

## Stadt Landsberg am Lech

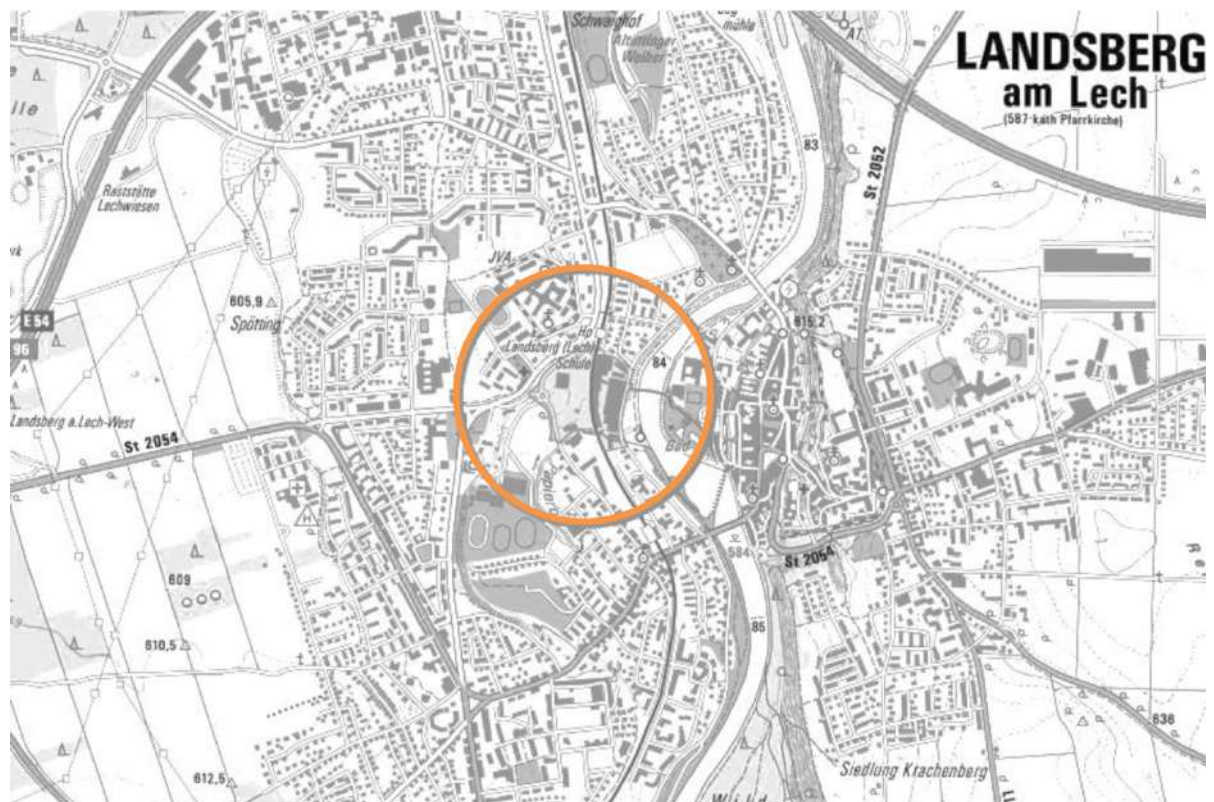
Bebauungsplan Nr. 2152

„Am Papierbach - 2. vorhabenbezogene Änderung“

nach § 13a BauGB

## Satzung und Begründung

17.06.2026



**Stadt Landsberg am Lech**

Katharinenstraße 1

86899 Landsberg am Lech

T. +49 8191 128 - 0

kontakt@landsberg.de

www.landsberg.de



Landsberg am Lech, \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Doris Baumgartl - Oberbürgermeisterin

Siegel

**raumsequenz**

Dipl. Ing. Architekt Stadtplaner Stefan Hofer

Donaustraße 38

87700 Memmingen

t. +49 8331 96 22 304

m. info@raumsequenz.de

www.raumsequenz.de

## Präambel

Die Stadt Landsberg am Lech erlässt für den Bereich westlich der Von-Kühlmann-Straße, nördlich der Straße An der Papiermühle, südlich des Herbstwegs und östlich der Bahnlinie Landsberg-Kaufering aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

## Inhaltsverzeichnis

### A Planzeichnung

<b>B</b>	<b>Festsetzungen durch Planzeichen und Text</b>	<b>1</b>
1	Bebauungsplan	1
2	Art der baulichen Nutzung	2
3	Maß der baulichen Nutzung	3
4	Bauweise und Bauräume	4
5	Verkehrsflächen	5
6	Öffentliche Grünflächen	6
7	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen	8
8	Dachgestaltung	10
9	Sonstiges	11

### C Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen und Text **14**

1	Ergänzende Erläuterungen zu Planzeichen	14
2	Sonstige Hinweise durch Text	15

### D Begründung **22**

1	Planungsanlass	22
1.1	Anwendung § 13a BauGB	22
1.2	Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes	23
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	23
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)	23
2.2	Regionalplan München (14)	25
2.3	Flächennutzungsplan	28

2.4	Rechtsgültige Bebauungspläne sowie weitere Satzungen und Verordnungen	29
3	Das Plangebiet	30
3.1	Lage, Größe und Topographie	30
3.2	Aktueller Stand der Bebauung und städtebauliches Umfeld	31
3.3	Erschließung und öffentlicher Personennahverkehr	31
3.4	Individualverkehr	32
3.5	Lärmimmissionen und – emissionen	32
3.6	Ökologie und Artenschutz	35
3.7	Grund- und Niederschlagswasser	36
3.8	Altlasten	38
3.9	Bau- und Bodendenkmale	39
4	Planung	39
4.1	Wesentliche planerische Änderungen	40
4.2	Städtebauliche Beurteilung der Änderungen	41
5	Festsetzungskonzept	42
5.1	Art der Baulichen Nutzung	42
5.2	Maß der Baulichen Nutzung	42
5.3	Bauweise, Bauräume, Höhenentwicklung	42
6	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, Dachgestaltung	43
7	Bodenordnende Maßnahmen	43
8	Berücksichtigung des Klimaschutzes	44
9	Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)	44
10	Flächenbilanzierung	44
11	Anlagen	45

## **B Festsetzungen durch Planzeichen und Text**

### **1 Bebauungsplan**

1.1 Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A Planzeichnung

Teil B Festsetzungen durch Planzeichen und Text

Teil C Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen und Text

Teil D Begründung

Teil E Vorhaben- und Erschließungsplan

1.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2152 "Am Papierbach", 2. Änderung überlagert sich planungsrechtlich in Teilbereichen mit folgenden rechtsgültigen Bebauungsplänen:

- Bebauungsplan Nr. 2150 „Am Papierbach“
- Einfacher Bebauungsplan Nr. 3170 „Einschränkung der Einzelhandelsnutzung“
- Bebauungsplan Nr. 1100 „Nutzungsbeschränkung Altstadt und Zufahrtsbereich“
- Ausgleichsflächenplan A2-A5, 17.01.2024

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2150 „Am Papierbach“ werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2152 „Am Papierbach – 2. vorhabenbezogene Änderung“ durch dessen Festsetzungen ersetzt, soweit dieser abweichende Regelungen trifft. Im Falle einer Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2150 „Am Papierbach“ fort.

## 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **Im Geltungsbereich der 2. vorhabenbezogenen Änderung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu welchen der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet (§12 BauGB).**

2.2

MI

**Mischgebiet nach § 6 BauNVO**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe,
- § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Tankstellen.

Die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO ist nicht zulässig.

Darüber hinaus sind gemäß Bebauungsplan Nr. 1100 „Nutzungsbeschränkung Altstadt und Zufahrtbereich“ ausgeschlossen:

a.) Vergnügungsstätten, Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen sowie

b.) Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Nutzungen und Anlagen für Nutzungen, die den Verkauf an letzte Verbraucher (Einzelhandel) mit den nachfolgend genannten „Sortimenten des Innenstadtbedarfs“ (Gebiet ist gem. Stadtratsbeschluss vom 20.07.2022 städtebaulich integrierte Lage) haben, nicht zulässig:

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher
- Parfümeriewaren
- Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren

- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Lederwaren
- Musikinstrumente, Musikalien
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Uhren und Schmuck

Die „Sortimente des Nahversorgungsbedarfs“:

- Arzneimittel
- Blumen
- Drogeriewaren
- medizinische und orthopädische Produkte
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Zeitungen, Zeitschriften

sind grundsätzlich möglich. Die Zulässigkeit (v.a. Verkaufsflächengröße) ist mit Nachweis über die städtebauliche Verträglichkeit im Einzelfall zu prüfen.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

#### 3.1

GR

Zulässige maximale Grundfläche, bezogen auf den jeweils mit Baugrenzen und ggf. Baulinien erzeugten Bauraum in Quadratmeter (m<sup>2</sup>) - gemäß Planzeichnung bezogen auf das jeweilige Baufeld.

