

# Begründung zur 3.Änderung des Bebauungsplans Ost 3



---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass der Planung</b> .....	Seite 2
<b>2. Entwicklung</b> .....	Seite 2
<b>3. Örtliche Lage</b> .....	Seite 2
<b>4. Planung</b> .....	
<b>4.1 Nutzung</b> .....	Seite 2
<b>4.2 Topographie</b> .....	Seite 3
<b>4.3 Bebauung</b> .....	Seite 3
<b>4.4 Erschließung</b> .....	Seite 4
<b>4.5 Grünordnung</b> .....	Seite 4
<b>4.6 Schallschutz</b> .....	Seite 5
<b>4.7 Plangebiet in Zahlen</b> .....	Seite 5
<b>5. Eigentumsverhältnisse und Planrealisierung</b> .....	Seite 6
<b>6. Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange</b> .....	Seite 6, 7

Hinweis: Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und liegt dieser bei.

## 1. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Ost 3 sieht im südlichen Bereich eine rd. 3,8 ha große Grünanlage vor. Anlass für die Änderung ist die Ausweisung einer öffentlichen Spiel- und Freizeitnutzung anstelle der bisher weitgehend ungenutzten öffentlichen Grünfläche im Süden des Geltungsbereichs. Der Bolzplatz wird nach Westen verschoben, der Wendehammer im Nordosten entfällt. Die ursprüngliche Absicht, die Spitalfeldstraße durch bauliche Maßnahmen für den Durchgangsverkehr zu sperren, wird nicht mehr für notwendig erachtet.

## 2. Entwicklung

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Es sind nur im Osten ein Bolzplatz sowie ein Kinderspielplatz dargestellt. Da weitere Spielplätze ausgewiesen werden sollen sowie die Lage des Bolzplatzes verändert werden muss, ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Die ursprüngliche Absicht den Flächennutzungsplan lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen musste aufgegeben werden, da im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB von der Unteren Naturschutzbehörde die Existenz eines Landschaftsbestandteiles festgestellt wurde. Nachdem hierbei grundsätzlich Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen, muss die Umweltverträglichkeit in einem Umweltbericht abgehandelt werden. Ein Verfahren nach § 13 a BauGB scheidet somit aus. Für die Änderung des Flächennutzungsplans muss jedoch nicht der Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgen, da die Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung auf der Ebene des Bebauungsplans bereits eingehend vermittelt wurden. Die Flächennutzungsplan-Änderung kann deshalb im Parallelverfahren zum Bebauungsplan fortgesetzt werden.

## 3. örtliche Lage

Der Änderungsbereich befindet sich im Baugebiet Ost 3, das im Osten des Stadtgebiets liegt. Es liegt ca. 500m südlich der A 96 und in einem Abstand von ca. 750m westlich der Ausfahrt Landsberg Ost.

Das Änderungsgebiet ist über eine Zufahrt von der Spitalfeldstraße zu erreichen.

## 4. Planung

### 4.1 Nutzung

Die Ausweisung erfolgt für eine öffentlichen Spiel- und Freizeitnutzung. Vorgesehen sind Spiel und Sportflächen mit verschiedenen Nutzungen. Im Einzelnen sind folgende Spiel, Freizeit- und Erholungseinrichtungen vorgesehen:

- Klettergarten
- Schachgarten
- Obstgarten
- Boulefläche mit Fitnessgeräten
- Sandbereich zum Spielen für Kinder und Kleinkinder
- Bereich Tischtennis
- Bolzplatz mit Ballfangzaun
- Bereich für Beachvolleyball
- Asphaltfläche für Basketball und Hockey

Außerdem führt ein Weg mit Holzschnitzeln bzw. eine Finnenbahn um das Biotop herum, welche zur fußläufigen Erschließung der verschiedenen Bereiche, zum Jogging und als „Trimm-dich-Pfad“ dienen.

Der zweite Weg, der asphaltiert werden soll, ist außer einem Verbindungsweg auch für Spiel und Sport, wie z.B. Inliner vorgesehen.

Der Detaillierungsgrad der vorgenannten Einrichtungen bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten. Im Bebauungsplan erfolgt lediglich die Festsetzung als Spielplatz bzw. Bolzplatz.

### 4.2 Topographie

Das Änderungsgebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 626,5 bis 629,5 m über Normalnull. Das Gelände fällt vom Südosten nach Südwesten um 2 m ab. Im Nordwesten befindet sich der höchste Punkt mit 629,5 m über Normalnull. Im Osten ist es nahezu eben, im Westen befinden sich Höhensprünge von max. 3 m.

Das in der Mitte der Grünfläche verortete Biotop weist ein Gefälle von 627,5 mNN auf 620,5 mNN auf. Das Gelände wird im Bestand belassen. Es erfolgen lediglich geringe Geländebereinigungen, die durch die Anlage von Spielfeldern hervorgerufen werden.

