

Stadt Landsberg am Lech

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1119.1 "Ost 1, 10. Änderung"

Satzung und Begründung
| Entwurf: 04.06.2025



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1119.1 "Ost 1, 10. Änderung"
Satzung und Begründung | Entwurf: 04.06.2025

AUFTRAGGEBER

Stadt Landsberg am Lech
Katharinenstraße 1
86866 Landsberg am Lech

Telefon: 08191 128-0

Telefax: 08181 128-180

E-Mail: kontakt@landsberg.de

Web: www.landsberg.de

Vertreten durch: Oberbürgermeisterin
Doris Baumgartl



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSTER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Christian Wandinger - Dipl.-Geograph & Stadtplaner
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den

Christian Wandinger
Dipl.-Geograph & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung	4
1	Präambel	4
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	6
3	Örtliche Bauvorschriften	15
4	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	17
B	Begründung	26
1	Anlass und Ziele der Planung	26
2	Lage, Größe und Nutzung	26
3	Übergeordnete und fachliche Vorgaben	27
4	Städtebauliche und grünordnerische Zielsetzung	35
5	Begründung der Änderungen	35
6	Infrastruktur und Versorgung	40
7	Flächenbilanzierung	40

A SATZUNG

1 Präambel

Nach §§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Landsberg am Lech den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1119.1 „Ost 1, 10. Änderung“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom __.__.____ und umfasst die Flurstücke mit den Flurnummern 1420/10, 1420/11, 1420/25 und 1420/28 der Gemarkung Landsberg am Lech bei einer Größe von ca. 5,01 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan mit dem zeichnerischen und textlichen Teil (planungsrechtliche und örtliche Bauvorschriften) in der Fassung vom __.__.____. Der Bebauungsplanänderung ist eine Begründung in der Fassung vom __.__.____ beigelegt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1119.1 „Ost 1, 10. Änderung“ werden die Inhalte des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 1119.1 „Ost 1“ sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen und welche im räumlichen Geltungsbereich der 10. Änderung liegen, überplant und treten außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.

Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.

- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1119.1 „Ost 1, 10. Änderung“, bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 40), und der Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Stadtratsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Landsberg am Lech, den __.__.____

Oberbürgermeisterin Doris Baumgartl

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1119.1 „Ost 1, 10. Änderung“ der Stadt Landsberg am Lech tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Landsberg am Lech, den __.__.____

Oberbürgermeisterin Doris Baumgartl

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB



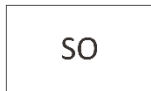
Räumlicher Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1119.1 „Ost 1, 10. Änderung“

(s. Planzeichnung)

2.1 Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung: Berufsschule

gem. § 11 BauNVO

Zulässig sind alle für den Betrieb der Berufsschule erforderlichen Haupt- und Nebenanlagen, Stellplätze sowie Zufahrten.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Flächen für Sport und Spielanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 6 BauGB

(s. Planzeichnung)

2.2 Maß der baulichen Nutzung



Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,8

gem. § 16 und § 19 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 BauGB

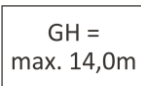
(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse, hier: IV

gem. § 20 Abs. 1 BauNVO

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

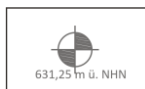


Max. zulässige Gebäudehöhe (GH), hier 14,0 m
gem. § 16 und § 18 Abs. 1 BauNVO

Gemessen vom in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt 631,25 m ü. NHN bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (Oberkante Attika bzw. First).

Untergeordnete Bauteile (z.B. Antennen, Schornsteine, Aufzugschächte, Lüftungsanlagen etc.) dürfen die maximal zulässigen Gebäudehöhe überschreiten.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

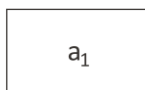


Höhenbezugspunkt: 631,25 m ü. NHN
gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FBB) für das Erdgeschoss der Hauptgebäude darf maximal 631,25 m ü. NHN betragen.

(s. Planzeichnung)

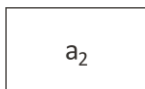
2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



abweichende Bauweise 1 (a₁)
gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Die offene Bauweise wird dahingehend modifiziert, dass die Länge von Gebäuden über 50 m betragen darf.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



abweichende Bauweise 2 (a₂)
gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Die offene Bauweise wird dahingehend modifiziert, dass an die nördliche Grundstücksgrenze bis zu 0,5m herangebaut werden darf.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Baugrenze
gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.

Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen ist ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m zulässig (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO).

(s. Planzeichnung)



Abgrenzung für Stellplätze und Zufahrten, privat

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB

PKW- Stellplätze sind nur ohne Überdachung und nur innerhalb der Flächen für private Stellplätze sowie der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig.

(s. Planzeichnung)

Nebenanlagen

gem. § 14 u. § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen/Baulinien zulässig.

Abstandsflächen

gem. § 6 BayBO

Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Stadt Landsberg am Lech in ihrer jeweils aktuellen Fassung (derzeit: 27.04.2023).

2.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

inkl. Seitenflächen

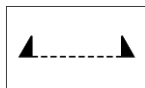
(s. Planzeichnung)



Straßenbegrenzungslinie

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(s. Planzeichnung)



Bereiche für Ein- und Ausfahrten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Grundstückszufahrten sind nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Feuerwehruzufahrten/Rettungswege.

(s. Planzeichnung)

2.5 Grünordnung



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Fläche ist von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten. Eine Versickerung des Oberflächenwassers einschließlich hierfür notwendiger technischer Anlagen (z.B. Sickerschächte) ist zulässig. Ferner zulässig sind im Boden verankerte Beleuchtungen mit einem maximalen Durchmesser des Fundaments von 80 cm.

Zur Geländemodellierung sind nur Böschungen in einem Verhältnis von 1 zu 2 zulässig. Stützmauern sind unzulässig.

Innerhalb der Flächen ist je angefangene 5 m Laufmeter Grundstücksfläche mindestens ein, mit „**“ gekennzeichnete Baum gem. Pflanzliste (Ziff. 2.8) zu pflanzen. Die in der Planzeichnung eingezeichneten Bäume (Bestand und zu pflanzende Bäume) können angerechnet werden. Die Mindestgröße darf 16/18 cm Stammumfang nicht unterschreiten. Entfallende Bäume und Gehölze sind wertgleich zu ersetzen.

Die übrigen Flächen sind durch Einsaat einer geeigneten gebietseigenen Saatgutmischung und Pflanzung autochthoner Gehölze anzulegen und zu pflegen.

(s. Planzeichnung)



Bestandsbaum, zu erhalten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Entfallende Bäume sind wertgleich zu ersetzen.

(s. Planzeichnung)



Gehölzpflanzungen/Hecke, zu erhalten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Entfallende Gehölze/Hecken sind wertgleich zu ersetzen.

(s. Planzeichnung)



Zu pflanzender Baum I. Ordnung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Es sind Bäume I. Ordnung gemäß Pflanzliste (Ziff. 2.8) zu verwenden. Die genaue Lage ist bis zu 3,0m variabel. Die Anzahl der Bäume gem.

Planzeichnung ist bindend. Entfallende Bäume sind wertgleich zu ersetzen.

Die Mindestgröße darf 18/20 cm Stammumfang nicht unterschreiten. Der durchwurzelbare Raum beträgt mindestens 24 m³. Baumquartiere in befestigten Flächen sind unterflur mit einem überbaubaren Straßenbaums substrat zu erweitern.

An Fahrspuren angrenzende Bäume sollten mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller) gegen Anfahrschäden und Verdichtung geschützt werden.

(s. Planzeichnung)



Zu pflanzender Baum II. oder III. Ordnung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Es sind Bäume II. oder III. Ordnung gemäß Pflanzliste (Ziff. 2.8) zu verwenden. Die genaue Lage ist bis zu 3,0m variabel. Die Anzahl der Bäume gem. Planzeichnung ist bindend. Entfallende Bäume sind wertgleich zu ersetzen.

Die Mindestgröße darf 16/18 cm Stammumfang nicht unterschreiten. Der durchwurzelbare Raum beträgt mindestens 24 m³. Baumquartiere in befestigten Flächen sind unterflur mit einem überbaubaren Straßenbaums substrat zu erweitern.

An Fahrspuren angrenzende Bäume sollten mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller) gegen Anfahrschäden und Verdichtung geschützt werden.

