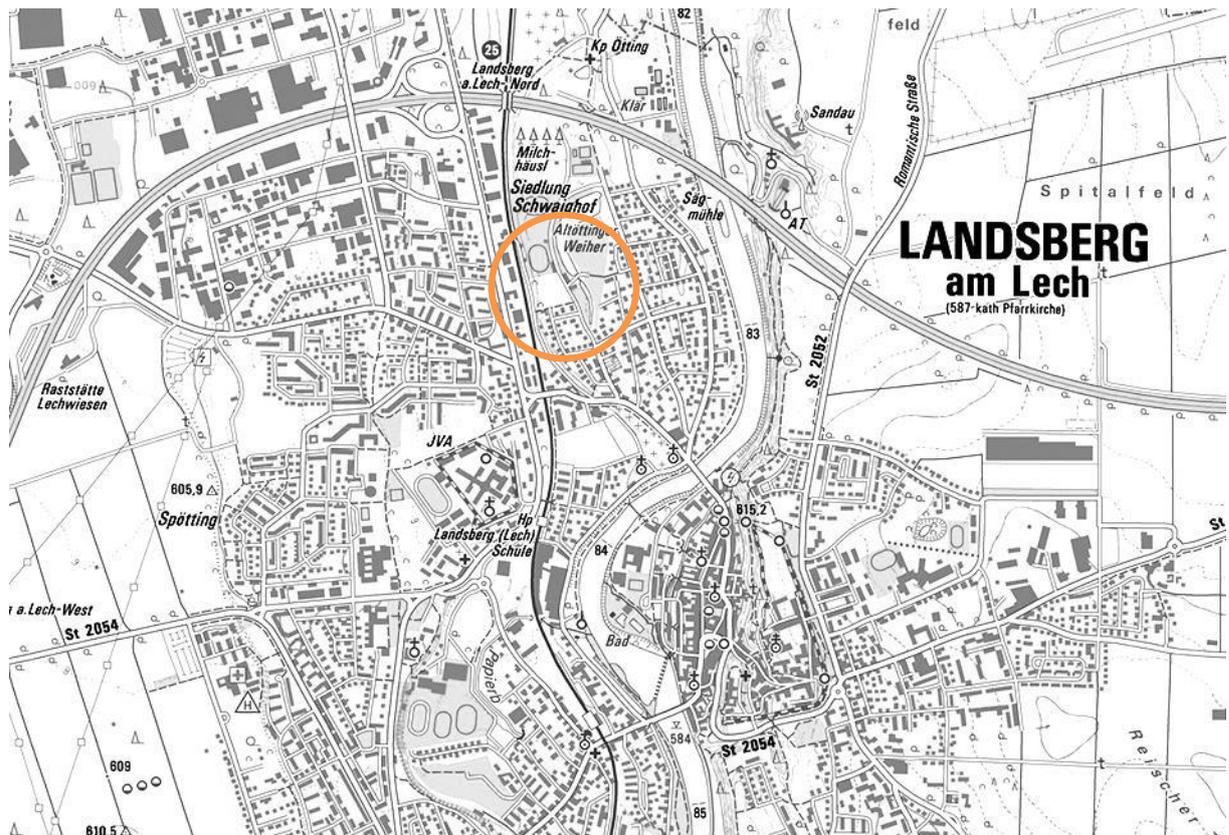


Stadt Landsberg am Lech

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG "NOTUNTERKÜNFTE ALTÖT- TINGER WEIHER" - NR. 3301

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Mai 2017



INHALTSVERZEICHNIS

A. Zusammenfassende Erklärung	1
1 Ablauf des Verfahrens	1
2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	1
2.1 Umweltbelange	1
2.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	3
3 Begründung zur Wahl der Planungsalternativen	6

A. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

In der zusammenfassenden Erklärung wird dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Notunterkünfte Altöttinger Weiher“ – Nr 3301 berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Ablauf des Verfahrens

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	07.12.2016
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung	07.12.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	12.12.2016 - 13.01.2017
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	12.12.2016 - 13.01.2017
Billigungsbeschluss	15.02.2017
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	16.02.2017
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	27.02.2017 – 27.03.2017
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	27.02.2017 – 27.03.2017
Satzungsbeschluss	10.05.2017