Die festgesetzte maximale Grundfläche darf gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO je Baufeld durch Terrassen im Erdgeschoss um bis zu 1/3 überschritten werden. Terrassen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Die festgesetzte maximale Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO je Baufeld durch Erschließungswege um bis zu 1/4 überschritten werden. Erschließungswege sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Im Weiteren darf die festgesetzte maximale Grundfläche mit den nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Tiefgaragen) bis zu einer maximalen GRZ von 1,0 überschritten werden.

3.2



Zulässige maximale Geschossfläche, bezogen auf den jeweils mit Baugrenzen und ggf. Baulinien erzeugten Bauraum in Quadratmeter (m<sup>2</sup>) - gemäß Planzeichnung bezogen auf das jeweilige Baufeld.

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen, die nicht Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich der Umfassungswände ganz der zulässigen Geschossfläche zuzurechnen.

Ausnahmsweise können gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche Abstellflächen für Fahrräder in den Erdgeschossen der Baukörper unberücksichtigt bleiben, wenn diese Fläche ein Maß von 10 von 100 der im jeweiligen Baukörper vorgesehenen Geschossfläche im Erdgeschoss nicht überschreitet und keine weiteren städtebaulichen oder funktionalen Belange dagegensprechen.

3.3



Zulässige maximale Oberkante des Gebäudes in Meter über Normal Null (m ü.NN) - gemäß Planzeichnung.

Die zulässige Gebäudehöhe darf im Baufeld D mit einer um min. 3 Meter gegenüber der Außenwand zurückversetzten Geländer bis zu einem Maß von max. 1,30 Meter über GH<sub>max</sub> überschritten werden.

Das Maß der Abstandsflächentiefe ergibt sich aus den im Bebauungsplan jeweils zugelassenen Wandhöhen in Verbindung mit den festgesetzten Bauräumen.

Darüber hinaus wird das maximale Maß der Unterkante der Bodenplatten UK TG<sub>max</sub> bei den Tiefgaragen nach unten hin wie folgt begrenzt:

- UK TG<sub>max</sub> Baufeld B1 = 576,15 Meter ü.NN
- UK TG<sub>max</sub> Baufeld D = 578,00 Meter ü.NN

## 4 Bauweise und Bauräume

4.1



### Baulinie

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.



### **Baugrenze**

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.



### **Umgrenzung der Flächen für Balkone und geschlossene Vorbauten**

Balkone und geschlossene Vorbauten sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb dieser Umgrenzungslinie zulässig.

In Bereichen, in denen die Umgrenzungslinie über einer öffentlichen Fläche oder einem Eigentümerweg liegt, sind Balkone und geschlossene Vorbauten erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.



### **Umgrenzung der Flächen für unterirdische Stellplätze (TG) mit Zufahrten**

Unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen) und deren Zufahrten sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienende, unterirdische Wärmeerzeugungsanlagen.

## **5 Verkehrsflächen**



### **Öffentliche Straßenverkehrsfläche**



### **Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung**



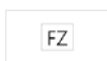
Fußgängerzone (Hinweis: Radverkehr frei. Befahrung mit Lkw und Pkw nur für Zwecke der Krankenversorgung, Feuerwehr, Polizei, Post, Verkehrssicherung sowie für Umzüge und Unterhaltsarbeiten).



mit Zweckbestimmung: Fußweg



### **Öffentliche Verkehrsfläche: Eigentümerweg**



mit Zweckbestimmung: Fußgängerzone gemäß der zuvor unter Ziff. 5.2 für die Öffentliche Straßenverkehrsfläche beschriebenen Festsetzung

mit Zweckbestimmung: Fußweg gemäß der zuvor unter Ziff. 5.2 für die Öffentliche Straßenverkehrsfläche beschriebenen Festsetzung



5.4



### **Zufahrtsbereiche Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten**

Je Zufahrtsbereich ist eine Sammelzufahrt mit einer maximalen Breite von 8,0 m zulässig.

Von den festgesetzten Zufahrtsbereichen und –breiten kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn der vorgesehene alternative Standort oder ein breiterer Zufahrtsbereich immissionsschutztechnisch und städtebaulich verträglich ist.

Bei den Tiefgaragenein- und -ausfahrten ist eine Mindestaufstellfläche von 5,0 m gegenüber den öffentlichen Straßenverkehrsflächen einzuhalten. Ein- und Ausfahrtsbereiche sind in die Gebäude zu integrieren.

5.5



### **Straßenbegrenzungslinie**

## **6 Öffentliche Grünflächen**

6.1



### **Öffentliche Grünfläche**

6.2



### **Private Grünfläche**

6.3



### **Pflanzgebot Baum**

Im Bereich des Europaplatzes / Baufeld B1 gelten die Festsetzungen zu den Baumpflanzungen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan.

Im Bereich des Baufeldes D sind vier Laubbäume vorzusehen. Die Lage kann innerhalb der Freiflächen variabel gewählt werden. Die Erreichbarkeit der Gebäude für Rettungsfahrzeuge ist dabei zu gewährleisten.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und so zu entwickeln, dass ihr ökologischer Wert langfristig gesichert ist. Nicht vermeidbare Rodungs- oder Schnittmaßnahmen dürfen gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen.

6.4



**Zu erhaltender Baum oder Baumgruppe mit Traufbereich und 1,5 m Schutzzone**

Diese Bäume sind zum Erhalt nachweislich fachgerecht zu pflegen.  
In Ausgleichsfläche A5 (entlang der Von-Kühlmann-Straße):

- Aesculus hippocastanum

6.5



**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)**

Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind in ihrem Bestand zu erhalten und so zu pflegen und zu entwickeln, dass ihr ökologischer Wert langfristig gesichert ist. Notwendige Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit dem Stadtbauamt der Stadt Landsberg am Lech und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Nicht vermeidbare Rodungs- und Schnittmaßnahmen dürfen gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen.

Bei Neuanpflanzungen sind die empfohlenen Gehölzarten aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden.

- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
- Malus sylvestris (Wildapfel)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Salix daphnoides (Reif-Weide)
- Salix viminalis (Korb Weide)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Gemäß zeichnerischer Darstellung des Bebauungsplans innerhalb der T-Linie ist eine intensive Nutzung in Form von Garten, Rasenflächen oder ähnlichem unzulässig.

## 7 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

7.1



**Grenze räumlicher Geltungsbereich**

7.2

<b>Bau- quartier</b>	<b>Gebiets- typ</b>
maximale Grundfläche	maximale Geschossfläche
maximale Gebäudehöhe	

**Nutzungsschablone**

7.3

**Immissions-  
schutz**

**Lärmpegelbereiche**

Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109-1: 2018-07 müssen in den gekennzeichneten Bereichen folgendes resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß erreichen:

Lärmpegelbereich IV:

Wohn- und Schlafräume  $R'_{w,res} = 40$  dB

Büro- und Arbeitsräume  $R'_{w,res} = 35$  dB

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen abgewichen werden, wenn schallabschirmende Gebäude oder Gebäudeteile errichtet und durch Begutachtung damit verminderte erforderliche Bauschalldämm-Maße nachgewiesen werden.

**Grundrissorientierung**

Schlaf- und Kinderzimmer

- Die Baukörpersituierung und Grundrissorientierung in den Baukörpern ist so zu gestalten, dass bei jeder Wohneinheit Fassadenanteile mit Beurteilungspegeln nachts von  $L_{r,nachts} \leq 50$  dB(A) vorhanden sind.
- Zum Belüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an Fassaden mit Beurteilungspegeln nachts von  $L_{r,nachts} \leq 50$  dB(A) zu situieren.
- Wenn nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten eine Situierung von zum Belüften notwendigen Fenstern an Fassaden mit Beurteilungspegeln nachts von  $L_{r,nachts} \leq 50$  dB(A) nicht möglich ist, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten, etc.), Schiebeläden oder besonderer Fensterkonstruktionen ist sicherzustellen, dass bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleisteter Belastbarkeit ein Innenraumpegel von  $L_{p,In} = 30 \text{ dB(A)}$  nicht überschritten wird.