(s. Planzeichnung)

2.6 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB

Für den Bebauungsplan sind zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, insgesamt **32.300 Wertpunkte** auszugleichen. Diese werden über das Ökokonto des Landkreises Landsberg am Lech ausgeglichen. Die bereits abgenommene Maßnahme befindet sich im Eigentum des Landkreises Landsberg am Lech in Vilgertshofen auf der Gemarkung Issing, Flstnr. 560 und umfasst insgesamt eine Fläche von 10.991 m².

2.7 Artenschutz-Festsetzungen

Vermeidungs- maßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

V 1 Beleuchtungsverbot naturschutzfachlich wertvoller Strukturen bei nächtlichen Bauarbeiten

Sollten Bauarbeiten bei Dunkelheit durchgeführt werden, ist darauf zu achten, dass die Gehölze während der Aktivitätszeit der Fledermäuse (Mitte März bis Ende Oktober) zur Vermeidung der Störung von jagenden Fledermäusen nicht angestrahlt werden. Das Beleuchtungskonzept der Freianlagen ist fledermaus- und insektenfreundlich zu gestalten.

V 2 Gebäudeabrisse nur im September/Okttober unter Aufsicht einer artenschutzfachlichen Baubegleitung

Zum Schutz von brütenden Vögeln und Fledermäusen sind die Gebäudeabrisse im September/Okttober und damit außerhalb der Brutzeit von Vögeln sowie vor dem Winterschlaf von Fledermäusen durchzuführen. Außerdem ist eine artenschutzfachliche Baubegleitung einzusetzen (siehe V 6).

V 3 Gehölzentfernung nur außerhalb der Vogelbrutzeit von Oktober bis Februar

Die Rodung von Gehölzen ist nur zwischen 01.10. und 28.02., also außerhalb der allgemeinen Schutzzeit brütender Vögel (BNatSchG § 39) zulässig. Das Schnittgut ist unverzüglich abzutransportieren.

V 4 Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit

Werden Vögel während der Brut- und Aufzuchtphase gestört, kann es zur Aufgabe der Brut und damit zur Tötung von Jungtieren kommen. Um dies zu vermeiden, sind die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit zu beginnen und sukzessive fortzuführen.

V 5 Anlage eines Kraut- und Staudensaums für den Stieglitz

Zur Stärkung des randlich des Eingriffsbereiches vorkommenden Stieglitz wird auf 180 m² ein Kraut- und Staudensaum mit Disteln (Ackerdistel, Gänsedistel, Kratzdistel und Karden) am nordwestlichen Gehölzrand des Geltungsbereiches angelegt (s. Planzeichnung).

V 6 Artenschutzfachliche Baubegleitung

Die artenschutzfachliche Baubegleitung ist für den gesamten Zeitraum der Bautätigkeiten einzusetzen. Sie ist über alle, den Artenschutz betreffenden Maßnahmen zu informieren und hat die Aufgabe, mögliche Verbotstatbestände durch regelmäßige Kontrollen und Abstimmungen mit den Baufirmen zu vermeiden. Ihr obliegt die Koordination der zusätzlich notwendigen

Fledermauserfassungen und der Bestimmung des sich daraus ergebenden Ausgleichsaufwands in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

vorgezogene
Ausgleichs- bzw.
CEF-Maßnahmen

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um die ökologische Funktion vom Eingriff betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu sichern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

CEF 1 Anbringen bzw. Umhängen von Nisthilfen für den Feldsperling und den Star

Vom Vorhaben sind 2 Reviere des Feldsperlings sowie ein Revier des Stars betroffen. Die insgesamt 10 vorhandenen Nistkästen sind außerhalb der Brutzeit zwischen 01.10. und 29.02. und im Vorfeld des entsprechenden Gebäudeabrisses in das nähere Umfeld umzuhängen bzw. zu ersetzen.

2.8 Immissionsschutz-Festsetzungen

Für einen schalltechnisch verträglichen Betrieb der Berufsschule gelten folgende Festsetzungen:

- Die Fenster der Wertstätten sind während geräuschintensiver Arbeiten geschlossen zu halten.
- Der ins Freie abgestrahlte Schallleistungspegel der geplanten Späneabsaugung darf einen Wert von LWA= 92 dB(A) nicht überschreiten; die Anlage darf dem Stand der Technik entsprechend weder ton- noch informationshaltig sein.

Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens durch ein Fachgutachten nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft im Zusammenwirken mit allen weiteren gewerblichen Geräuschquellen eingehalten werden.

2.9 Sonstige Festsetzungen

Pflanzliste

Bei der Bepflanzung sind die nachfolgenden gebietseigenen Arten zu verwenden:

Bäume I. Ordnung

Fagus sylvatica

Pinus sylvestris

Platanus acerifolia

Quercus robur

Salix alba

Rotbuche **

Kiefer **

Ahornblättrige Platane

Stieleiche **

Silberweide **

Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Winterlinde**
Sommerlinde

Bäume II. und III. Ordnung

Acer buergerianum
Acer campestre
Acer platanoides
Amelanchier arborea
Amelanchier lamarckii
Carpinus betulus
Ostrya carpinifolia
Populus tremula
Pyrus pyraster
Sorbus aria
Sorbus intermedia
Taxus baccata

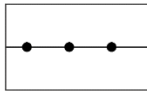
Dreizahn Ahorn
Feldahorn **
Spitzahorn**
Felsenbirne
schirmförm. Felsenbirne
Hainbuche**
Hopfenbuche
Zitter-Pappel**
Holz-Birne**
Mehlbeere**
schwed. Vogelbeere
Gew. Eibe Tb**

Sträucher

Amelanchier ovalis
Aronia melanocarpa
Cornus mas
Cornus sanguinea
Cornus sericea
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Fothergilla gardenii
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus mahaleb
Prunus spinosa
Ribes alpinum
Rosa gallica
Rosa glauca
Rosa pimpinellifolia
Rosa rugosa, Kartoffelrose
Salix purpurea 'Nana'
Salix purpurea
Sambucus nigra 'Black Beauty'
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

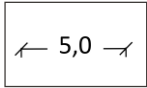
Echte Felsenbirne**
Apfelbeere
Kornelkirsche, Hartriegel**
Roter Hartriegel**
Gelbholz Hartriegel
Zweigriffliger Weissdorn
Eingriffel. Weißdorn**
Pfaffenhütchen**
Zwerg-Federbuschstrauch
Gewöhnlicher Liguster**
Heckenkirsche **
Steinweichsel**
Schlehe Schwarzdorn**
Wilde Johannisbeere**
Apothekerrose
Hechtrose
Bibernell-Rose
Apfelrose
Nana-Weide
Purpurweide**
Rotlaubiger Holunder
Hollunder**
Wolliger Schneeball**
Gemeiner Schneeball**

Thuja-/Scheinzypressen-Hecken sind nicht zulässig.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

(s. Planzeichnung)



Bemaßung

Maßzahlen in Meter.

(s. Planzeichnung)

Niederschlags- wasser

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen muss auf dem Baugrundstück ordnungsgemäß versickert werden.

Versickerungsanlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind nur in den Bereichen zulässig, wo die Schadstofffreiheit im Sickerbereich nachweislich belegt wurde. Die Nachweise sind vor der Ausführung mit den entsprechenden Fachbehörden abzustimmen.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei zu vermeiden, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

Boden- versiegelung

gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Nicht überdachte Park- und Stellplätze sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.

Innere Erschließungswege sind auch in befestigter, wasserundurchlässiger Ausführung zulässig, sofern gewährleistet ist, dass der Wasser-rückhalt auf dem eigenen Grundstück erfolgt.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig. Wasserundurchlässige Beläge sind ausnahmsweise beim Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (nach § 62 WHG) zulässig.

3 Örtliche Bauvorschriften

SD/FD
vPD/PD

Zulässige Dachform

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

hier: Satteldach (SD), Flachdach (FD), versetztes Pultdach (vPD), Pultdach (PD)

Die in der Typenschablone in der Planzeichnung festgesetzte Dachform gilt für Haupt- und Nebengebäude

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

DN=
0-30°

Zulässige Dachneigung

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

hier: 0-30°

Die in der Typenschablone in der Planzeichnung festgesetzte Dachneigung gilt für Haupt- und Nebengebäude.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

Dachdeckung

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Flachdächer auf Hauptgebäuden sind, sofern sie nicht der Nutzung durch Solarthermie und/oder Photovoltaikanlagen dienen, mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, überwiegend heimischen Mager-, Trockenrasen- und Sedum- bzw. Moosarten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachbegrünung muss als Mehrschichtaufbau mit einer Gesamtaufbauhöhe von mindestens 10 cm ausgeführt werden. Eine Kombination von Dachbegrünung und solartechnischen Anlagen ist zulässig.