2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Umweltbelange

Im Zuge der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung wurden die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht. Durch die Festlegung von Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen die Auswirkungen bestmöglich reduziert werden. Im Rahmen einer Eingriffsbilanzierung werden die zu erwartenden Eingriffe durch festgesetzte Ausgleichsflächen im Geltungsbereich und somit im direkten Umfeld ausgeglichen. Bei der Bewertung der nachfolgenden Darstellungen ist zu bedenken, dass Maßnahmen sich häufig auf

verschiedene Schutzgüter gleichermaßen positiv auswirken und somit nur schwer getrennt voneinander betrachtet werden können. Die Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche hat beispielsweise positive Effekte auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie unter Umständen auch für das Landschaftsbild. Werden derartig wirksame Maßnahmen nur in einem Schutzgut beschrieben, schließt das die positive Wirkung auf andere Schutzgüter also nicht aus.

Klima und Lufthygiene

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich im Schutzgut Klima und Lufthygiene wurden im Plangebiet entsprechende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die die Frischluftzufuhr sowie die Lüfterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume) gewährleisten sollen.

Mensch

Zur Reduzierung möglicher Beeinträchtigungen im Schutzgut Mensch lassen sich die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu Bauweise und Gebäudehöhen etc. nennen. Durch diese Festsetzungen soll sich das Plangebiet möglichst gut in die umgebende Bebauung einfügen und negative Veränderungen im direkten Wohnumfeld vermieden werden.

Boden

Zur Reduzierung der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist eine Reduzierung des Bodenab- bzw. -auftrages auf das notwendige Mindestmaß (Festsetzungen durch FOK unter Berücksichtigung des Reliefs) vorgesehen. Weiterhin wird ein sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennen von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens) empfohlen.

Wasser

Im Bereich der Bebauung wird das anfallende Niederschlagswasser nach den geforderten Standards durch ein Rohr-Rigolen-System versickert werden. Im nördlichen Geltungsbereich wird im Vergleich zur jetzigen Bestandssituation mehr Fläche entsiegelt und zur Grünfläche (Ausgleichsflächen) umgestaltet. Damit sind in diesem Schutzgut insgesamt nur geringe bis vernachlässigbare Auswirkungen zu erwarten.

Pflanzen und Tiere

Durch das Vorhaben werden zwei Kleingartenparzellen aufgelöst, die aufgrund der Strukturvielfalt ein gewisses Habitatpotenzial für verschiedene Arten besitzen (s. o.). Darüber hinaus werden die beiden Gebäude abgerissen werden, wodurch es zum Verlust von Brutplätzen von Vögeln sowie zum Verlust von Tages- und Zwischenquartieren von Fledermäusen kommt. Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen wurde eine spezielle artenschutzfachliche Prüfung (saP) erstellt. Die Ergebnisse der saP in Form von V- und CEF-Maßnahmen wurden in die Satzung des Bebauungsplanes übernommen. Diese sind geeignet Beeinträchtigungen und Gefährdungen nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden

oder zu mindern. Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen wird eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erwartet.

Der Ausgleich findet in unmittelbarer räumlicher Nähe im nördlichen Geltungsbereich statt. Die Fläche 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.

Landschaftsbild

Zur Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan zur Randeingrünung und Baugestaltung (Reduzierung der max. Gebäudehöhen) getroffen worden. Der Eingrünungsstreifen entlang des Gehweges mit Zufahrtsrechten für die benachbarte Kleingartenanlage ist durchgehend mit entsprechender Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzliste auf einem Streifen von ca. 5 m auszuführen. Weiterhin sind im Bereich der Ausgleichsfläche zu pflanzende Bäume für eine Streuobstwiese vorgesehen.

Kultur- und Sachgüter

Aufgrund der Nichtbetroffenheit von Kultur- oder Sachgütern sind entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen hier nicht speziell festgesetzt worden.