- Ausnahmsweise ist eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage als passive Schallschutzmaßnahme ersatzweise zulässig, wenn der Innenraumpegel von  $L_{p,In} = 30 \text{ dB(A)}$  zur Nachtzeit durch eine in a. bis c. genannte Maßnahme technisch nicht erreicht werden kann.

#### Wohn- und Arbeitszimmer, Essküchen

- Die Baukörpersituierung und Grundrissorientierung in den Baukörpern ist so zu gestalten, dass an jedem Baukörper ausreichend Fassaden mit Beurteilungspegeln tags von  $L_{r,tags} \leq 64 \text{ dB(A)}$  im MI vorhanden sind.
- Zum Belüften notwendige Fenster von Wohn- und Arbeitszimmer sowie Essküchen sind an Fassaden mit Beurteilungspegeln tags von  $L_{r,tags} \leq 64 \text{ dB(A)}$  im MI zu situieren.
- Wenn nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten eine Situierung von zum Belüften notwendigen Fenstern an Fassaden mit Beurteilungspegeln tags von  $L_{r,tags} \leq 64 \text{ dB(A)}$  im MI nicht möglich ist, sind folgende Maßnahmen durchzuführen: bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten, etc.), oder besondere Fensterkonstruktionen.
- Ausnahmsweise ist eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage als passive Schallschutzmaßnahme ersatzweise zulässig.

#### **Weitere Festsetzungen zur Tiefgarageneinfahrt Baufeld D:**

- Die Fahrbahnoberflächen der Zufahrten zu den Tiefgaragen sind befestigt und ohne Unebenheiten (Asphalt oder dergl.) auszuführen.

- Die Abdeckungen der Regenrinnen müssen lärmarm ausgeführt werden (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten) und die Garagentore nach dem Stand der Technik.
- Die Rampen der Tiefgaragen müssen absorbierend ausgekleidet werden (bew. Absorptionsgrad  $\alpha_w \geq 0,6$ ).

**Hinweis:** Weitere bauliche und nutzungsspezifische Regelungen zum Baufeld B1 erfolgen gem. Vorhaben- und Erschließungsplan i.V. mit dem Durchführungsvertrag-

#### 7.4 **Artenschutz**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG werden im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung die folgenden Vermeidungs- sowie CEF-Maßnahmen festgesetzt:

##### **Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)**

Die im Bebauungsplan Nr. 2150 „Am Papierbach“ festgesetzten CEF-Maßnahmen behalten ihre Gültigkeit und sind durch ein entsprechendes Monitoring zu bestätigen.

### 8 **Dachgestaltung**

#### 8.1

FD

Im gesamten Plangebiet sind nur Flachdächer zulässig.

Ausgenommen hiervon ist der Baukörper D (gewölbtes Mansarddach).

#### 8.2

##### **Technische Dachaufbauten, Dachausstiege und Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen**

Technische Dachaufbauten und Anlagen auf dem Dach dürfen eine Grundfläche von 15 Prozent bezogen auf das darunterliegende Geschoss nicht überschreiten. Eine Überschreitung dieser Grundfläche für kontrollierte Wohnraumlüftungen auf bis zu 30 Prozent ist zulässig. Ausgenommen von dieser Flächenbegrenzung sind Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen.

Aufbauten für Dachausstiege zur Erschließung von wohnungsbezogenen Dachterrassen sind in einem Umfang von maximal 10,0 m<sup>2</sup> je Treppenaufgang und mit einer Höhe bis zu 2,4 m zulässig. Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen sind nicht zulässig.

Äußere Einfriedungen der Dachflächen sind mit mind. dem 1,0 - fachen Abstand ihrer Höhe gegenüber den Außenwänden zurückversetzt

anzuordnen und dürfen eine maximale Höhe von 1,5m nicht überschreiten. Sie sind darüber hinaus ausschließlich in offener, transparenter Form zulässig.

In Zusammenhang mit wohnungsbezogenen Dachausstiegen oder bei Dachterrassen können Dachterrassenbeläge mit einer Größe bis maximal 20 m<sup>2</sup> je Wohneinheit zugelassen werden.

In Baufeld D sind Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen nur auf Dächern oberhalb des 4. Geschosses zulässig. Diese dürfen bei Flachdächern die jeweils zulässige Gebäudehöhe um max. 1,50 m überschreiten und sind mit min. dem 1,5-fachen Abstand ihrer Höhe gegenüber den Außenwänden zurückversetzt anzuordnen.

Bei geneigten Dachflächen sind Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen in gleicher Neigung wie das Hauptdach mit einem maximalen Abstand von 0,35m zur Dachhaut und mit min. 1,0m Abstand gegenüber den Dachrändern und des Gebäudefirsts auszuführen, Aufständereien sind hier nicht zulässig.

- 8.3 Dachbegrünung** Flachdächer sind außerhalb der befestigten Bereiche extensiv zu begrünen.

## **9 Sonstiges**

- 9.1 Geländemodellierung** Abgrabungen und Anböschungen sind mit Ausnahme der Bereiche von notwendigen Tiefgaragenabfahrten unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Geländemodellierungen im Bereich von (privaten) Kinderspielplätzen.

- 9.2 Einfriedungen** Einfriedungen sind im gesamten Baugebiet unzulässig. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden bei:
- Sicherung des Bahnbetriebs mit offenen Drahtzäunen mit einer maximalen Höhe von 1,80 m über Geländekante,
  - Einfassung der Außenspielflächen der Kinderbetreuungseinrichtungen mit offenen Drahtzäunen oder Laubholzhecken mit einer maximalen Höhe von 1,50 m über Geländekante,

- Einfriedung der Sockelzonen im Erdgeschoss mit einer maximalen Höhe von 1,50 m gegenüber dem nächst angrenzenden, tiefer liegenden Bodenniveau,
- Umgrenzung von privaten Spielplätzen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m über Geländekante,
- Zur Absturzsicherung im Bereich von Rampenbauwerken mit einer maximalen Höhe von 1,30 m über Geländekante.

Einfriedungen sind offen, ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10cm zu errichten.

**9.3 Versorgungsleitungen und technische Anlagen**

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen. Notwendige Entlüftungsanlagen sind unter Berücksichtigung der einschlägigen technischen Richtlinien und Verordnungen über Dach zu führen.

**9.4 Stellplätze, Stellplatzanlagen und TG - Entlüftung**

Erforderliche Stellplätze sind gemäß der jeweils geltenden Mobilitätsatzung der Stadt Landsberg am Lech nachzuweisen.

Die Entlüftung der Gemeinschaftstiefgaragen ist in die Gebäude zu integrieren und über Dach in die freie Windströmung zu führen.

Sonstige Öffnungen für die Belüftung der Gemeinschaftstiefgarage sind mit einem Mindestabstand von 4,5 m von zu öffnenden Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, von Spielbereichen sowie von Terrassen und Ruhezeiten anzuordnen.

**9.5 Fahrradstellplätze**

Fahrradabstellplätze sind gemäß der jeweils geltenden Mobilitätsatzung der Stadt Landsberg am Lech sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und dauerhaft bereitzuhalten.

Fahrradabstellplätze sind nur innerhalb der Bauräume zulässig und in die Gebäude bzw. Gemeinschaftstiefgaragen zu integrieren.

Ausnahmsweise sind im Bereich der Hauszugänge Fahrradabstellplätze außerhalb des Bauraums für bis zu 8 Fahrräder pro Hauszugang ebenerdig und überdacht auf dem Privatgrundstück zulässig, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Soweit die den Stellplatz auslösende bauliche Nutzung ein kurzzeitiges Abstellen von Fahrrädern erfordert, wie z.B. für Kunden, sind offene

Fahrradabstellplätze in geringer Anzahl auch außerhalb der Bauräume zulässig.

**9.6 Werbeanlagen** Für die Errichtung von Werbeanlagen ist die Satzung der Stadt Landsberg am Lech über örtliche Bauvorschriften für Außenwerbeanlagen - AWS - in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

**9.7 Nebenanlagen, Trafostationen und Müllauffstellflächen** Oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Fahrradabstellplätzen, Kinderspielplätzen, Nebenanlagen für Kinderbetreuungseinrichtungen und Werbeanlagen werden ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen oberirdischen Nebenanlagen sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.