Solartechnische Anlagen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Art. 44a BayBO

Solartechnische Anlagen, wie Photovoltaik- und solarthermische Anlagen, sind zulässig. Bei Dächern ohne Attika müssen diese einen Mindestabstand von 1,0 m gegenüber den Dachrändern aufweisen.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen an der Hausfassade sind parallel zur Fassade oder bündig in die Fassade zu integrieren.

Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

Fassadengestaltung

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig.

Fassadenbegrünungen sind erwünscht (z.B. Rankpflanzen).

**Stellplätze und
Stellplatzgestal-
tung**

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO

Für die, aufgrund des Um- und Ausbaus der Schule neu hinzukommen-
den Schülerinnen und Schüler (z.B. Bauteil Kinderpflegeschule) ist die
Anzahl der Stellplätze nach der Mobilitätssatzung der Stadt Landsberg
am Lech in der zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauanträge gültigen
Fassung zu ermitteln.

Werbeanlagen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

Es gilt die Satzung für Außenwerbeanlagen (AWS) der Stadt Landsberg
am Lech in ihrer jeweiligen gültigen Fassung (derzeit: 06.02.2017).

Einfriedungen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO

Es gilt die Satzung der Stadt Landsberg am Lech über Einfriedungen
(Einfriedungssatzung) in ihrer jeweiligen gültigen Fassung (derzeit:
12.12.2019).

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Planzeichen



Flurgrenze, Bestand

(s. Planzeichnung)



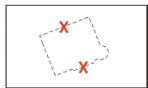
Flurnummer, Bestand

(s. Planzeichnung)



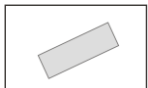
Bestandsgebäude

(s. Planzeichnung)



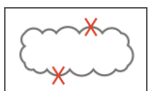
Bestandsgebäude Abbruch

(s. Planzeichnung)



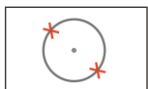
Gebäude, Planung

(s. Planzeichnung)



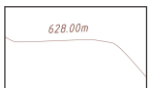
Gehölzpflanzung/Hecke, zu roden

(s. Planzeichnung)



Bestandsbaum, zu roden

(s. Planzeichnung)



Höhenlinie

(s. Planzeichnung)

4.2 Sonstige allgemeine Hinweise

Abfallverwertung

Grundsätzlich ist die Wertstofftrennung für die Vorbereitung zur Wiederverwendung gemäß § 3 Abs. 1 GewAbfV i. V. m. § 8 Absatz 1 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes zu beachten.

Abwasser

Die Einleitung von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen darf nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht.

Die etwaige Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Stadwerke Landsberg KU) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Bei der Reinigung von PV-Anlagen und Solarmodulen dürfen darüber hinaus keine wassergefährdenden Stoffe verwendet werden. Ansonsten ist das Waschwasser vollständig zu sammeln und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).

An den zukünftigen Gebäuden sollten weiterhin die Hinweise zur „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten mit Stand vom 19.02.2021 beachtet werden, um zu verhindern, dass sich das Tötungsrisiko für Vögel an großen Glasfronten erhöht. Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten.

Bodenbeschaffenheit; Altlasten

Es liegt ein Baugrund- und Schadstoffgutachten des Büros Blasy + Mader GmbH vor (Generalsanierung Berufsschulen Landsberg, Projekt Nr. 11055, 10/2020). An zwei Aufschlusspunkten wurden leichte Verunreinigungen durch Cyanide nachgewiesen (Einbauklasse Z 1.1). Es sollten zur Verwertung von Aushubmaterial mindestens die Einbauklassen Z 0 und Z 1.1 berücksichtigt werden. An einem weiteren Aufschlusspunkt wurden zudem leichte Verunreinigungen durch KW festgestellt, diese Böden müssen entsorgt werden und können nicht auf dem Grundstück verbleiben.

Auch nach Erkenntnissen der Baugrunderkundung, die im Gutachten Fa. Crystal Geotechnik, Projekt-Nr. B 27424 v. 30.10.07 dokumentiert sind, ist in einem Teilbereich des Geltungsbereiches mit aufgefüllten Bodenbereichen bis in Tiefen von 6,0m zu rechnen.

Aus Bauvorhaben im Umfeld des Projektes ist der unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde zudem bekannt, dass in Auffüllungen gleicher branchentypischer Herkunft, auch Verbrennungsrückstände anzutreffen sind. Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Bauaushubentsorgung (Vermeidung von unkontrollierten Schadstoffverlagerungen

und- mobilisierungen sind deshalb folgende Anforderungen zur Aushubüberwachung zu berücksichtigen:

1. Rückbau- und Aushubüberwachung und Beweissicherung

1.1 Vor Rückbau von baulichen Anlagen oder Anlagenresten ist ein mit der Unteren Abfallbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 61 (Umweltschutz@LRA-LL.bayern.de), abgestimmtes, fachlich qualifiziertes Rückbaukonzept zu erstellen, das sich an den der Arbeitshilfe „Rückbau schadstoffbelasteter Bausubstanz“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) in der aktuellen Fassung (z. Zt. 09/2019) zu orientieren hat.

1.2 Bei sämtlichen Aushubmaßnahmen ist eine fachlich qualifizierte, horizontbezogene (separierende) Aushubüberwachung unter Berücksichtigung sämtlicher Erkundungsergebnisse durchzuführen. Die Aushubüberwachung hat nach den einschlägigen Anforderungen der Arbeitshilfe des Bayer. Landesamtes für Umwelt „Umgang mit Bodenmaterial“ in der aktuellen Fassung (derzeit Juli 2022) und der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) erfolgen. Für die Probenahme gelten die Vorgaben der Handlungshilfe zur Anwendung der LAGA Mitteilung 32 (LAGA PN 98). Das weitere Vorgehen hierzu hat der vom Bauherrn beauftragte Sachverständige mit der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech unter Umweltschutz@LRA-LL.bayern.de abzustimmen.

1.3 Das in Haufwerken zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind- und Wasserverfrachtung zu sichern.

1.4 Bei Feststellung von Auffälligkeiten bei der Aushubüberwachung ist das Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 61, zu informieren, ggfs. ist das weitere Vorgehen abzustimmen

1.5 Die Ergebnisse der Aushubüberwachung sind textlich und fotografisch zu dokumentieren.

1.6 Die Dokumentation der Aushubüberwachung ist dem Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 61, nach Abschluss der Aushubmaßnahme in zweifacher Ausfertigung vorzulegen.

1.7 Im Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind grundsätzlich Beweissicherungsuntersuchungen mit Anwendung der in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) genannten sowie der für Bayern geltenden fachlichen Regeln (88 19 ff. BBodSchV sowie An-hänge 1 und 2 der BBodSchV, Merkblätter des Bayer. Landesamtes für Umwelt Nr. 3.8/1, 3.8/4, 3.8/5 u. 3.8/6, 3.8/8) durchzuführen, sofern signifikante Bodenkontaminationen im Aushubniveau (Aushubsohle u. -böschungen) nicht ausgeschlossen werden können. Im Bereich von Versickerungsanlagen ist die Einhaltung der Vorsorgewerte gem. BBodSchV nachzuweisen.

Die Ergebnisse der Beweissicherungsuntersuchungen gemäß Nr.1.7 sind dem Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 61, vor Verfüllung oder Bebauung der Aushubgrube vorzulegen.

2. Anforderungen bei sensiblen Flächennutzungen

Bei Flächen, wie Altlastenverdachtsflächen, Auffüllungen etc., bei denen eine bezüglich des Wirkungspfades Boden — Mensch sensible Nutzung nicht ausgeschlossen werden kann oder bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist bei Spiel-, Freizeit-nutzung eine mindestens 0,10 m bzw. 0,30 m, bei Nutzgartennutzung 0,60 m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen oder eine potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern.

Die Freiflächen haben die Prüfwerte der zukünftig sensibelsten Nutzung einzuhalten. Die Nutzung ist dem Szenario Kinderspielflächen (Beurteilungshorizont 0-10/10-30 cm) des Wirkungspfades Boden-Mensch zuzuordnen. Sollten die Werte nicht eingehalten werden, hat ein Oberbodenaustausch zu erfolgen.

3. Sanierungsvorbehalt

Von der Aushubüberwachung und Beweissicherungsuntersuchung fest-gestellte Bodenkontaminationen sind im Bereich von Sanierungsschwellwertüberschreitungen in Abstimmung mit dem Landrat-samt Landsberg am Lech, Sachgebiet 61, und den Fachstellen abzu-grenzen, zu sanieren, oder zu sichern.

