch in diesem Winterhalbjahr (2016/17) vornehmen möchte, wird der Flächenbedarf der Ersatzpflanzungen im „worst case“ – Szenario berechnet (siehe Kap. 6.5).

Alle weiteren Arten der Tabelle (siehe unten) könnten das Plangebiet zumindest als Nahrungsgäste nutzen.

Vögel		Rote Liste Bayern	Rote Liste Deutschland
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>		
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	V	
Habicht	<i>Accipiter gentilis</i>	3	
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	V	
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	V	V
Saatkrähe	<i>Corvus frugilegus</i>	V	
Sperber	<i>Accipiter nisus</i>		
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>		
Waldkauz	<i>Strix aluco</i>		
Waldohreule	<i>Asio otus</i>	V	

Entsprechend der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung vom 18.08.2016 (Stellungnahme LARS consult vom 11.10.2016) sind Brutvorkommen des Gelbspötters, der Goldammer und der Klappergrasmücke innerhalb der Gehölze der der Fl.Nr. 3731 zu erwarten. Die Ausgleichsmaßnahme für diese Arten werden in Kapitel 6.5.1 weiter erläutert.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Flurnummer 3731

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird die Fläche weiterhin brach liegen und vermutlich weiter durch Gehölze verbuschen und sich zu einem Feldgehölz entwickeln.

Neben dem Erhalt der Bodenfunktionen (Speicher- und Reglerfunktion, Ertragsfunktion) unterbleiben auch die (relativ geringen) Beeinträchtigungen der anderen Schutzgüter (Landschaftsbild, Tiere / Pflanzen etc.).

Flurnummer 3733

Bei Nichtdurchführung der Planung wird diese Fläche weiterhin als Garten- bzw. Parkanlage genutzt und gepflegt werden.

Neben dem Erhalt der Bodenfunktionen (Speicher- und Reglerfunktion, Ertragsfunktion) unterbleiben auch die (relativ geringen) Beeinträchtigungen der anderen Schutzgüter (Landschaftsbild, Tiere / Pflanzen etc.).

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Entsprechend der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung vom 18.08.2016 sind Brutvorkommen des Gelbspötters, der Goldammer und der Klappergrasmücke innerhalb der Gehölze der FI.Nr. 3731 zu erwarten.

Nach Bauer (e.a. 2011) liegen die Reviergrößen des Gelbspötters zwischen 0,08 und 0,15 ha, der Goldammer zwischen 0,3 und 0,5 ha sowie der Klappergrasmücke zwischen 0,3 und 1,5 ha. Entsprechend der geplanten Gehölzrodungen mit einem Umfang von ca. 0,75 ha sind im „worst case“ – Szenario ca. 5 Brutpaare des Gelbspötters, ca. 1 Brutpaar der Goldammer und ca. 1 Brutpaar der Klappergrasmücke betroffen.

Daraus ergibt sich aus artenschutzrechtlicher Sicht ein notwendiger Flächenbedarf für Ersatzpflanzungen von insgesamt 0,5 ha.

In Absprache mit der UNB-Landsberg a.L. wird die strauchreichen Gehölzfläche auf der FI.Nr. 3731 aus naturschutzrechtlicher Sicht als Feldgehölz angesprochen. Dieses Feldgehölz hat allerdings nicht die für ein Feldgehölz typische Qualität, daher ist es nicht notwendig diese im Verhältnis 1:1, sondern im Verhältnis 2:3 (Ausgleichsfläche / zu rodender Fläche) auszugleichen. Somit ist diese Fläche mit ihren ca. 0,76 ha durch eine Ausgleichsfläche von 0,5 ha auszugleichen.

Damit sind auch die artenschutzrechtlich notwendigen Ersatzpflanzungen abgegolten.

Da auf der FI.Nr. 3733 das Gehölz gerodet werden muss, ist die Ausgleichsmaßnahme als sogenannte CEF-Maßnahme frühzeitig zu planen und umzusetzen.

Bestandsbeschreibung der Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche mit der FI.Nr 1989 befindet sich im Südwesten der Stadt Landsberg nahe dem Gewerbegebiet Isotex. Hierbei handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Wiesenfläche. Im Süden dieser Wiese verläuft die Isotex-Straße, welche in nördliche Richtung nach Erpfting führt. Südlich dieser Straße beginnen die Waldflächen des Starenlochholzes (siehe Bebauungsplan-Entwurf, Ausgleichsfläche A1).

Gestaltung der Ausgleichsfläche

Auf der oben genannten Wiesenfläche soll als Ausgleichsmaßnahme ein ca. 5.000 m² großer Waldrand mit unterschiedlich hohen Gehölzarten und zwei extensiv genutzten Altgrasflächen entwickelt werden. Die zwei extensiven Wiesenflächen sind durch einen stufenweise angeordneten Aufbau von blüten- und dornenreichen Straucharten getrennt. Dadurch stellen diese Wiesenfläche zwei Waldlichtungen dar. In der ersten Strauchschicht sollen Berberitze, Schwarzdorn und Hundsrose verpflanzt werden. Die zweite Strauchschicht ist wie die erste aufgebaut, allerdings soll hier noch Wildbirne, Holzapfel und Vogelbeere eingemischt werden. Die dritte Strauchschicht wird durch Haselnuss, Roter Hartriegel, Weißdorn, und Wolliger Schneeball geprägt. Zusätzlich soll

hier noch Elsbeere und Salweide eingemischt werden. Die nächste Stufe schließt die Strauchschicht durch Pflanzung von Vogelkirsche und Winterlinde ab und verläuft über die ganze Länge. Dadurch entstehen diese Waldlichtungen. Die letzte Schicht wird durch zwei Reihen Stieleiche abgeschlossen.