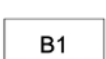



Soweit Trafostationen für das Plangebiet erforderlich sind, sind sie in ein Gebäude zu integrieren.

Abstell- bzw. Sammelstellen für Müll- und Wertstoffcontainer dürfen nur innerhalb der Bauräume, der Tiefgaragen bzw. der in der Planzeichnung dargestellten Bereiche untergebracht werden. Es sind auf den in den Planungshinweisen gekennzeichneten Standorten vom öffentlichen Grund aus zugängliche, mindestens 40 m<sup>2</sup> große Abstellflächen für Müll- und Wertstoffcontainer zur vorübergehenden Bereitstellung am Abholtag vorzusehen. Von der Lage kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Die Errichtung von Kinderspielplätzen hat entsprechend den Vorgaben der jeweils gültigen Kinderspielplatzsatzung zu erfolgen.

## **C Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen und Text**

### **1 Ergänzende Erläuterungen zu Planzeichen**

- |            |   |   |
|------------|---|---|
| <b>1.1</b> |    | Bestehende Flurgrenzen mit Flurnummern  |
| <b>1.2</b> |    | Grundstücksgrenze, geplant  |
| <b>1.3</b> |    | Bestehende Gebäude und Nebengebäude   |
| <b>1.4</b> |    | Maßzahlen in Meter  |
| <b>1.5</b> |    | Höhenbezugspunkte, Bestand und Planung  |
| <b>1.6</b> |  | Baufeld mit Bezugsgrundstück  |
| <b>1.7</b> |  | Standortbereiche für die oberirdische Abfallentsorgung gem. Planzeichnung   |
| <b>1.8</b> |  | 60 m – Bereich für Gewässer 1. Ordnung (Lech).  |
|            |   | Für alle Anlagen, die sich innerhalb des 60 m Bereiches befinden, ist unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht, ein formloser Antrag auf Genehmigung nach § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG beim Landratsamt Landsberg am Lech einzureichen. |
|            |   | In der wasserrechtlichen Genehmigung enthaltenen Auflagen und Bedingungen müssen eingehalten werden.  |
| <b>1.9</b> |  | Baudenkmal mit Nummer (außerhalb Geltungsbereich)   |

## **2 Sonstige Hinweise durch Text**

### **2.1 Hinweise zum Immissionschutz**

#### **Außenliegende Klima- und Heizgeräte**

Der Immissionsbeitrag aus ggfs. vorhandener außenliegender Klima- und Heizgeräte (z.B. Luftwärmepumpen) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein.

Hinsichtlich tieffrequenter Geräusche ist die DIN 45680 in der jeweils aktuellen endgültigen Fassung zu beachten.

Die technischen Anlagen (z. B. Lüftung, Kühlung, Wärmepumpen) dürfen einen maximalen Schallleistungspegel von 84 dB(A) tags / 79 dB(A) nachts nicht überschreiten.

Veranstaltungen im Kulturpavillon dürfen nach 22 Uhr höchstens an 18 Kalendertagen im Jahr stattfinden; der innenräumliche Schallpegel darf dabei 95 dB(A) nicht überschreiten. Während des Veranstaltungsbetriebs sind Fenster und Türen geschlossen zu halten. Die Anlieferung für den Kulturpavillon hat über die Tiefgarage B2 zu erfolgen.

#### **Oberirdische Kfz-Stellplätze**

Oberirdisch angeordnete Kfz-Stellplätze, welche unmittelbar einer Anlage zugeordnet sind, müssen einen Abstand min. 15m zur Nachbarschaft in Mischgebieten MI aufweisen.

Dies gilt nicht für allgemeine Kfz-Stellplätze im öffentlichen Straßenraum.

#### **Bahnbetrieb**

Es ist zu beachten, dass aus dem regulären Bahnbetrieb übliche Emissionen wie z.B. Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube hervorgehen können.

#### **Sonstiges**

Die in der Satzung aufgeführten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung (C. Hentschel consult vom 23.05.2015) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung Landsberg am Lech eingesehen werden.

Die Immissionsbelastung an den Fassaden (siehe Ziff.7.3) der Festsetzung) sind für den Endausbau in der schalltechnischen Untersuchung Anlage 2.3 dargestellt.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den, in der DIN 4109-1:2018-07 „Schallschutz im Hochbau“ angegebenen Bauschalldämm-Maßen, handelt es sich um Mindestanforderungen. Die in Abhängigkeit von Raumnutzung und -größe erforderlichen Bauschalldämmmaße der einzelnen Außenbauteile sind entsprechend dieser DIN in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß sogenannte Spektrum-Anpassungswerte „C“.

Der Korrekturwert „C<sub>Tr</sub>“ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Beispielsweise:  $R_W(C; C_{Tr}) = 37(-1; -3)$ , in diesem Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Verkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß  $R_W$ . Auf Grund dessen empfehlen wir, bei der Auswahl der Außenbauteile darauf zu achten, dass  $R_W + C_{Tr}$  die Anforderung erfüllen.

**2.2 Bodenversiegelung** Der Versiegelung des Bodens ist grundsätzlich entgegenzuwirken. Oberirdische Kfz-Stellplätze sind soweit möglich als befestigte Vegetationsflächen oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

**2.3 Schmutzwasserbeseitigung** Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

Der im Plangebiet bestehende Hauptsammelkanal ist vor der Ausführung entsprechend zu verlegen.

Dieser Sammler ist auf öffentlichen Grund zu verlegen und darf nicht überbaut werden.

Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

- 2.4 Niederschlagswasserbeseitigung** Zur Niederschlagswasserbeseitigung sind im Plangebiet folgende Versickerungsanlagen vorgesehen:
- soweit wie möglich soll die örtliche Versickerung über offene Mulden und die belebten Oberbodenschichten erfolgen
  - bei Anwendung von unterirdischen Rohr-Rigolen-Systemen ist eine Vorreinigung mit Filtern, sowie die Auslegung auf einen kf-Wert von maximal  $10^{-3}$  bis  $10^{-4}$  m/s notwendig. Bei höheren Durchlässigkeiten ist die Einbringung entsprechender Sande vorzusehen. Voraussetzung der unterirdischen Versickerung ist dabei der Weiterbetrieb der Grundwasserabsenkung (s. nachfolgende Ziff.), um einen ausreichenden Abstand zwischen Versickerungsanlage und Grundwasser zu gewährleisten. Genehmigungsbehörde ist die Stadt Landsberg am Lech.
  - Nur wenn nachweislich keine der vorgenannten Versickerungslösungen möglich sind, darf Regenwasser auch direkt in den Lech eingeleitet werden. Für die direkte Einleitung von Regenwasser ins Grundwasser oder in den Lech ist eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis zu beantragen.
- 2.5 Grundwasser** Die Gründung der Bauwerke erfolgt oberhalb der grundwasserführenden Schicht.  
Eine Riegelwirkung gegenüber dem natürlichen Grundwasserabfluss ist zu vermeiden.  
Die Drainagen Q I – Q III sind in ihrer Funktion zu erhalten und dürfen durch Baugruben oder Gründungen nicht beeinträchtigt werden.  
  
Im Baufeld D ist eine maximale Baugrubentiefe von ca. 4,5 m einzuhalten, sodass eine Mächtigkeit der grundwasserführenden Schicht von mindestens 0,5 m unterhalb der Bauwerkssohle verbleibt.  
  
Im Baufeld B1 ist kein Grundwasserzufluss vorhanden; eine zusätzliche Drainage ist nicht erforderlich.  
Die geplanten Bauwerke beeinträchtigen den Grundwasserstrom Richtung Lech nicht.

- 2.6 Hang- und Schichtenwasser** Im Plangebiet ist ggf. mit Hang- bzw. Schichtwasser zu rechnen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hang- bzw. Schichtwasser sichern muss.

Zum Schutz vor Wassereintritt in die Gebäude wird empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte soweit wie möglich in ausreichendem Maße über der Geländeoberkante zu erstellen.

- 2.7 Denkmalschutz** Im Wirkungsbereich der Denkmale D-1-81-130-353 (Mutterturm mit Landschaftspark) und D-1-81-130-443 (Villa in der Von-Kühl-Mann-Straße 23) ist bei baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Zustimmung- und Erlaubnis gemäß Art 6 BayDSchG bei der zuständigen Fachbehörde einzuholen.