4. Bodenluft

Soweit vom Sachverständigen Belastungen der Bodenluft (insbeson-dere LHKW, BTEX, Deponiegashauptkomponenten) nicht ausge-schlossen wer-den können, sind in Abstimmung mit den Fachbehör-den Bodenluftuntersuchungen vorzunehmen.

Hinweis:

Bei Arbeiten im Bereich der Altablagerungen sind die „Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen“, der TBG, BGR 128/DGUV Re-gel 101/004 sowie die „Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524“ zu beachten.

Im Übrigen sind laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Lands-berg am Lech, keine weiteren gefahrenverdächtigen Flächen mit er-heblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf die Wirkungsbereiche Boden — Mensch und Boden — Grundwasser in den Geltungsbereichen des o.g. Bebauungsplanes einwirken können. Sollten derartige Erkennt-nisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer ge-werblichen Vornutzung des Geländes oder aus Bodenauffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese ge-mäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall- /Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und

Art. 1 Satz 1 und 2 i.V.m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 26 BayAbfG i. V. m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Bodenschutz

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Insbesondere sind Bodeneinwirkungen so vorzunehmen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Hierzu empfiehlt sich eine bodenkundliche Baubegleitung.

Grundsätzlich sind Eigentümer sowie die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück gemäß § 4 BBodSchG verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wiederverwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Dabei ist der hochwertige Oberboden wieder ausschließlich für die Rekultivierung oder Bodenverbesserung der nicht überbauten Flächen unter Beachtung der DIN 1971 zu verwenden. Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden. Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen. Vor einem Bodenauftrag ist der humose Oberboden abzutragen. Dieser ist dann vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Mulden, Senken und Flächen mit Wasserzuzug sind dafür ungeeignet. Mutterboden und humusfreier Bodenaushub dürfen nur getrennt, in profilierten und geglätteten Mieten zwischengelagert werden. Humoser Mutterboden sollte weitgehend frei von Pflanzenteilen sein und nicht höher als 2 m geschüttet werden. Für einen geordneten Wasserabfluss ist zu sorgen. Die Mieten sollten, bei einer geplanten Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten, stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Winterraps, Ölrettich) begrünt werden. Eine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall darf nicht erfolgen. Der Überschuss an Erdaushub muss einer sinnvollen Wiederverwertung zugeführt werden. Verunreinigter Erdaushub ist Abfall im Sinne des § 3 KrWG und daher erst nach Durchlaufen eines Verwertungsverfahrens (§ 5 KrWG) weiter zu verwerten.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen, insbesondere Verdichtungen, auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen werden. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischen zu lagern bzw. sinnvoll direkt zu verwerten. Beim Rückbau von Bauwegen muss der gesamte Wegeaufbau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

**Boden- und Bau-
denkmäler**

Archäologische Funde bzw. das Auftreten von Bodendenkmälern oder Teilen davon sind laut Art. 8 (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Landsberg am Lech) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in München (Referat B1) zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Maßnahmen in und an denkmalgeschützten Gebäuden, bzw. Ensembles sowie in deren Umgebung sind grundsätzlich nach Art. 4 - 6 DSchG erlaubnispflichtig. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich jedoch keine denkmalgeschützten Gebäude.

Brandschutz

1) Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) — Arbeitsblätter W 331 und W 405 — auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

2) Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich, Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

3) Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

4) Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Ferner wird auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2020/2021, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 35 -Brandschutz, verwiesen.

**Hinweis zum
Hochwasser-
schutz bei Ext-
remniederschlä-
gen**

Aufgrund der topographischen Situation im Plangebiet kann das Risiko von Überschwemmungen infolge von Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen werden. Es wird den Bauherren empfohlen, bei Bedarf geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Hochwasserschutz und zur Gefahrenabwehr auf den Baugrundstücken zu treffen.

**Hinweis zur
Versickerung
von Nieder-
schlagswasser**

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) i. d. F. v. 11.09.2008 und die entsprechenden Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar (etwa im Falle des Vorhandenseins von Altlasten), ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei der Beurteilung und Bemessung der Versickerungseinrichtungen sind die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit

Regenwasser“ sowie des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen. Bei der Planung Gewerbliches Abwasser sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.

- | | |
|--------------------------------------|--|
| Immissionsschutz | Für Unterrichtsräume und andere, besonders geräuschempfindliche Räume an der Südfassade des Mensa-Gebäudes wird der Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen empfohlen. Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen nach Maßgabe der DIN 4109-1:2018 sind zu beachten. |
| Kampfmittel | Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise einer Kampfmittelbelastung vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen bei den Bauherren und den bauausführenden Firmen liegt. Sie haben auch einem Verdacht auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel nachzugehen und erforderliche Maßnahmen zu veranlassen (s. Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über die Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel vom 15. April 2010 (AllMBI. S. 136). |
| Lärmschutz | Kinderlärm ist als sozialadäquat hinzunehmen. Trotzdem wird empfohlen, dass in den Unterrichtsräumen eine fensterunabhängige Belüftung (mechanische Zwangsbelüftung) vorgesehen wird. |
| Ergänzende Hinweise | <p>Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Trafostationen, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich, behält sich die Stadt vor.</p> <p>Bei allen Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass neue und bestehende Ver- und Entsorgungstrassen nicht überbaut bzw. nicht bepflanzt werden dürfen. Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben, sind bei der Bauausführung zu vermeiden.</p> |
| Plangenaugigkeit / Regelwerke | Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalen Flurkarte (DFK) erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür wird seitens |

der Stadt und des Planungsbüros LARS consult keine Gewähr übernommen.

Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden, nicht öffentlich zugänglichen Regelwerke und technische Vorschriften können im Rathaus der Stadt während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

B BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziele der Planung

Am 14.07.2021 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss auf Antrag des Landratsamtes die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1119.1 „Ost 1, 10. Änderung“ beschlossen. Das Landratsamt Landsberg am Lech beabsichtigt, ihre in die Jahre gekommenen beruflichen Schulen (BSL) an der Spitalfeldstraße zu sanieren und entsprechend den Anforderungen als Ausbildungsstätte zu modernisieren und zu erweitern. Neben den baulichen Maßnahmen ist auch eine grundlegende Neugestaltung der Freiflächen geplant. Hierzu hat der Kreisausschuss am 18.05.2021 den entsprechenden Beschluss zur Generalsanierung und Erweiterung gefasst.

Die Erweiterungsmaßnahmen, die teilweise außerhalb der Baufenster des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1119 „Ost 1, 9. Änderung“ liegen, erfordern eine Änderung des Bebauungsplans.

Weiteres Ziel des Aufstellungsbeschlusses war es – unter Berücksichtigung des 2018 bis 2020 erarbeiteten Struktur- und Parkplatzkonzeptes „Epfenhauser Straße/Spitalfeldstraße/Schleifweg“ – für die beruflichen Schulen, den städtischen Bauhof, die Stadtwerke Landsberg KU sowie das Agrarbildungszentrum ein gemeinsames Parkhaus im Bereich der jetzigen Stellplatzflächen der Schulen zu schaffen. Die Planung hierfür schreitet allerdings langsamer voran als die zeitlich dringende Sanierung der beruflichen Schulen. Um die Baurechtschaffung für die Umbauten der beruflichen Schulen nicht weiter zu verzögern, soll nun die Bebauungsplanänderung hierfür ohne Berücksichtigung der Parkhauskonzeption vorgezogen werden.

2 Lage, Größe und Nutzung

Das gegenständliche Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt und umfasst die Flurstücke mit den Flurnummern 1420/10, 1420/11, 1420/25 und 1420/28 der Gemarkung Landsberg am Lech bei einer Größe von ca. 5,01 ha.

Nördlich grenzt der Quartierspark „Am Kornfeld“ (öffentliche Grünfläche) an den Änderungsbereich. Nordwestlich liegt das Agrarbildungszentrum. Westlicher Nachbar ist der städtische Bauhof. Südlich führt die Spitalfeldstraße entlang des vorgesehenen Geltungsbereichs, auf der gegenüberliegenden Straßenseite schließt ein Gewerbegebiet mit vereinzelter Wohnnutzung (Betriebsleiterwohnungen) an. Der Geltungsbereich selbst umfasst die Berufsschule mit Außenanlagen und Stellplätzen und ist weiträumig von Heckenstrukturen und Bäumen umgeben.

