

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Ost 4



1. Ziel der Bebauungsplan-Änderung

Ziele der Bebauungsplan-Änderung waren die notwendige Steuerung der Verkehrsströme im Bereich der Münchener Straße durch Einbau eines Kreisels und das Angebot an gewerblichen Bauflächen im Osten von Landsberg am Lech zu erhöhen.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden folgende wesentlichen Einwände vorgebracht:

- Das Straßenbauamt Weilheim wies darauf hin, dass bauliche Veränderungen am bestehenden Straßennetz zur Bewältigung des zu erwartenden Verkehrs vorzunehmen seien. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.
- Die Einwände von Privatpersonen betrafen nicht ursächlich den Bebauungsplan Ost 4, sondern die Ergänzung und Änderung des Bebauungsplans Ost 1 im Zusammenhang mit der Errichtung eines Fachmarktzentrums. Sie wurden deshalb nicht in die Abwägung eingestellt, sondern lediglich zur Kenntnis durch den Stadtrat genommen.
- Aufgrund fortschreitender Planungsüberlegungen wurde die Nutzung für das Gewerbegebiet für den Verkauf an letzte Verbraucher (Einzelhandel) ausgeschlossen. Autohandel und Autohäuser waren davon jedoch ausgeschlossen.

Bei der Auslegung nach § 3 Abs. BauGB 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende weiteren Einwände gegen den Bebauungsplan erhoben:

- Die Wehrbereichsverwaltung Süd, die bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung noch keine Einwände erhob, befürchtete nunmehr eine Störung des Radarbildes, wenn großflächige Metalldächer dem Flugplatz zugeneigt seien. Da nur Flachdächer vorgesehen sind, konnten die Bedenken entkräftet werden.
- Die Autobahndirektion Südbayern teilte mit, dass für das zusätzliche Verkehrsaufkommen in Ost 1 die Anschlussstelle Landsberg Ost nicht ausreichend leistungsfähig sei. Da der

Bebauungsplan Ost 4 isoliert von Ost 1 zu betrachten war, konnten die Bedenken nicht geteilt werden. Es wurde auf das Abstimmungsgespräch verwiesen.

- Von einer Privatperson wurde moniert, dass das Gebot des Flächensparens nicht berücksichtigt wurde. Der Vorwurf konnte mit Verweis auf die relativ hohe GRZ zurück gewiesen werden.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Planung hat insgesamt nur mäßige Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter Boden (mäßig), Klima (mäßig), Oberflächenwasser (entfällt), Grundwasser (gering), Fauna und Flora (mäßig), Mensch und Lärm (gering), Mensch und Erholung (gering), Landschaftsbild (mäßig), Kultur und Schutzgüter (entfällt). Die Beurteilungen beruhen vor allem auf der Tatsache, dass das Gebiet bereits deutliche Vorbelastungen durch die angrenzenden Nutzungen (intensiver Landwirtschaft und Verkehr) aufweist. Des Weiteren hat der Planungsbereich durch die derzeitige, intensiver landwirtschaftliche Nutzung, nur eine untergeordnete Rolle für Natur und Landschaft. Die bereits durch die Grünordnung festgelegten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen tragen vor allem zur Reduzierung der anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen der Planung bei. Als Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen gelten insbesondere:

- Festsetzung von Grünanlagen
- Begrenzung des Versiegelungsgrades
- tlw. extensive Dachbegrünung
- Durchgrünung mit Baumalleen entlang der Haupterschließungsstraße
- Festsetzen eines Baumschlüssels (z.B. 1 Baum je 6 Stellplätze)
- Wasserdurchlässige Ausbildung der Stellplätze
- Festsetzung eines Grünflächenanteils im Bereich der Stellplätze
- Weitgehender Erhalt des Gehölzstreifens im Süden
- Begrenzung der Immissionsrichtwerte

Als Ausgleich nach dem Bundesnaturschutzgesetz errechnet sich eine Fläche von 0,53 ha. Die Fläche wird vom städtischen Ökokonto abgebucht und somit im Bereich des Frauenwalds ausgewiesen.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachdem es sich um einen für ein Gewerbegebiet eher kleinen Geltungsbereich von ca. 1,3 ha handelt und die Verkehrsvernetzung mit dem Fachmarktzentrum (Ost 1) ebenfalls vorgegeben ist, ergeben sich keine sinnvollen Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs. Auf alternative gestalterische Lösungen konnte deshalb verzichtet werden.

aufgestellt: Ref. 42-Ganzenmüller

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 28.07.2006
i.A.

Michler
Baurätin z.A.