Im Weiteren ist im Plangebiet der Fund etwaiger Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Nr. 1 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind nach Art. 8 Nr. 2 DSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- 2.8 Hinweise zum Rückbau, Abfallentsorgung und Bodenschutz** Die Hinweise zum Rückbau, zur Abfallentsorgung und zum Bodenschutz aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2150 "Am Papierbach" (dort in Kapitel 2.2.9) behalten weiterhin ihre Gültigkeit und regeln die Rückbau- und Aushubüberwachung, die Beweissicherung, Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen, Bodenkontaminationen, Bodenluft und weitere Beprobungen von Grundwassermessstellen.

#### **Allgemein**

Bei Arbeiten im Bereich von Altablagerungen sind die „Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen“, der Tiefbau Berufsgenossenschaft, BGR 128 sowie die „Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524“ zu beachten. Name, Adresse und Erreichbarkeit des mit den Überwachungsmaßnahmen beauftragten Sachverständigen sowie der Beginn der Arbeiten ist dem Landratsamt Landsberg am Lech mindestens eine Woche vorher mitzuteilen.

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

Sämtliche Verwertungsmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben der TR LAGA M 20 Nr. II 1.2.4 sowie 1.4.4 zu dokumentieren.

Die Dokumentation ist dem Landratsamt Landsberg am Lech nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen.

Die einschlägigen Nachweispflichten bzgl. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind zu beachten (Nachweisverordnung - NachwV i.d. aktuellen Fassung)

**2.9 Brandschutz  
und Flächen für  
die Feuerwehr**

**Bahnbetriebsgelände**

Für die Feuerwehr muss die Zugänglichkeit bei Einsätzen auf dem Bahnbetriebsgelände, auch während der Bauzeit, sichergestellt sein.

Dies gilt auch im Falle einer etwaigen Errichtung von Schallschutzwänden entlang der Bahngleise.

**Hydrantennetz**

Ausbau des Hydrantennetzes im Sinne des Merkblatts Nr. 1.8/5, Stand 08.2000 des Bayerischen Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter S 331 und W 405 und ggf. Ermittlung des Löschwasserbedarfs. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

**Öffentliche Verkehrsflächen**

Es wird auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Öffentliche Verkehrsanlagen sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmung etc. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dabei für Fahrzeuge bis 16t / Achslast 10t ausgelegt sein.

Gebäude oder Gebäudeteile müssen in einem Abstand von max. 50 Meter von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sein. Bei Sackgassen sind die Wendehammer so auszubilden, dass sie von Fahrzeugen der

Feuerwehr nutzbar sind (Durchmesser mind. 18 Meter, bei Fahrzeugen mit Drehleiter mind. 21 m).

### **Aufenthaltsräume und Rettungswege**

Aufenthaltsräume von nicht ebenerdig liegenden Geschossen müssen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege verfügen.

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 verfügt.

Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichender Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

### **Allgemeiner Hinweis**

Bei der Ansiedlung von Betrieben und Einrichtungen, welche Stoffe verarbeiten, herstellen oder lagern, die einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, ist die Feuerwehr entsprechend auszurüsten.

## **2.10 Antennen und Satellitenanlagen**

Antennen und Satellitenanlagen sind als Gemeinschaftsanlagen auszuführen und auf den Dachflächen zu installieren.

## **2.11 Artenschutz**

### **Vogelschutzglas**

Bei großen, zusammenhängenden Glasflächen ohne Riegelunterteilung (sichtbarer Glasflächenanteil > 2,5qm) im Bereich von:

- Übereckanordnung (Durchflugillusion)
- Unmittelbar an Grünflächen angrenzend (Parks, Gewässer, o.ä.)
- sonstigen spezifischen nachweislichen Gefahrenstellen

ist der Einbau von vogelschutzwirksamen Glasscheiben vorzusehen. Der Wirksamkeitsnachweis kann entweder durch eine Prüfung gemäß ONR

191040 oder alternativ über das sog. „Hohenauer Bewertungsschema“ erbracht werden.

**2.12 Plangenauigkeit** Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Landsberg am Lech erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können.

Dafür kann seitens der Stadt Landsberg am Lech und des Planungsbüros keine Gewähr übernommen werden.

## **D Begründung**

### **1 Planungsanlass**

Die Stadt Landsberg am Lech hat zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der innerstädtischen Konversionsflächen im Bereich der ehemaligen Pflugfabrik beidseitig der Bahnlinie im Jahr 2017 den Bebauungsplan Nr. 2150 „Am Papierbach“ erstellt.

Im Wege von Architekturwettbewerben wurde auf den insgesamt elf Baufeldern die Konzeption der Gebäude vertieft untersucht und durch gezielte Befreiungen vom Bebauungsplan größtenteils genehmigt und diese wurden teilweise bereits bebaut, bzw. befinden sich im Bau. Im gegenständlichen Geltungsbereich sind die Gebäude in den Baufeldern B1 und D (mit Tiefgaragen) sowie die Gestaltung des Europaplatzes in Planung. Auch der Lady-Herkomer-Steg und die Bahnunterführung wurden bereits errichtet, sodass die übergeordnete Verbindung für den Fuß- und Radverkehr bereits genutzt werden kann.

Für die Baufelder B1 und D wurden in Abstimmung mit der Stadt neue architektonische und funktionale Konzepte entwickelt. Diese sehen für das Baufeld B1 eine Mischnutzung mit Hotel, Kulturpavillon, Serviced Apartments und Wohnen sowie für das Baufeld D eine Wohnbebauung mit Mansarddach und ergänzenden Infrastrukturräumen vor. Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2150 ergeben sich dabei Änderungen am bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan.

Zur Schaffung planungsrechtlicher Sicherheit und zur Sicherstellung einer qualitätsvollen Umsetzung sollen die Festsetzungen im Bereich der Baufelder B1 und D im Wege der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 2152 „Am Papierbach“ angepasst werden. Ziel ist es, die städtebaulichen Zielsetzungen des Quartiers fortzuschreiben und die geänderten Vorhaben im Einklang mit den öffentlichen Belangen zu sichern.

#### **1.1 Anwendung § 13a BauGB**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers, die zulässige Grundfläche der Planung im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB unter 20.000m<sup>2</sup>. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind damit erfüllt.

Beim Verfahren nach § 13a BauGB kann wie beim vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden. Im Weiteren kann wie im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten

umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen werden.

Im nachfolgenden Kap. 3.4 bis 3.9 wird überschlüssig auf die wesentlichen Umweltauswirkungen durch die gegenständliche Planung eingegangen.

## **1.2 Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes**

Zur Sicherung der städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Qualität – ins Besondere beim Baufeld B1 und dem Europaplatz – wird die Stadt Landsberg am Lech die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2150 „Am Papierbach“ vorhabenbezogen durchführen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist damit gemäß §12 Abs. 1 BauGB an den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag gebunden.

## **2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)**

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern ist die Stadt Landsberg am Lech ein Mittelzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen. Für die Stadt Landsberg am Lech werden damit folgende Ziele und Grundsätze vorgegeben:

#### G 2.1.1 Funktion der Zentralen Orte

*„Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.“*

#### G 2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

*„Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.“*

#### Z 2.1.5 Konzentration der Einrichtungen

*„Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde.“*

#### G 2.1.7 Konzentration der Einrichtungen

*„Die als Mittelzentrum eingestuftten 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.“*

#### G 2.2.6 Entwicklung und Ordnung der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen

*„Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass*

- *auf die Bereitstellung von Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie der damit verbundenen Infrastruktur hingewirkt wird,*
- *auf ein umweltfreundliches Verkehrsangebot und den weiteren Ausbau der dazu erforderlichen Infrastruktur hingewirkt wird.*

*Die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs sollen in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen.“*

#### G 2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

*„Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass*

- *sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,*
- *auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,*
- *sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen.*

*Durch ein erweitertes Verkehrsangebot und den weiteren Ausbau der Infrastruktur soll der Anteil des öffentlichen Personennahverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen gesteigert werden.*

*Der nicht motorisierte Verkehr soll durch Ausweitung und Aufwertung des Rad- und Fußwegenetzes gestärkt werden. Das überörtliche Radwegenetz soll unter Berücksichtigung der Verbindungsfunktion für den Alltags- und Freizeitverkehr ausgebaut werden.“*