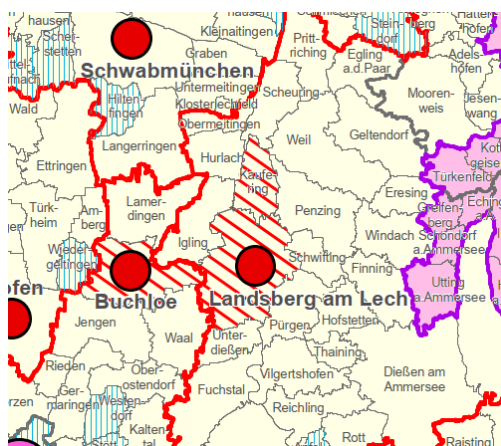


Abbildung 1: Lage des Plangebietes, ohne Maßstab (Quelle: LDBV Bayern)

3 Übergeordnete und fachliche Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern Teilfortschreibung 2023 (LEP 2023)

Gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern wird die Stadt Landsberg am Lech als Mittelzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen dargestellt (s. Abbildung).



Für den gegenständlichen Bebauungsplan sind folgende Ziele und Grundsätze der Landesplanung einschlägig:

- | | |
|---|---|
| 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen | (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden. |
| 1.1.3 Ressourcen schonen | (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. |
| 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen | (Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. |
| 1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden | (G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. |
| 1.4.1 Hohe Standortqualität | (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. |
| 2.1.7 Mittelzentren | (G) Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. |
| 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen | (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. |

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

8.3.1 Schulen und außerschulische Bildungsangebote

(Z) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen einschließlich der Versorgung mit Ganztagsangeboten, Berufliche Schule, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

3.2 Regionalplan München (Region 14)

Die Stadt Landsberg am Lech liegt in der Planungsregion des Regionalen Planungsverbands München (RPV) und damit des Regionalplanes München (Region 14).

A I 4 Klimawandel und Lebensgrundlage

(G 4.1) Die Region soll integriert und ressourcensparend weiterentwickelt werden.

A II Zentrale Orte

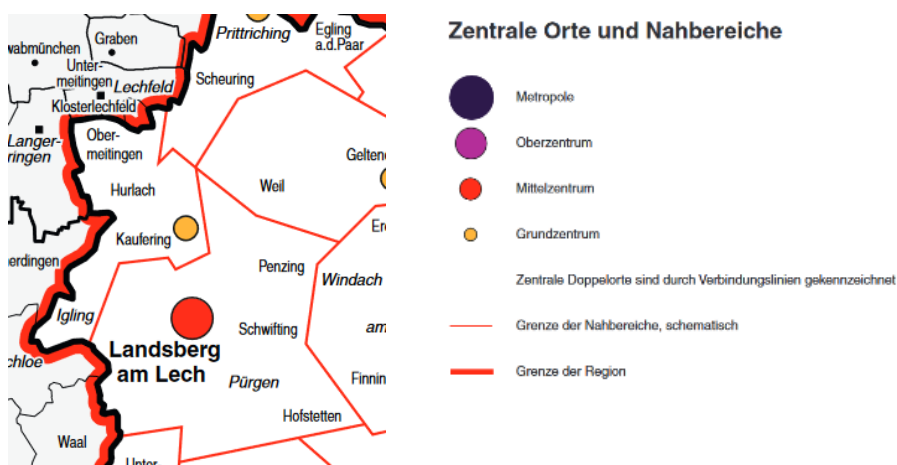


Abbildung 2: Ausschnitt „Zentrale Orte und Nahbereiche“ gem. Regionalplan München (Region 14)

Darstellung als Mittelzentrum, welches innerhalb seines „Nahbereiches“ für die Deckung des Grundbedarfs der Einwohner kleinerer Kommunen in der näheren Umgebung zuständig ist. Als Mittelzentrum muss Landsberg am Lech neben der Grundversorgung auch Güter und Dienstleistungen des mittelfristigen, gehobenen bzw. periodischen Bedarfs (wie etwa berufliche Schulen) für einen weit größeren Verflechtungsbereich zu Verfügung stellen. Der Einzugsbereich der beruflichen Schulen ist aus diesem Grund weit größer als der unmittelbare Nahbereich von Landsberg am Lech selbst.

B II 1 Leitbild

(G 1.2) Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

B II 4 Siedlungsentwicklung und Freiraum

(Z 4.1) Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.

Die gegenständliche Planung steht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms nicht entgegen. Mit dem Ausbau und der bedarfsgerechten Erweiterung der Berufsschule wird nicht nur dem Ziel der Schaffung und Erhaltung gleichwertiger Lebensverhältnisse Rechnung getragen, des Weiteren wird im Sinne der Ressourcenschonung (G 1.1.3), des Flächensparens (LEP-Grundsatz 3.1; Regionalplan-Grundsatz 1.2) und des Ziels der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP-Ziel 3.2; Regionalplan-Ziel 4.1) die Erweiterung eines bereits im Bestand befindlichen Gebäudekomplexes innerhalb der Siedlungskörpers auf einem ebenso bereits bebautem Grundstück realisiert. Demnach erfolgt keine Zersiedlung der Landschaft. Zusätzlich wird das Planungsvorhaben dem Ziel (Z 8.3.1) „Schulen und außerschulischen Angebote“ gerecht. Insgesamt werden im Rahmen der gegenständlichen Bauleitplanung die Vorgaben des LEP Bayern sowie des Regionalplans München (Region 14) aufgegriffen und berücksichtigt. Demnach entspricht das Planungsvorhaben den übergeordneten planerischen Vorgaben.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech datiert vom 10.08.2001 (Bekanntmachungsdatum). Darüber hinaus liegt in der Fassung vom 31.10.2014 eine aktualisierte Fassung als sogenannter „informeller Flächennutzungsplan“ vor, in welchem alle bis dato alle rechtswirksamen Änderungen (bis einschließlich der 49. Änderung) berücksichtigt wurden.



Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Fassung vom 31.10.2014): Darstellung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung: Berufsschule

Im Flächennutzungsplan wird der Bereich bereits als Sondergebiet mit Zweckbestimmung: Berufsschule dargestellt. Ferner erfolgt die Darstellung des vorhandenen Sportplatzes als Grünfläche für Sport. Die im gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 1119.1 „Ost 1, 10. Änderung“ vorgesehenen Nutzungen entwickeln sich somit aus dem geltenden Flächennutzungsplan – eine Änderung ist nicht erforderlich.

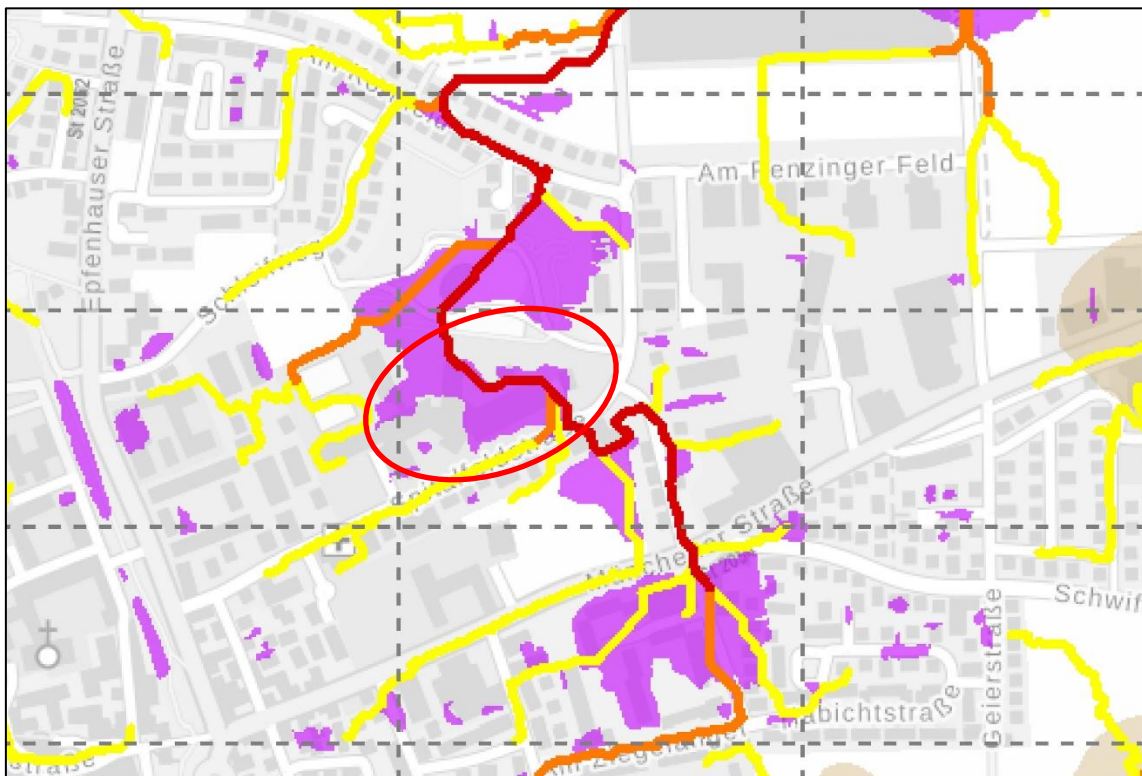
3.4 Bau- und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder Boden- noch Baudenkmäler vor. Die Innenstadt von Landsberg am Lech ist jedoch durch mehrere Bau- und Bodendenkmale geprägt. Allerdings befinden sich diese Ausweisungen mindestens 150 m vom Geltungsbereich entfernt. Beeinträchtigungen von Denkmalen durch die Umsetzung der gegenständlichen Planung sind nicht zu erwarten.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Landsberg am Lech) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in München (Referat B1) zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und