Die Umsetzung dieser Ausgleichsfläche soll im Frühjahr 2017 umgesetzt werden. Somit wird diese Ausgleichsfläche 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.

Planungsalternativen

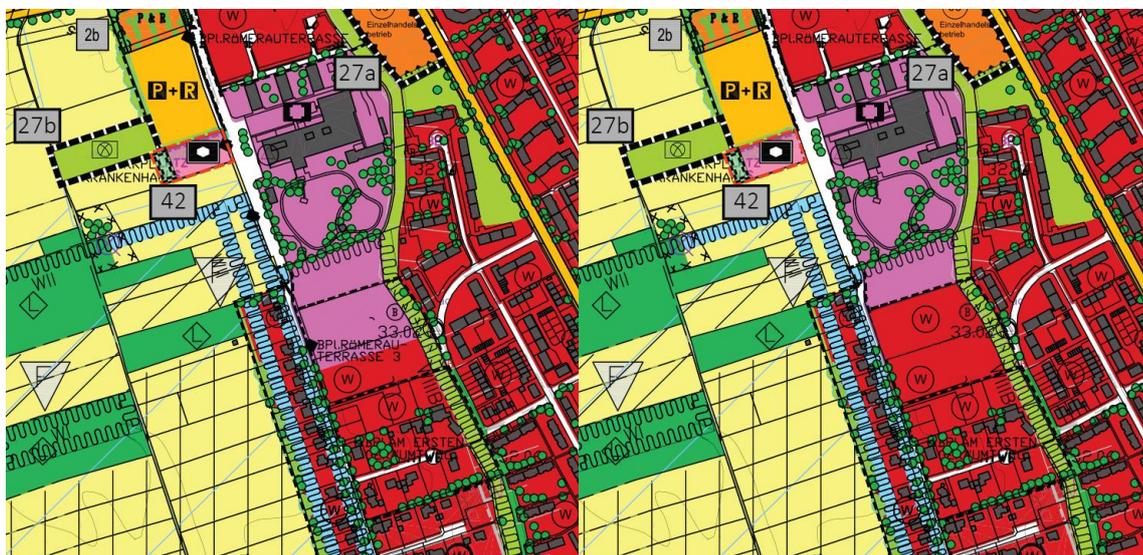
Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind keine alternativen Standorte, sondern lediglich alternative Bebauungsmöglichkeiten des Baugebietes zu prüfen. Durch den Erhalt der Gehölzstrukturen am östlichen Rand wurde die ökologische hochwertigste Struktur gesichert. Unter der Prämisse der Innenentwicklung bot sich für die überplante Fläche keine ernsthafte Planungsalternative an. Eine etwas lockerere Bebauung, durch die weitere Grünbestände geschont werden könnten, würde dazu führen, dass umso schneller auf andere Flächen zugegriffen wird. Dies scheint jedoch nicht als notwendig, da die zu rodenden Strukturen keine ökologisch hochwertigen Lebensräume darstellen.

7. Anpassung des Flächennutzungsplanes

Das Gebiet liegt im Bereich des geltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Landsberg am Lech. Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert.

Die umzuwidmende Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf Krankenhaus dargestellt. Mit der Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche wird sowohl der reduzierte Flächenbedarf des Klinikums Landsberg am Lech berücksichtigt, als auch dem gestiegenem Bedarf an Wohnbauflächen Rechnung getragen. Die Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet ist notwendig um eine Wohnnutzung zu ermöglichen.

Durch die Anpassung des Flächennutzungsplanes bleibt die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Landsberg am Lech weiterhin erhalten. Der Flächennutzungsplan wird somit im Wege der Berichtigung angepasst.



8. Flächenbilanz

Grundstücksgrößen:

- Fl. Nr. 3731	ca. 8.560 m ²
- Fl. Nr. 3733	ca. 8.220 m ²
- Fl. Nr. 3733/4	ca. 345 m ²
- Fl. Nr. 3722/6	ca. 825 m ²

Planungsgebiet gesamt einschließlich öffentl. Verkehrsflächen ca. 17.950 m²

Flurstückbezogene Werte

	Baugrundstücke	GR	GF	GRZ	GFZ
Fl. Nr. 3731	ca. 6330 m ²	1.720 m ²	4.320 m ²	ca. 0,27	ca. 0,68
Fl. Nr. 3733	ca. 7240 m ²	1.200 m ²	3.270 m ²	ca. 0,17	ca. 0,45
Gesamt	ca. 13.570 m²	2.920 m²	7.590 m²	ca. 0,22	ca. 0,56

Baugebietsbezogene Werte, Beispiel WA 1

	GR Bauraum	GR je vorgeschlagene Grundstücksparzelle	GF Bau- raum	GF je vorgeschlagene Grundstücksparzelle
WA 1	680 m ²	85 m ²	1760 m ²	220 m ²

aufgestellt: Orth 16.03.2017

Stadt Landsberg am Lech, den 19.06.2017

Stadtbauamt

Birgit Weber

Baudirektorin