### 4.3 Bebauung

Die Errichtung von Gebäuden i.S. der Bayer. Bauordnung Art. 2 Abs. 2 ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nicht vorgesehen. ~~Es ist allerdings an den Bau einer sog. Aussichtsplattform gedacht. Bei diesem Bauwerk handelt es sich um eine Konstruktion mit einer Fußbodenhöhe von rd. 3 m über Gelände und einer freistehenden Wand von rd. 5 m Höhe. Die Plattform ist als Ruhezone und Unterstellmöglichkeit gegen Witterungseinflüsse (Regen, Schattenspende) nutzbar. Da die genaue Lage des Bauwerks noch nicht feststeht, wird die Aussichtsplattform allgemein in den Spielplatzzonen S 1, S 2 und S 5 zugelassen.~~ Die Errichtung von Spielgeräten und Spielanlagen, wie Rutschen, Kletterturm, Wippe etc. ist allgemein in den Spielplatzzonen S 1 bis S 4 zulässig und muss nicht besonders festgesetzt werden.

### 4.4. Erschließung

Um das Biotop herum führt ein Rundweg mit Holzschnitzeln und ein Erschließungs- und Verbindungsweg mit Asphaltfläche. Diese sind ausschließlich fußläufig zu begehen.

Der asphaltierte Weg stellt die Verbindung zwischen dem Schleifweg, der Spitalfeldstraße und der Straße am Kornfeld her und ist außerdem auch für Spiel und Sport vorgesehen. Der mit Holzschnitzeln belegte Weg dient der fußläufigen Erschließung der verschiedenen Nutzungsbereiche der öffentlichen Parkanlage.

Das Gebiet ist dreiseitig von der Spitalfeldstrasse, dem Schleifweg und der Straße am Kornfeld öffentlich zu erreichen. Ein öffentlicher Parkplatz und dessen Zufahrt befinden sich an der Spitalfeldstraße. Die Zufahrt zu dem Parkplatz wird vom Gehweg getrennt um eine Verkehrsgefährdung für Fußgänger zu vermeiden.

### 4.5 Grünordnung und sonstige umweltrelevante Belange

Teilbereiche der Wiese sind sehr erhaltens- und schützenswert. Ein Austausch ist dort nicht vorzunehmen. Besagte Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die Bepflanzung erfolgt aus Gründen der Orientierung, der Schattenspende und zur Zonierung der Wiesenflächen wie z.B. bei dem im Osten gelegenen Obstgarten. Durch die Bepflanzung sollen weiterhin unterschiedliche Sichtbeziehungen hergestellt bzw. vermieden werden.

Die Art der Bepflanzung ist Themen bezogen und der Nutzung angepasst. Die Bepflanzung erfolgt mit überwiegend heimischen Gehölzen.

Umweltrelevante Auswirkung sind ansonsten dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

#### 4.6 Schallschutz

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) unterscheidet zwischen Sportflächen von Spielflächen bzw. Sportanlagen und Kinderlärm.

Kinderspielplätze sind sowohl in reinen als auch in einem allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig. Die mit einer bestimmungsgemäßen Nutzung eines Kinderspielplatzes verbundenen Beeinträchtigungen sind von Nachbarn grundsätzlich hinzunehmen (vgl. BVerG, Urt.v.12.12.1991, BayVBI 1992,410)

Anlagen für sportliche Zwecke sind in allen Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässig. Die Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18.Juli 1991 (18.BImSchV), die auf die Besonderheiten des Sportlärms eingeht, wurde hier berücksichtigt. Vom Bayer. Landesamt für Umwelt wurden Anhaltswerte für Abstände, die bei bestimmten Nutzungsprofilen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für bestimmte Immissionsorte gewährleisten, heraus gegeben. Bei Ganztagsnutzung eines Bolzplatzes liegen diese Abstände bei 100 m zum Allgemeinen Wohngebiet. Im vorliegenden Fall beträgt der Abstand ca. 110 m zum nächst gelegenen Wohngebäude. Die Mindestabstände der Anhaltswerte sind somit eingehalten.

Insgesamt ist festzustellen, dass Sportflächen und Spielflächen so etabliert wurden, dass mit keiner umweltschädlichen Einwirkung an den nächsten Immissionsorten zu rechnen ist.

#### 4.7 Plangebiet in Zahlen

Der Geltungsbereich des Plangebiets besitzt eine Größe von rd. 3,9 ha. Die Fläche setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Parkanlage</b>		<b>37.925 m<sup>2</sup></b>
davon:		
Grünanlage	22.285 m <sup>2</sup>	
Spielplätze	2.510 m <sup>2</sup>	
Bolzplatz	1.930 m <sup>2</sup>	
Biotop	7.625 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Gehwege	3.575 m <sup>2</sup>	
<b>Grünfläche außerhalb</b>		<b>265 m<sup>2</sup></b>

---

<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>950 m<sup>2</sup></b>
davon	
Straßenverkehrsfläche	500 m <sup>2</sup>
Öffentlicher Parkplatz	450 m <sup>2</sup>
<b>Gesamter Geltungsbereich</b>	<b>39.140 m<sup>2</sup></b>

## 5. Eigentumsverhältnisse und Planrealisierung

Das Änderungsgebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Landsberg am Lech. Als Zeitraum für die Umsetzung der Planung sind die Jahre 2009 und 2010 vorgesehen.