3.5 Wasserrechtliche Belange

Aus den letzten Jahren sind keine Überflutungen infolge von Starkregen bekannt. Lokale Überflutungen der Geländeoberfläche infolge von Starkregenereignissen können jedoch grundsätzlich überall auftreten. Aus diesem Grund ist im Vorentwurf des Bebauungsplanes bereits ein entsprechender Hinweis an die Bauherren vorhanden. Gemäß der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HIOS) führt quer durch das Plangebiet ein potentieller Fließweg bei Starkregen. Die rote Einfärbung deutet dabei auf einen „starken“ Abfluss hin. Ferner wird ein Großteil des Plangebietes eine Geländesenke mit potentielltem Aufstaurisiko verzeichnet (lila). Die Hinweise basieren auf der Annahme, dass sich nach heftigen Starkregenereignissen oberflächlich abfließendes Wasser in Abhängigkeit von der Topografie in Fließwegen konzentriert, in Geländesenken ansammelt und sich vor Durchlässen und kleinen Brücken aufstauen kann.



Seite 32 von 40

Aufgrund dieser Erkenntnisse sollten von den Bauherren im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Zudem ist darauf zu achten, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil gerade eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf (vgl. § 37 WHG).

3.6 Baugrund und Bodenschadstoffe

Es liegt ein Baugrund- und Schadstoffgutachten des Büros Blasy + Mader GmbH vor (Generalsanierung Berufsschulen Landsberg, Projekt Nr. 11055, 10/2020). Es wird ausgeführt, dass der natürliche Untergrund im Geltungsbereich von einer mehrere Meter mächtigen Lehmschicht gebildet wird. Innerhalb des Plangebietes bestehen lehmige und kiesige Auffüllungen. Hinsichtlich der Gründung der einzelnen Gebäude ist bei der weiteren Planung auf das Gutachten der Fa. BLASY + MADER GmbH Bezug zu nehmen.

Altlasten

An zwei Aufschlusspunkten wurden laut des Baugrund- und Schadstoffgutachtens in den Proben des Auffüllhorizontes leichte Verunreinigungen durch Cyanide nachgewiesen (Einbauklasse Z 1.1). Es sollten zur Verwertung von Aushubmaterial mindestens die Einbauklassen Z 0 und Z 1.1 berücksichtigt werden. An einem weiteren Aufschlusspunkt wurden zudem leichte Verunreinigungen durch KW festgestellt, diese Böden müssen entsorgt werden und können nicht auf dem Grundstück verbleiben. An den restlichen 11 Aufschlusspunkten wurden keine Verunreinigungen nachgewiesen.

Auch ist gemäß der unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde unter Verweis auf eine Baugrunderkundung der Fa. Crystal Geotechnik (Projekt-Nr. B 27424 v. 30.10.07) in einem Teilbereich des Geltungsbereiches mit aufgefüllten Bodenbereichen bis in Tiefen von 6,0m zu rechnen. Aus Bauvorhaben im Umfeld des Projektes ist der unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde zudem bekannt, dass in Auffüllungen gleicher branchentypischer Herkunft, auch Verbrennungsrückstände anzutreffen sind. Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Bauaushubentsorgung (Vermeidung von unkontrollierten Schadstoffverlagerungen und- mobilisierungen sind deshalb die in dem Hinweis zur Bodenbeschaffenheit/Altlasten aufgeführten konkreten Anforderungen zur Aushubüberwachung zu berücksichtigen.

Sickerfähigkeit

Im Baugrundgutachten wird ausgeführt: „Die anstehenden feinkornreichen Kiese sind nur gering wasserdurchlässig. Am ehesten ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück über Sickermulden oder Rigolen realisierbar [...]. Für die Dimensionierung der Sickeranlagen nach DWA-Arbeitsblatt 138 empfehlen wir im Bereich der Sickeranlagen Sickerversuche in Schürfen durchzuführen [...].“

3.7 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die im Süden und Osten an das Baugebiet angrenzenden Spitalfeldstraße. Über ebendiese Spitalfeldstraße erfolgt die verkehrliche Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz sowie an den Stadtkern angebunden. In fußläufiger Entfernung von etwa 600 m sind vier Haltestellen des Stadtbusnetzes und des regionalen ÖPNV vorhanden.

3.8 Immissionsschutz

Es liegt ein immissionsschutzfachliches Gutachten vor, welches zu folgenden Erkenntnissen kommt (s. schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Müller-BBM, Bericht M169146/01, 08.05.2025):

Verkehrsrgeräusche im Plangebiet

Der Orientierungswert der DIN18005 in Höhen von 55 dB(A) tagsüber für Unterrichtsräume wird entlang der südlichen Baugrenzen bzw. in einem Streifen von ca. 25 m Breite entlang der Spitalfeldstraße um bis zu 4 dB überschritten. In den übrigen Bereichen wird der Orientierungswert eingehalten.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV in Höhe von 57 dB(A) wird nur außerhalb der Baugrenze überschritten – mit Ausnahme der Südfassade des Mensagebäudes – dort betragen die Überschreitungen 2 dB.

Verkehrsrgeräusche in der Nachbarschaft

Das Verkehrsaufkommen auf der Spitalfeldstraße wird sich aufgrund der weitgehend unveränderten Zahl der Schüler und Lehrer nur minimal erhöhen. Diese Erhöhung ist nicht geeignet, die Verkehrsrgeräuschimmissionen in der Nachbarschaft um mindestens 3 dB zu erhöhen. Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Gewerbegeräusche im Plangebiet

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für den Tageszeitraum für Allgemeine Wohngebiete (55dB(A)), der für Unterrichtsräume herangezogen wird, wird eingehalten.

Geräusche durch das Bauvorhaben in der Nachbarschaft

Die Immissionsrichtwerte der Ta Lärm werden um mehr als 10 dB unterschritten. Auch die Anforderungen der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen werden sicher eingehalten. Alle Immissionsorte befanden sich somit außerhalb des Einwirkungsbereichs der Anlage im Sinne der TA Lärm.

In Folge dieser Ergebnisse werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Ferner wird per städtebaulichem Vertrag geregelt, dass innerhalb der Nachtzeit von 22:00 bis 06:00 Uhr kein Anlieferungsverkehr, keine Lkw-Entladung und keine Nutzung der geplanten Parkplätze im nördlichen Bereich zulässig sind.

4 Städtebauliche und grünordnerische Zielsetzung

Die Beruflichen Schulen in Landsberg am Lech (BSL) wurden in den Jahren 1979/1980 errichtet und jeweils 2009 bzw. 2012 durch Anbauten erweitert. Die Bestandsgebäude aus den Jahren 1979/1980 entsprechen mittlerweile nicht mehr den aktuellen energetischen und brandschutztechnischen Anforderungen. Zudem beklagt die Schule seit Jahren unzureichende Räumlichkeiten, insbesondere das Fehlen einer Mensa und die Unzulänglichkeiten des Werkstatttraktes. Der Landkreis Landsberg am Lech hat ein Architekturbüro mit den Planungen zur Sanierung der Bestandsgebäude und zur zukunftsorientierten Erweiterung der Schule beauftragt. Das Gesamtprojekt wird in drei Bauabschnitten mit einem Zeithorizont bis ca. 2028 umgesetzt. Eine Erhöhung der Schülerzahlen ist dadurch nicht beabsichtigt – nur für den neuen Zweig "Kinderpflege" werden ca. 100 Schülerinnen und Schüler hinzukommen.