2.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der Behörden-, Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden diverse Hinweise zu den Umweltbelangen vorgebracht, die im Rahmen des Abwägungsprozesses gewürdigt wurden. Im Zuge der Entwurfsplanung wurden die folgenden Hinweise berücksichtigt:

Tier und Pflanzen

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Bedenken zur Auswirkung der Planung auf den Charakter des Naherholungsgebietes sowie auf die Qualität des Biotopes dargelegt. Weiterhin wurde hingewiesen, dass ein kleines Sumpfhuhn während des Winters beobachtet wurde.

Im Rahmen der Planungsüberlegungen wurde der Erhalt des Naherholungsgebietes vertieft untersucht. Das Konzept verfolgt 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. Mit dem Abbruch des baufälligen Wohngebäudes sowie einem außenliegendem Sanitärnebengebäude (Bestandsschutz) kann nördlich des Weges eine Grundstücksfläche mit einer Größe von ca. 920 m² als öffentlich nutzbare Naherholungsfläche rückgewonnen werden. Dies bedeutet eine Erweiterung der öffentlichen Grünflächen sowohl für das Quartier wie auch für die Nachbarschaft um den Altöttinger Weiher. Darüber hinaus dient sie als erforderliche Ausgleichsfläche in direkter Nähe des

Neubaus, der einen Eingriff in den Landschaftsraum darstellt. Mit der Umsetzung der Neukonzeption der Notunterkunft können somit attraktive Wegebeziehungen und qualitätsvolle, erlebbare Grün- und Freiflächen entstehen.

Zum Schutz des angesprochenen kleinen Sumpfhuhns (*Porzana parva*) wird Folgendes ausgeführt: Es wird in der aktuellen Roten Liste der Brutvögel Bayerns als nicht regelmäßig brütende Art eingestuft, sodass keine rechtliche Voraussetzung vorliegt, um hier eine Bewertung des Gefährdungsgrades und entsprechende Schutzmaßnahmen planungsrechtlich festsetzen zu können (BayLfU 2016). In der Roten Liste Deutschlands wird die Art als etablierte einheimische Art geführt und bezogen auf Ihren Status als Brutvogel als gefährdet eingestuft (Grüneberg et al. 2015), wobei sich die Brutvorkommen auf das Nordostdeutsche Tiefland beschränken (Gedeon et al. 2014). In Bayern ist ein Gebiet mit regelmäßigem Vorkommen nicht bekannt (Rödl et al. 2012). Bei der Art handelt es sich um einen Langstreckenzieher, der in Südwest-Europa sowie Nordafrika überwintert. Die Tiere verlassen ihre Brutgebiete zwischen August und Oktober und kehren i. d. R. nicht vor März zurück (Glutz von Blotzheim et al. 2001, Südbeck et al. 2005). Somit kann ausgeschlossen werden, dass die Art im Bereich des Altöttinger Weihers brütet. Ein Aufenthalt im Winter wurde geprüft und aufgrund der oben beschriebenen Phänologie als unwahrscheinlich eingestuft. Allerdings kann es vorkommen, dass auf dem Durchzug befindliche Tiere, in Gewässern wie dem Altöttinger Weiher, kurzzeitig rasten. Da durch das Vorhaben jedoch weder in das Gewässer an sich noch in dessen Uferzone eingegriffen wird, können Auswirkungen auf die Art mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Boden

Es wurde angemerkt, dass im Zuge der Baugrunduntersuchung bis zu 1,40 m mächtige Auffüllungen mit Kontaminationen bis zur Kategorie Z 1.2 n. LVGBT festgestellt (BMG Nr. 8031 v. 16.09.2016) worden seien, und für diese Flächen seien grundsätzlich die Anforderungen zur Rückbau- und Aushubüberwachung mit Beweissicherung sowie zu Nutzungen in sensiblen Bereichen festzusetzen.

Im Bebauungsplan wurde die vorgeschlagene Vorgehensweise zur Rückbau- und Aushubüberwachung mit Beweissicherung und den zugehörigen Hinweisen als Hinweise zur Satzung aufgenommen.