#### G 3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung

*„Zur nachhaltigen Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Mobilitätsansprüchen der Bevölkerung sowie neuen Mobilitätsformen sollen regionale oder interkommunale abgestimmte Mobilitätskonzepte erstellt werden.“*

### Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

*„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“*

### G 4.4 Radverkehr

*„Das Radwegenetz soll erhalten sowie unter Einbeziehung vorhandener Verkehrsinfrastruktur bedarfsgerecht ausgebaut und ergänzt werden.“*

### G 6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

*„Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.“*

### G 8.4.2 Einrichtungen der Kunst und Kultur

*„Barrierefreie und vielfältige, auch traditionsreiche oder regionalbedeutsame Einrichtungen und Angebote der Kunst und Kultur sollen in allen Teilräumen vorgehalten werden.“*

## **Zusammenfassung und Bewertung**

Wesentlichste Übereinstimmung der gegenständlichen Planung mit dem des LEP ist durch die Umwandlung, Aufwertung und Nutzbarmachung einer innerstädtischen Konversionsfläche das Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Die Fokussierung auf eine belebte, durchmischte Stadtentwicklung mit zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen i.V. mit der Wohnraumschaffung erfüllt dabei alle Anforderungen an die Stadt Landsberg am Lech als Mittelzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen (G 2.1.1. ff, G 2.2.6 ff und Z 2.1.5). Zu erwähnen ist hier nochmals die hervorragende fußläufige Anbindung des Baugebiets an den öffentlichen Nahverkehr über die neue Bahnunterführung und den Lady-Herkomer-Steg bis zur Innenstadt sowie die neue Radwegeachse von der Weststadt über den Lechbogen / Lechbrücke bis zur Innenstadt. Damit wurde das Schulzentrum (Dominikus-Zimmermann-Gymnasium, Johann-Winklhofer-Realschule und Mittelschule) im Westen direkt mit dem Ignaz-Kögler-Gymnasium, Lechsporthalle und Inselbad in der Stadtmitte verbunden.

Den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP 2023) wird durch die gegenständliche Planung damit in den ausgeführten Punkten vollumfänglich entsprochen.

## **2.2 Regionalplan München (14)**

Gemäß Strukturkarte des Regionalplans München ist die Stadt Landsberg am Lech ebenfalls als Mittelzentrum dargestellt, die Raumzuordnung ist der Allgemeine ländliche Raum. Für die Stadt Landsberg am Lech werden damit folgende Ziele und Grundsätze vorgegeben:

## B II Siedlung und Freiraum

### 1 Leitbild

G 1.2 „Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

G 1.5 Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.

G 1.6 Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.

Z 1.7 Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.

### 2 Siedlungsentwicklung (allgemein)

Z 2.3 In den zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig.

### 3 Siedlungsentwicklung und Mobilität

Z 3.1 Verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst ÖPNV, ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung.

Z 3.2 Die Nutzung bestehender Flächenpotentiale für eine stärkere Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf zu Fuß oder mit dem Rad erreichbare Haltepunkte des Schienennahverkehrs (SPNV), bei angemessen verdichteter Bebauung, zu konzentrieren.

### 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 hinaus gehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.“

## B III Verkehr und Nachrichtenwesen

### 1 Leitbild

G 1.2 Im öffentlichen Personenverkehr soll aufgrund des erheblichen Nachholbedarfs der Neubau von Infrastruktur forciert und dabei nicht zwingend an der standardisierten Bewertung festgehalten werden. Alle Haltestellen sollen barrierefrei ausgebaut werden.

### 2.2 Schienengebundener Regional- und Fernverkehr

Z 2.2.7 *Der Personenverkehr auf der Strecke Landsberg – Schongau ist wieder aufzunehmen.*

Z 2.3.3 *Das S-Bahn-Netz ist zur Erschließung weiterer Gebiete zu ergänzen. Ein deutlich verbessertes Verkehrsangebot ist insbesondere im Landkreis Landsberg am Lech [...] erforderlich. [...].*

G 2.3.4 *Mit einem Express-S-Bahn-System bzw. einem System von Express-Verbindungen, auch über die Regionsgrenzen hinaus, sollen langfristig schnelle und attraktive Verbindungen nach Buchloe [...] geschaffen werden.*

### 3 *Individualverkehr*

Z 3.1 *Das Radverkehrsnetz soll für den Alltagsverkehr weiter ausgebaut werden. Dabei sind in Abstimmung mit den Landkreisen und mit den örtlichen Konzepten vor allem die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, Schulen und Versorgungseinrichtungen [...] zu verbessern und insbesondere eigene Trassen für ein Radschnellwegenetz zu realisieren.*

## B IV Wirtschaft und Dienstleistungen

### 2 *Regionale Wirtschaftsstruktur*

G 2.1 *In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.*

G 2.2 *Ins Besondere im ländlichen Raum sollen Missverhältnisse von Arbeitsplätzen im Vergleich zur Bevölkerungstärke abgemildert werden.*

### 3 *Einzelhandel und Versorgung*

Z 3.2 *Eine integrierte, wohnortnahe Versorgung, vor allem mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in allen Gemeinden anzustreben.*

## B V Kultur, Freizeit und Erholung

### 1 *Leitbild*

G 1.1 *Einrichtungen der Kultur, für Freizeit und Erholung sollen als wichtige Standortfaktoren für die Entwicklung der Region gesichert und ausgebaut werden.*

## **Zusammenfassung und Bewertung**

Wie im Kap. 2.1 / LEP bereits ausgeführt, ist als wesentlichste Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes München (14) Z 4.1 zur Innenentwicklung zu nennen. Die Lage von Landsberg am Lech als Mittelzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen wurde in der Strukturkarte des Regionalplanes nicht übertragen – die Aussagen im LEP sind daher in diesem Punkt spezifischer und aussagekräftiger. Die in B II „Siedlung und Freiraum“ sind daher eher allgemein gehalten,

decken sich aber mit den spezifischen Zielen der gegenständlichen Planung. Detaillierter wird im Regionalplan jedoch in B III „Nahverkehr und Nachrichtenwesen“ auf die Vernetzung und Anbindung der Baugebiete im Besonderen an das öffentliche Nahverkehrsnetz eingegangen. Wie im Kap. 2.1 / LEP bereits ausgeführt, ist die fußläufige Anbindung des Plangebiets an den Bahnhof Landsberg mit Busbahnhof sowie die weitere Haltestelle Landsberg am Lech / Schule als sehr gut zu bezeichnen. Die Überlegungen zum Mobilitätskonzept mit Car-Sharing, E-Scootern, E-Bikes mit entsprechenden Ladestationen stellen hier einen weiteren Baustein zur wünschenswerten Vermeidung, bzw. Reduzierung des individuellen Kfz-Verkehrs dar, ein wesentlicher und zu stärkegender Standortvorteil des gegenständlichen Plangebiets.

Im Regionalplan wird im Weiteren die gewünschte Stärkung der Vernetzung mit dem ÖPNV des Großraums München ausgeführt (Z 2.3.3) ausgeführt, welche hier zur Kenntnis genommen wird – eine gut ausgebaute, zuverlässige und autofreie Anbindung an die Bahnlinie München – Augsburg – Lindau ist grundsätzlich begrüßenswert.

Aus Sicht der Verfasser, sollte jedoch der Fokus der Stadt Landsberg am Lech auf die eigenständige wirtschaftliche Entwicklung (hier im Besonderen B IV Wirtschaft und Dienstleistungen / G 2.1 und G 2.2) mit lokalen Angeboten und Arbeitsplätzen gelegt werden, ein grundsätzlicher Faktor zur Vermeidung von Fahrbewegungen und Stärkung der „Kleinmobilität“ mit E-Scootern, E-Bikes oder einfach klassisch zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

Zu erwähnen ist hier noch das Ziel 2.2.7: „Der Personenverkehr auf der Strecke Landsberg – Schongau ist wieder aufzunehmen.“ Eine Wiederbelebung der 1984 eingestellten sogenannten „Fuchstalbahn“ bis Schongau könnte die Anbindung und Verflechtung mit den an dieser Strecke gelegenen Siedlungen und insbesondere auch den herausragenden Landschaftsraum des Lechs nach Süden hin deutlich stärken.

Den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans München (14) wird durch die gegenständliche Planung damit in den ausgeführten Punkten umfänglich entsprochen.