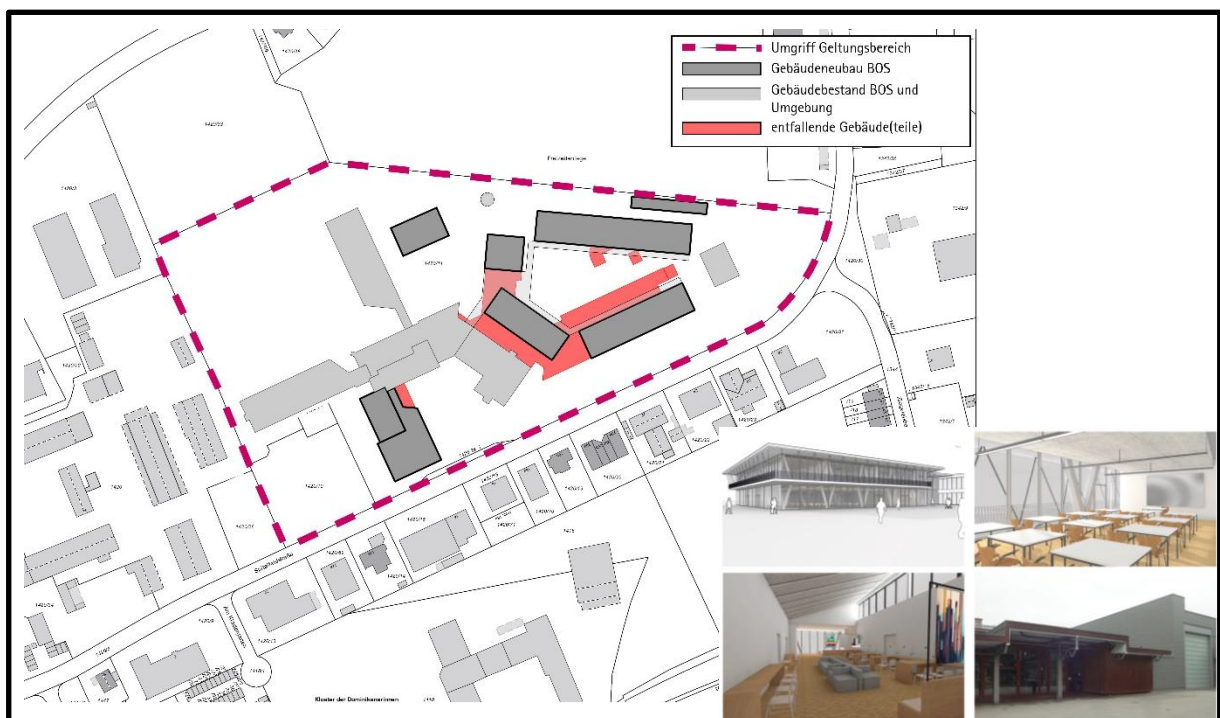


Abbildung 5: Übersicht und Visualisierungen der geplanten Baumaßnahmen (Quelle: Stadt Landsberg 2024; Kern Architekten 2021, LDBV)

Im Zuge der baulichen Maßnahmen und der Neugestaltung der Freiflächen erfolgt ein umfassender Eingriff in das mit Gehölzen eingewachsene Gelände. Ziel des Bebauungsplanes ist es, den „grünen Charakter“ des Schulgeländes zu bewahren, indem möglichst viele Gehölze erhalten werden bzw. die wegfallenden Gehölze wertgleich ersetzt werden.

5 Begründung der Änderungen

Art der baulichen Nutzung

Es wird an der bisherigen Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Berufsschule gem. §11 BauNVO entsprechend der bisherigen und der zukünftigen Nutzung festgehalten. Die Sportplatzflächen, welche in der bis dato rechtsgültigen 9. Änderung teils als Grünflächen und teils im

Sondergebiet mit Zweckbestimmung: Sportplatz festgesetzt waren, werden zukünftig zusammengefasst als Flächen für Sport- und Spielanlagen festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Was das Maß der baulichen Nutzung betrifft, wird die bisher festgesetzte zulässige Grundflächenzahl von 0,80 beibehalten. Damit ist genügend Spielraum für die geplanten Baumaßnahmen und ggf. weiteren zukünftigen Erweiterungsoptionen vorhanden. Die Höhenfestsetzung erfolgt nach wie vor über eine maximale Gebäudehöhe von 14m, kombiniert mit der Vorgabe der maximalen Anzahl an Geschossen (IV statt III wie bisher). Jedoch wird im Gegensatz zu den bisherigen Regelungen nun mit dem festgesetzten Höhenbezugspunkt eine konkrete untere Bezugshöhe (631,25 m ü. NHN) vorgegeben, um einen verbindlichen und auch für Außenstehende leicht nachzuvollziehenden Bezugsrahmen zu schaffen.

Bauweise, Baugrenzen

Die wesentliche Änderung, welche im Rahmen der 10. Änderung vollzogen wird, ist die Anpassung der Baugrenzen, um die geplanten Erweiterungsmaßnahmen baurechtlich zu sichern. Gleichzeitig stellt die Baugrenze sicher, dass auf dem Grundstück ausreichend Freiflächen als Aufenthaltsräume für die Schüler*innen gewahrt und die Randeingrünung in größten Teilen erhalten bleiben. Der vorerst weiterhin bestehende Parkplatz wird wie bisher über eine Abgrenzung für Stellplätze und Zufahrten gesichert.

Hinsichtlich der Bauweise erfolgt keine Änderung im Vergleich zu den bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben: für den Schulkomplex wird die abweichende Bauweise a_1 (offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50m) beibehalten. Für das geplante Lagergebäude an der nördlichen Grundstücksgrenze wird ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt, hier mit der Maßgabe, dass eine Bebauung an die nördliche Grundstücksgrenze bis zu einem Abstand von 0,50m zulässig ist. Im Rahmen der vorliegenden Planung findet grundsätzlich die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Stadt Landsberg am Lech in ihrer jeweils aktuellen Fassung (derzeit: 27.04.2023) ihre Anwendung. Dementsprechend beträgt die Abstandsfläche $0,8H$ mindestens jedoch 3m. Ferner genügt vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16m Länge eine Abstandsflächentiefe von $0,4H$ (mindestens 3m).

Verkehrsflächen

Die bisherige verkehrliche Erschließung bleibt unberührt. Die innerhalb des Geltungsbereiches gelegene Haltebucht für Busse (Fl.-Nr.: 1420/28) wird entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Ferner werden die beiden bestehenden Ein- und Ausfahrten zu den Parkplätzen im Osten und im Westen von der Spitalfeldstraße aus beibehalten.

Feuerwehruzufahrten bzw. Rettungswege sind jedoch überall zulässig.

Grünordnung

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen vorrangig folgende Ziele erreicht werden:

- Wahrung der harmonischen Einbindung der Baukörper und der Grundstücksfläche in die Umgebung

- Aufwertung des Straßenraumes durch straßenbegleitende Eingrünung
- Verwendung heimischer, standortgerechter Baum- und Gehölzsorten
- Sicherstellung der ökologischen Durchlässigkeit des Gebiets
- Gewährleistung des Wasserrückhalts

Zur Wahrung der bestehenden Eingrünung wird in den Randbereichen des nahezu gesamten Änderungsbereiches – mit Ausnahme der Parkplatzflächen und der Bereiche der Zuwegung auf Höhe der Bushaltestelle – ein 5m breiter Umgrenzungsstreifen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Um den naturnahen Charakter dieses Bereich zu sichern, sind nur zur Versickerung notwendige technische Anlagen (z.B. Sickerschächte) und Beleuchtungselemente (Fundamentdurchmesser max. 80cm) zulässig. Zudem hat eine eventuelle Geländemodellierung über Böschungen in einem Verhältnis von 1 zu 2 zu erfolgen – Stützmauern sind unzulässig.