## 6. Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden folgende **wesentlichen** Einwände vorgebracht:

6.1 Das Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bodenschutzbehörde, wies in einer ersten Stellungnahme darauf hin, dass aufgrund einer im Geltungsbereich befindlichen Abgrabung, ein Altlastenverdacht besteht. Es wurde deshalb ein Nachweis für die Eignung der Nutzungsarten „Kinderspielplatz und Freizeiteinrichtungen“ für notwendig erachtet. Das Bodengutachten wurde sofort in Auftrag gegeben und bereits an das Landratsamt weitergeleitet. Als Ergebnis der Untersuchung kann festgehalten werden, dass sowohl der Oberboden als auch die Auffüllungen keine Auffälligkeiten aufwiesen. Die Einstufung erfolgt in die Einbauklasse Z 0. Eine Kennzeichnung der Auffüllbereich mit dem Planzeichen Nr. 15.12 der Planzeichenverordnung (= Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind). Der Hinweis des Gutachters, dass bei Aushubarbeiten für Fundamente der Freizeiteinrichtungen das Aushubmaterial durch einen Fachgutachter in Augenschein zu nehmen ist, wurde vom Landratsamt aufgegriffen und durch weitere Anforderungen ergänzt. Da es sich um gesetzliche Anforderungen handelt, die auch ohne ausdrückliche Aufnahme in den Bebauungsplan einzuhalten sind handelt, werden sie jedoch nicht als Festsetzungen sondern lediglich als Handlungsempfehlungen aufgenommen.

6.2 Das Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde stellte im Zuge des Bauleitplan-Verfahrens fest, dass auch ein nach Art. 12 Bayer. Naturschutzgesetz kartierter Landschaftsbestandteil im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt. Wie eingangs bereits erwähnt, kann damit das beschleunigte Verfahren nicht mehr angewandt werden, da grundsätzlich An-

haltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b Baugesetzbuch genannten Schutzgüter bestehen. Das beschleunigte Verfahren wurde deshalb abgebrochen und im regulären Verfahren fortgesetzt. Das Landratsamt wies jedoch bereits darauf hin, dass grundsätzlich mit der Maßnahme Einverständnis bestünde. Zur Durchführung der Wegebaumaßnahmen schlägt das Landratsamt vor, eine Befreiung zu beantragen. Die Befreiung begründet sich insbesondere damit, dass der Schutzzweck nicht mehr besteht, da keine offene Wasserfläche mehr vorhanden ist. Des Weiteren ist das Biotop auch nicht von Grundwasser beeinflusst, da die wasserführende Schicht wesentlich tiefer als die Oberkante des Biotops liegt – letzte Messung zeigte 1997 einen Grundwasserstand von 29 m unter der Geländeoberfläche; die Oberfläche des Biotops liegt ca. 8 m unter der Geländeoberfläche. Das Grundwasser befindet sich somit ca. 21 m unter der Biotopsohle.

6.3 Verschiedene Anlieger brachten eine Vielzahl von Einwänden gegen das Vorhaben vor, wie

- Zuviel Versiegelung durch geteerte Wege;
- Wege erscheinen überflüssig und zu kostenintensiv;
- Wegeführung zu dicht an der Wohnbebauung;
- Lärmbelästigung durch Freizeitnutzung;
- Aussichtsplattform beeinträchtigt Privatsphäre;
- Areal zu klein für Spiel- und Freizeitnutzung;
- Lage ist unattraktiv für geplante Nutzungen;
- Zu überplanende Fläche ist landwirtschaftlich genutzt;
- Konzept „Generationen-Gemeinsam-Genießen“ funktioniert nicht;
- Projekt insgesamt zu teuer;
- Verlust der Magergraswiese;
- Parkplatz im Osten führt zu einem höheren Lärmaufkommen;
- Verschärfung von sozialen Konflikten;

Die Einwände wurden sorgsam abgewogen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Die Einwände wurden mit Ausnahme der Aussichtsplattform entkräftet. Der Stadtrat schloss sich den Abwägungsausführungen der Verwaltung an und wies die Einwände zurück. Im Fall der Aussichtsplattform wurde diese ersatzlos gestrichen. Weitere Änderungen erfolgten durch den Entfall einer westlich der ehemals geplanten Spielplatzfläche S 1 gelegenen Baumreihe und durch den Wegfall der Spielplatzfläche S 1. Durch den Entfall von Spielplatz S 1 wurde die Nummerierung mit S 5 getauscht, indem aus S 5 die Nummer S 1 wurde.

---

ergänzt und geändert 28.05.2009 Gan

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 16.03.2009

Ganzenmüller

Techn. Oberamtsrat