### **2.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech wurde 2017 im Wege der 15. Änderung im Parallelverfahren im Bereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2150 „Am Papierbach“ bereits auf die neuen Ziele und Flächennutzungen im Plangebiet geändert. Durch die gegenständliche 2. Änderung des Bebauungsplans auf der Ostseite der Bahn ergeben sich keine weiteren Veränderungen bei den geplanten Nutzungen, eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist damit nicht erforderlich.



Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplanänderung 02/2017 mit Geltungsbereich

## 2.4 Rechtsgültige Bebauungspläne sowie weitere Satzungen und Verordnungen

Wie im Teil B „Festsetzungen durch Planzeichen und Text“, Ziff. 1.3 ausgeführt, überlagert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2152 „Am Papierbach, 2. vorhabenbezogene Änderung“ in Teilbereichen mit folgenden rechtskräftigen Bebauungsplänen:

- Bebauungsplan Nr. 2150 „Am Papierbach“
- Bebauungsplan Nr. 1100 „Nutzungsbeschränkung Altstadt und Zufahrtsbereich“

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2150 „Am Papierbach“ bleiben grundsätzlich rechtskräftig. Sie werden nur dort ersetzt, wo die 2. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 2152 „Am Papierbach“ innerhalb seines Geltungsbereichs abweichende oder ergänzende Regelungen trifft. Eine gesonderte Aufhebung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 2150 erfolgt nicht. Dieser gilt für alle übrigen, nicht von der Änderung betroffenen Teilbereiche unverändert fort.

Die Festsetzungen gemäß § 2 Nr. 2 a) und b) des Bebauungsplans Nr. 1100 „Nutzungsbeschränkung Altstadt und Zufahrtsbereich“ werden übernommen. Damit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans weiterhin folgende Nutzungen ausgeschlossen:

a) Vergnügungsstätten, Spielhallen oder ähnliche Einrichtungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie  
b) Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Geltungsbereich folgender Satzungen und Verordnungen der Stadt Landsberg am Lech, die in ihrer jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Fassung anzuwenden sind:

- Satzung über Außenwerbung (AWS) mit Zoneneinteilung
- Mobilitätssatzung (MobS)
- Kinderspielplatzsatzung

Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Stadt Landsberg am Lech in der Fassung vom 27.04.2023 findet gemäß § 3 dieser Satzung auf das gegenständliche Plangebiet keine Anwendung.

### **3 Das Plangebiet**

#### **3.1 Lage, Größe und Topographie**

Der Geltungsbereich liegt westlich der Altstadt von Landsberg am Lech und erstreckt sich über einen Teil des Gebiets der ehemaligen Pflugfabrik zwischen Bahnlinie Landsberg – Kaufering im Westen und Von-Kühlmann-Straße im Osten. Im Norden grenzt das Areal an den Lechbogen mit Europaplatz und im Süden an den Naturraum der Ausgleichsfläche A5 an.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. der Gemarkung Landsberg am Lech, 720/1, 720/10, 720/20, 720/12, und 708/63 vollständig sowie in Teilflächen die Flst.-Nrn. 703, 720/4, 720/5, 720/6, 720/7, 720/8, 720/11 und 720/21 und hat eine Größe von insgesamt 0,88 ha. Das Plangrundstück steigt von Süden nach Norden bis zum Baufeld B3 um ca. 2,0m an.

Außerhalb der Geltungsbereiche werden teilweise die Baufelder E1 und E2 westlich der Bahnlinie, die zu dem Zeitpunkt unbebaut sein werden, für die Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen. Weitere Regelungen zur Baustelleneinrichtung sowie zur Zufahrt erfolgen im Wege des Durchführungsvertrags.

### **3.2 Aktueller Stand der Bebauung und städtebauliches Umfeld**

#### Innerhalb des Geltungsbereichs:

Die Baufelder B1 und D befinden sich zum Zeitpunkt der gegenständlichen Bauleitplanung in der konkreten Ausarbeitung. Die Gebäudeentwürfe wurden von der Hierl Architekten und Stadtplaner GmbH weiterentwickelt. Für die Freiflächenplanung im Bereich des Baufeldes B1 liegt ein Planungskonzept des Büros „grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplanerpartnerschaft mbb“ vor. Die Gebäudeentwürfe und Freiflächenplanung, ins Besondere im Bereich des Europaplatzes, sind darüber hinaus Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan.

#### Umfeld des Geltungsbereichs:

Die Baufelder A1<sub>nord</sub> (ehemaliger Karl-Schrem-Bau), A1<sub>süd</sub> und B2 sind bereits realisiert und weitgehend bezogen. Die Baufelder B3 und C befinden sich aktuell im Bau. Mit dem Lady-Herkomer-Steg sowie der Bahnunterführung wurden zentrale infrastrukturelle Bausteine fertiggestellt und in Betrieb genommen. Westlich der Bahnlinie und südlich des Oberbürgermeister-Hamberger-Platzes wurden die beiden Baufelder A2 und A3 ebenfalls errichtet.

Im Südwesten des Quartiers besteht auf der Fläche der künftigen Kindertagesstätte noch das Gebäude des ehemaligen Jugendzentrums, das derzeit als Kinderbetreuungseinrichtung zwischengenutzt wird. Nordwestlich, auf dem Baufeld E2 am „Spöttinger Kreisel“, befindet sich noch eine Halle aus der Vornutzung, deren Abbruch erst in einem späteren Bauabschnitt vorgesehen ist.

Östlich des Plangebiets verlaufen die Von-Kühlmann-Straße sowie der begleitende Grünzug der Lechauen mit dem Mutterturm und dem Herkomerpark. Südöstlich schließen Einzelhausbebauungen, das Gebäude des Landratsamts und ein Parkplatz „Am Papierfleck“ an. Im Norden grenzt Bestandsbebauung mit Wohngebäuden an. Die Bahnlinie Landsberg–Kaufering bildet die westliche Grenze des Plangebiets.

### **3.3 Erschließung und öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist über die Von-Kühlmann-Straße im Osten an das bestehende Straßennetz der Stadt Landsberg am Lech sehr gut angebunden. Eine besondere Bedeutung kommt der Erschließung über den Lechbogen zu, der als zentrale Achse das Quartier mit dem Europaplatz, dem Lady-Herkomer-Steg und der Altstadt verbindet. Diese Verbindung bildet das städtebauliche Rückgrat für den Fuß- und Radverkehr und stärkt die funktionale und räumliche Verknüpfung des Quartiers mit der Innenstadt.

Der Bahnhof Landsberg am Lech sowie auch der Bahnhof „Landsberg Schule“ sind wenige Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Auch der Busbahnhof befindet sich zentral am Bahnhof Landsberg am Lech.

Weitere Bushaltestellen liegen in der Von-Kühlmann-Straße (Haltestelle Evangelische Kirche), in der Katharinenstraße im Süden sowie in der Augsburgener Straße nördlich des Plangebiets. Wie in den vorigen Kapiteln ausgeführt, ist das Plangebiet damit sehr gut an den bestehenden öffentlichen Nahverkehr angebunden.

### **3.4 Individualverkehr**

Bereits im Zuge der Bebauungsplanverfahrens „Am Papierbach“ 2016/17 war ein wesentlicher Bestandteil der Planung die Ermittlung und Simulation des durch die Planung entstehenden Individualverkehrs (Kfz) und deren etwaige negative Auswirkungen auf die umgebende Bestandsbebauung. Nachdem nunmehr ein Teil der Bebauung östlich der Bahnlinie (Baufeld A1<sub>nord/süd</sub> und B2) fertiggestellt und größtenteils bezogen ist, wurden die damals vorgenommenen rechnerischen Ansätze in einem Verkehrsgutachten (INGEVOST; 13.09.2025 – Anlage) untersucht und die Ergebnisse zusammengefasst und immissionsrechtlich beurteilt. Grundlage des Gutachtens war eine einerseits die Verkehrserfassung im Zeitraum 18.09. – 20.09.2025. Im Weiteren wurden die neuen Planungsansätze mit den zu erwartenden Nutzungen und daraus resultierenden Fahrbewegungen in die gutachterliche Betrachtung eingepflegt.

Anhand dieser Faktoren konnten die damaligen Verkehrsansätze mit den heutigen abgeglichen und das zu erwartende Verkehrsaufkommen hochgerechnet und neu bewertet werden.