Abbildung 6: Auszug aus dem Freiflächengestaltungsplan mit erfassten Bestandsgehölzen
(Quelle: mahl gebhard konzepte)

Auf Grundlage einer Gehölzvermessung erfolgt die Festsetzung der zu erhaltenden Einzelbäume und Gehölze (s. Auszug aus dem Freiflächengestaltungsplan von mahl gebhard konzepte). Da die Bereiche ganz im Osten sowie im Nordwesten (Bereich des Sportplatzes) nicht vermessen wurden, wurden die Gehölzstrukturen in diesen Bereichen anhand eines aktuellen Luftbildes erfasst. Ferner werden die voraussichtlich zu rodenden Gehölze hinweislich dargestellt. Zwar sind diese Grünstrukturen nicht durch eine Baumschutzsatzung oder andere Rechtsinstrumente gesichert, dennoch werden – in enger Abstimmung mit dem für die Freiflächengestaltung beauftragten Landschaftsarchitekturbüro – die wegfallenden Gehölze quantitativ und qualitativ ersetzt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. So sind auf dem Gelände insgesamt 40 Bäume I. Ordnung und Bäume II. bzw. III. Ordnung zu pflanzen. Durch die festgesetzte Pflanzliste wird gewährleistet, dass es heimische,

standortgerechte Baum- und Gehölzsorten verwendet werden. Zudem werden weitere Kleinbäume und Sträucher gepflanzt, der Flexibilität und Übersichtlichkeit halber wird jedoch auf eine Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Reduzierung von Bodenversiegelung und Erhalt der Sickerfähigkeit des Bodens sind wegen des Klimawandels mit zunehmenden Starkregen- und Hitzeereignissen inzwischen wichtige Themen für eine klimaangepasste Bauleitplanung. Die nicht überdachten Park- und Stellplätze sind daher nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Innere Erschließungswege sind auch in befestigter, wasserundurchlässiger Ausführung zulässig, sofern gewährleistet ist, dass der Wasserrückhalt auf dem eigenen Grundstück erfolgt. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auf wasserundurchlässigen Flächen nicht zulässig. Wasserundurchlässige Beläge sind ausnahmsweise beim Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (nach § 62 WHG) zulässig. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Ausgleichsmaßnahmen

Eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahme erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021).

Dabei muss zunächst der vorhandene Bestand erfasst und bewertet werden. Dies erfolgt für die relevanten einzelnen Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB. Die Bewertung für das Schutzgut Arten und Lebensräume erfolgt anhand der im Untersuchungsraum vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gemäß der Biotopwertliste (Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils gültigen Fassung). Die Einstufung in Lebensräume geringer (BNT von 1 bis 5 Wertpunkten), mittlerer (BNT von 6 bis 10 WP) oder hoher Bedeutung (BNT von 11 bis 15 WP) wird gemäß den fachlichen Vorgaben des o. g. Leitfadens entsprechend der im Planungsraum vorliegenden Biotopausstattung vorgenommen.

In einem zweiten Schritt wird die Eingriffsschwere ermittelt, d.h. die Stärke, Dauer und Reichweite des geplanten Vorhabens beurteilt. Dabei spielt insbesondere die Ausgestaltung der geplanten Bebauung eine maßgebliche Rolle (u.a. Anordnung, Dichte der Bebauung). Die Eingriffsschwere lässt sich daher aus der Grundflächenzahl (GRZ = Maß der vorgesehenen Bebauung) oder dem Verhältnis der zulässigen Grundfläche zur Größe der Baugrundstücke ableiten. Bei Eingriffen in Bestände geringer (werden pauschal mit 3 WP bewertet) und mittlerer (werden pauschal mit 8 WP bewertet) naturschutzfachlicher Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere aus der Grundflächenzahl (Beeinträchtigungsfaktor = GRZ).

Darauffolgend wird der Ausgleichsbedarf unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Dabei kann mittels eines Planungsfaktors (als Folge der rechtskräftigen Festlegung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen) der Ausgleichsbedarf um bis zu 20 % reduziert werden, soweit im Rahmen

der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich demnach wie folgt:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \text{Wertpunkte BNT / m}^2 \text{ Eingriffsfläche} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

Im vorliegenden Fall wird das methodische Vorgehen etwas modifiziert, da das Plangebiet im aktuellen Zustand bereits stark anthropogen überprägt ist. Daher wurden bei der Eingriffsbewertung die konkreten Eingriffsflächen bewertet (diese dann mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 1), die sich durch die Inanspruchnahme von Gehölzbeständen oder innerörtlichen Grünflächen ergibt (im Bestand als Biotoptyp mittlerer und geringerer Bedeutung eingestuft). Auf eine flächenscharfe Bilanzierung von geplanten Baumaßnahmen im Bereich bereits bestehender Gebäude und Hofflächen (über die GRZ), wurde dagegen verzichtet, da diese in der Realität keinen naturschutzfachlichen Eingriff darstellen.

Insgesamt ergibt sich nach aktuellem Planungsstand damit ein Ausgleichsflächenbedarf von 32.300 Wertpunkten. Planinterne Ausgleichsmaßnahmen, die über die Ausgleichspflanzungen von gerodeten Bäumen hinausgehen, sind - aufgrund der intensiven Nutzung als Schulareal sowie hinsichtlich der festgesetzten GRZ von 0,8 - nicht zu empfehlen.

Die Eingriffsfolgen werden naturschutzrechtlich durch eine bereits umgesetzte Maßnahme ausgeglichen. Die 32.300 Ökopunkte sollen vom Ökokonto des Landkreises Landsberg am Lech abgebucht werden. Die bereits abgenommene Maßnahme befindet sich im Eigentum des Landkreises Landsberg am Lech in Vilgertshofen auf der Gemarkung Issing, Flstnr. 560 und umfasst insgesamt eine Fläche von 10.991 m². Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahme findet sich im Umweltbericht.

Artenschutz-Festsetzungen

Zur Erläuterung der im Bebauungsplan festgesetzten Artenschutzmaßnahmen siehe Umweltbericht bzw. das faunistische Gutachten mit artenschutzrechtlicher Bewertung (LARS consult, Stand: 27.01.2025)

Sonstige Festsetzungen

Die festgesetzten Bemaßungen geben einen verbindlichen Bezugsrahmen in der Planzeichnung.

Niederschlagswasser ist grundsätzlich vorrangig auf dem Baugrundstück breitflächig über eine mind. 30 cm mächtige Oberbodenzone zu versickern. Da das Baugrundgutachten jedoch ergeben hat, dass die anstehenden Schichten nur gering sickertfähig sind, ist voraussichtlich eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück über Sickermulden oder Rigolen erforderlich. Dabei sind Versickerungsanlagen nur in den Bereichen zulässig, wo die Schadstofffreiheit im Sickerbereich nachweislich belegt wurde. Die Nachweise sind vor der Ausführung mit den entsprechenden Fachbehörden abzustimmen. Die Hinweise unter Ziff. 4.2 zu Abwasser, Altlasten und Niederschlagswasser sind zu berücksichtigen.

Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Vorgaben konzentrieren sich auf die Dächer sowie auf minimale Regelungen zu Fassaden und Geländemodellierungen.

Um die geplanten Baumaßnahmen planungsrechtlich zu sichern, werden neben den bisherig bereits zulässigen Flach- und Satteldächern bei einer Dachneigung von 13°-21° zukünftig auch (versetzte) Pultdächer zugelassen. Ferner wird das Spektrum der Dachneigungen von 0° bis 30° erweitert. Flachdächer auf Hauptgebäuden sind dabei aus stadtökologischen Gründen, sofern sie nicht der Nutzung durch Solarthermie und/oder Photovoltaikanlagen dienen, zu begrünen.

Die Regelung für Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ermöglicht generell die Nutzung dieser regenerativen Energieformen, schließt aber gleichzeitig störende Wirkungen nach Außen aus.

Was die Fassadengestaltung betrifft, werden grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen für Gebäudefassaden ausgeschlossen. Eine Fassadenbegrünung ist explizit erwünscht.

Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereiches, innerhalb der Baugrenze und innerhalb der Abgrenzung für private Stellplätze zulässig. Für die, aufgrund des Um- und Ausbaus der Schule neu hinzukommenden Schülerinnen und Schüler (z.B. Bauteil Kinderpflegeschule) ist die Anzahl der Stellplätze nach der Mobilitätssatzung der Stadt Landsberg am Lech in der zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauanträge gültigen Fassung zu ermitteln.

6 Infrastruktur und Versorgung

Wasser

Die Abwasserbeseitigung sowie die Wasserversorgung erfolgen durch die Stadtwerke Landsberg KU.

Abfall

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Landsberg am Lech, Kommunale Abfallwirtschaft.

Energie

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg KU.

7 Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche in m ²	Anteil in %
Sondergebiet Zweckbestimmung: Berufsschule	49.907	99,6
Davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3.505	7,0
Öffentliche Verkehrsfläche	179	0,36
Gesamter Geltungsbereich	50.086	100