Wasser

Das Wasserwirtschaftsamt begrüße grundsätzlich das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung. Jedoch werde das Konzept aufgrund des hohen Grundwasserstandes von bis zu 0,9 – 1,6 m und der bei der Baugrunderkundung angetroffenen Auffüllungen als nicht ohne weiteres durchführbar erachtet. Es werde ein detailliertes Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung gefordert.

Weitere fachliche Empfehlungen zu einzelnen wasserwirtschaftlich relevanten Aspekten werden dargelegt:

Von der Gemeinde bzw. vom Bauherren sei eigenverantwortlich zu prüfen ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. Bei einer evt. Ableitung bzw. Umleitung von Grundwasser, das im Zuge des Baugrubenaushubes angetroffen wird, sei vorab beim Landratsamt Landsberg am Lech eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis

mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen. Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser sei nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden. Auch ein Aufstauen des Grundwassers sei aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz der Anlagen Dritter zu vermeiden. Da das Plangebiet im Osten an den Altöttinger Weiher angrenze, sei nach Starkregeneignissen mit einem Anstieg des Wasserspiegels zu rechnen. Hierfür werde empfohlen, dass die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen seien sowie auf Keller zu verzichten sei, bzw. dass diese sowie die Gebäudeöffnungen und Installationsdurchführungen etc. wasserundurchlässig und auftriebssicher herzustellen seien. Es werde Bezug auf das Baugrundgutachten und die vorgefundenen Auffüllungen im Geltungsbereich genommen: Eine Versickerung von Niederschlagswasser in belasteten Bereichen sei nicht möglich. Prinzipiell könne einer Bebauung der belasteten Bereiche nur zugestimmt werden, wenn entweder der Gefahrenverdacht für das Grundwasser ausgeräumt werde oder die Bodenbelastungen mit einem entsprechenden Nachweis entfernt werden. Im letzteren Fall sei auf die Auflagen der Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Bezug zu nehmen. Bezüglich der Wasserver- und Abwasserentsorgung seien sämtliche Neubauten an die zentrale Wasserversorgungs- und an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.

Zum Niederschlagswasser werde dargelegt, dass dieses möglichst naturnah zu bewirtschaften sei. Daher werde die Regelung zur Niederschlagswasserbeseitigung prinzipiell begrüßt. Aufgrund des hohen Grundwasserstands seien Sickerschächte jedoch grundsätzlich nicht zulässig, da zwischen dem höchsten Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten sei. Daher sei der entsprechende Hinweis zur Satzung anzupassen. Da im Bereich mit belastetem Untergrund zu rechnen ist, sei im Falle einer Versickerung entsprechende Anträge bei dem Landratsamt Landsberg am Lech zu stellen. Es sei der Nachweis zu erbringen, dass nicht durch schädliche Auffüllungen bzw. Bodenveränderungen versickert wird. Im Zuge der ohnehin durch das Landratsamt Landsberg am Lech für erforderlich gehaltenen altlastentechnischen Begleitung biete sich an, diesen Nachweis dann ebenfalls zu führen.

Zusammenfassend können mit Vorlage eines Konzeptes zur Niederschlagswasserbeseitigung und der Klärung, inwieweit der Verdacht auf eine Altlast begründet sei, die Bedenken aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausgeräumt werden.

Zum Niederschlagswasserbeseitigungskonzept:

Das erarbeitete Niederschlagswasserbeseitigungskonzept des Ingenieurbüros GETECH GmbH sieht in seiner Planung die Errichtung von Rohrigolen vor. Für die Versickerung mittels unter dem Terrain verlegten Rohren und Rigolen ist im Gegensatz zu einer Mulden-Rigolen-Versickerung keine gesonderte Fläche erforderlich. Die Unterbringung eines Mulden-Rigolen-Systems beeinträchtigt die Freiflächengestaltung des Innenhofkomplexes und der Nebenanlagen. Die Stadt Landsberg am Lech ist daher gewillt das Rohr-Rigolen-System vorzuziehen. Das Ingenieurbüro GETECH GmbH hat die Voraussetzungen, z.B. den Grundwasserstand im Vorfeld überprüft und geht daher von einer Umsetzbarkeit und Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlagen aus. Gemäß dem Baugrundgutachten vom 06.09.2016 (BLASY + MADER GmbH) sind im Planbereich Grundwasserstände in Tiefen zwischen 0,90

und 1,60 m unter der Geländeoberkante (GOK) anzutreffen. In den Bereichen der geplanten Rohrriolen betragen die Tiefen jedoch zwischen 1,20 und 1,50 m. Sollten die technischen Regeln der DWA-A 138 nicht eingehalten werden, wird eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich. Eine abschließende Stellungnahme und die wasserrechtliche Genehmigung wird auf die eingereichte Entwässerungsplanung zum Bauantrag folgen.

3 Begründung zur Wahl der Planungsalternativen

Auf Grund des sanierungsbedürftigen, teils menschenunwürdigen Zustandes der bestehenden Holzgebäude wurde bereits im Jahr 2009 eine stadtweite Standortuntersuchung durchgeführt. Neben dem Bereich der Jahnstraße wurden zwei weitere geeignete Standorte, die der Stadt zur Verfügung standen, ausgewählt und untersucht.

Folgende Kriterien wurden der Prüfung zu Grunde gelegt:

- Ausreichende Größe und Orientierung des Grundstückes
- Bestandssituation in der benachbarten Umgebung, z.B. liegt ein Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung vor
- Gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)
- Sind alle relevanten Infrastruktur-, Versorgungspunkte und Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar
- Bestehen Beeinträchtigungen (z.B. Lärm, Optik) aus der Nachbarschaft
- Leistet der Standort die Möglichkeit einer Adressbildung und Identität
- Sind Schutzbedarfe gegenüber Lärmimmissionen erforderlich
- Fördert der Standort eine gute Reintegration

Die Alternativen waren ein Grundstück der ehemaligen TSV Alm südlich der Marie-Curie-Straße und eine ehemalige Wache am Kreuzungsbereich Iglinger Straße und Celciusstraße. Die zwei Alternativen kamen aufgrund der abgerückten, isolierten Lage im Stadtgebiet und der damit verbundenen fehlenden fußläufigen Nahversorgung nicht in Frage. In diesen ungünstigen Lagen ist eine Reintegration nicht möglich. Darüber hinaus liegen aufgrund von Autobahnnähe bzw. der Lage entlang von Gewerbebetrieben unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen auch für zeitlich begrenztes Wohnen vor.

Der innerstädtische Standort in der Jahnstraße hingegen weist eine gute ÖPNV-Anbindung auf und ist vom Zentrum mit allen wichtigen Einrichtungen fußläufig erreichbar. Lärm- und Geruchsmissionen durch Gewerbebetriebe bzw. der BAB 96 sind nicht zu erwarten. Die Erweiterung des Wohngebietes im Südwesten, die mittlerweile neu gebaute Reihenhaussiedlung, wurde in dieser Untersuchung bereits mit untersucht mit dem Ergebnis das eine Sozialverträglichkeit grundsätzlich gegeben ist.

Mit einem Betreuungskonzept sowie einer geschickten Anordnung der neuen Baukörper und einer Anpassung des Wegverlaufes wurde neben einer grundsätzlichen Verbesserung der bestehenden Situation auch zur Deckung des künftig dringend benötigten Wohnbedarfes eine moderate Erweiterung am Altöttinger Weiher positiv eingestuft. Durch die hofbildende Anordnung der Baukörper kann die beabsichtigte Verbesserung der Situation erreicht und der Bedarf an Unterkünften in der Stadt Landsberg an geeigneter Stelle befriedigt werden. Zur Deckung des künftigen Bedarfes ist eine Erhöhung der Anzahl an dezentralen, nicht betreuten Unterkünften im Innenstadtbereich angesichts der vorgesehenen sozialpädagogischen Betreuung in der Notunterkunft langfristig nicht erfolgversprechend. Durch die fachlich qualifizierte kontinuierliche Unterstützung direkt vor Ort wird die Reintegration am besten und schnellsten gefördert.

Diese Lagegunst am Altöttinger Weiher wurde erneut in einer überschlüssig durchgeführten Standortprüfung im Rahmen der Grundlagenermittlung zum Aufstellungsbeschluss bestätigt.