Als Fazit des Gutachtens ist festzuhalten, dass sich das ursprünglich berechnete Verkehrsaufkommen in im Baufeld B1 um ca. 10% und in D um ca. 5% reduzieren wird, was sicherlich mit der zuvor beschriebenen sehr guten Anbindung des Quartiers an den ÖPNV sowie die sehr gute Anbindung zu Fuß und mit dem Rad zu begründen ist. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden im Weiteren auf deren Lärmauswirkungen untersucht und bewertet.

### **3.5 Lärmimmissionen und – emissionen**

Der Bebauungsplan Nr. 2150 „Am Papierbach“ wird in einem Teilbereich geändert und für diesen Bereich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2152 „Am Papierbach – 2. Änderung“ aufgestellt. Die Nutzungsart des Plangebiets wird als Mischgebiet (MI) nach § 6 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Das Plangebiet umfasst zwei Baufelder (B1 und D) östlich der Bahnlinie.

Die in diesem Bereich bisher geplanten Vorhaben haben sich wie folgt geändert: Im Baufeld B1 bleibt im westlichen Teil des Gebäudes weiterhin ein Hotel vorgesehen. Im Erdgeschoss soll künftig ein Kulturpavillon entstehen, während in den darüberliegenden Geschossen Wohnnutzung geplant ist. Auch im Baufeld D gibt es eine Änderung. Anstelle des ursprünglich vorgesehenen Boardinghauses ist nun der Bau eines Wohngebäudes geplant.

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" konkretisiert.

Im Blatt 1 der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm: 1998) sowie für den Freizeitanlagenlärm die 18. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Sportanlagenlärmschutzverordnung) als fachlich fundierte Erkenntnisquellen zur Bewertung herangezogen.

Tabelle: Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))

Anwendungsbereich	Planung		Gewerbe		Sport-/Freizeitanlagen	
Vorschrift	DIN 18005 Teil 1, BL 1, Ausgabe 2023		TA Lärm Ausgabe 1998		18. BImSchV Ausgabe 2021	
Nutzung	Orientierungswert (ORWDIN 18005)		Immissionsrichtwert (IRWTA-Lärm)		Immissionsrichtwert (IRW18.BImSchV)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Mischgebiete (MI)	60	50 <sup>1)</sup> / 45 <sup>2)</sup>	60	54	60 (55)*	45

<sup>1)</sup> gilt für Verkehrslärm

<sup>2)</sup> gilt für Gewerbelärm

\* in Klammern: gilt für die morgendliche Ruhezeit der 18. BImSchV

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Lärmemissionen und -immissionen aus den geplanten Nutzungen sowie die Verkehrszunahme auf der öffentlichen Straße berechnet und beurteilt (Projektnummer: 1304-2025 SU V01, C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, Stand November 2025). Die Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

### **Baufeld B1 – Kulturpavillon Veranstaltungen**

Tagsüber kommt es zu vereinzelt Überschreitungen des ORW<sub>DIN18005</sub> bzw. IRW<sub>18.BImSchV</sub>. Nachts wird der ORW<sub>DIN18005</sub> bzw. IRW<sub>18.BImSchV</sub> teilweise deutlich überschritten. Maßgebliche Schallquellen für die Überschreitungen ist der Transportverkehr im Außenbereich sowie die Tiefgarage B2. Aufgrund der Überschreitungen werden die Veranstaltungen im Kulturpavillon entsprechend dem Vorschlag in der schalltechnischen Untersuchung begrenzt, sodass keine unzumutbaren Überschreitungen auftreten. Bei den Unterhaltungen der Gäste handelt es sich um typische Geräusche des innerstädtischen Bereichs.

### **Baufeld B1 – Kulturpavillon museumspädagogische Werkstatt**

Der Betrieb der museumspädagogischen Werkstatt beschränkt sich auf den Tagzeitraum. Der dafür zulässige ORW<sub>DIN18005</sub> bzw. IRW<sub>18.BImSchV</sub> außerhalb des Bebauungsplanes kann um mindestens 10 dB(A) und innerhalb des Bebauungsplanes um mindestens 8 dB(A) unterschritten werden.

### **Baufeld B1 – Tiefgarage B2 (Wohnnutzung)**

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der ORW<sub>DIN18005</sub> bzw. der IRW<sub>TALärm</sub> in der Nachbarschaft des Vorhabens am IO 4 (B2) außerhalb des Bebauungsplanes am Tag und in der Nacht eingehalten wird. Auch an der eigenen Wohnbebauung B1 kann der ORW<sub>DIN18005</sub> bzw. der IRW<sub>TALärm</sub> tagsüber und nachts sicher eingehalten werden.

### **Baufeld B1 – Hotelnutzung und Serviced Apartments**

Der ORW<sub>DIN18005</sub> bzw. der IRW<sub>TALärm</sub> kann in der Nachbarschaft des Vorhabens außerhalb des Bebauungsplanes am Tag und in der Nacht sicher eingehalten und um mindestens 5/6 dB(A) tags/nachts unterschritten werden. An der eigenen Wohnbebauung B1 kann ebenfalls der ORW<sub>DIN18005</sub> bzw. der IRW<sub>TALärm</sub> tagsüber und nachts sicher eingehalten werden.

### **Baufeld D – Tiefgarage (Wohnnutzung)**

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der ORW<sub>DIN18005</sub> bzw. der IRW<sub>TALärm</sub> in der Nachbarschaft sicher eingehalten und um mehr als 10 dB(A) unterschritten wird. An der eigenen Wohnbebauung D kann der ORW<sub>DIN18005</sub> bzw. der IRW<sub>TALärm</sub> tagsüber ebenfalls eingehalten werden. Nachts kommt es mit der angesetzten Frequentierung zu Überschreitungen des ORW<sub>DIN18005</sub> bzw. des IRW<sub>TALärm</sub>. Die Überschreitungen betreffen an der Ostfassade nur das Erdgeschoss (Arbeitszimmer laut Eingabeplanung). Da die Emissionen von Stellplätzen aus der eigenen Wohnanlage hervorgerufen werden und in diesem Bereich bereits durch den Straßenverkehrslärm mit Überschreitungen zu rechnen ist und entsprechende Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 2150 festgesetzt sind, können die Überschreitungen aus der Tiefgaragen Zu- und Abfahrt toleriert werden.

Im Weiteren werden im der schalltechnischen Untersuchung spezifische Auflagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan definiert – diese wurden dort entsprechend verankert.

### **Verkehrszunahme auf den öffentlichen Straßen**

Wie im Verkehrsgutachten (vgl. Kap. 3.4) dargelegt, ist von einer leichten Reduktion des Individualverkehrs gegenüber den ursprünglich berechneten Fahrbewegungen auszugehen. Bereits zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan „Am Papierbach“ auf Grundlage der im Jahr 2013 erhobenen Fahrbewegungen ergaben sich keine signifikanten Erhöhungen des Verkehrslärms an Wohngebäuden der umliegenden Bebauung. Vor diesem Hintergrund wurde im Zuge der gegenständlichen Überarbeitung von einer weitergehenden Untersuchung der Lärmauswirkungen auf das städtebauliche Umfeld abgesehen.

### **Fazit**

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der getroffenen Festsetzungen und technischen Vorgaben die Gesamtverträglichkeit der Planung gegeben ist. Lärm- und Nutzungskonflikte zwischen Wohnen, Hotel und Kultur sind nicht zu erwarten; verbleibende Geräuscheinwirkungen, insbesondere durch typische Nutzungsgeräusche wie Gästeunterhaltungen, sind als seltene Ereignisse im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben durch die Stadt Landsberg am Lech abwägungsfähig.

## **3.6 Ökologie und Artenschutz**

Ökologische und artenschutzrechtliche Belange wurden bereits im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150 „Am Papierbach“ umfassend untersucht und bewertet. Hierzu liegt der Umweltbericht der LARS consult GmbH (März 2017) vor. Das gegenständliche Plangebiet im östlichen Bereich des Quartiers ist heute zu einem großen Teil bebaut oder befindet sich in fortgeschrittener Umsetzung. Zusätzliche erhebliche ökologische oder artenschutzrechtliche Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten. Auf Anregung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde wurden Vorgaben zum Vogelschutz bei großflächigen Verglasungen an den beiden Baukörpern unter Ziff. D / 2.11 ergänzt.

Die im Bebauungsplan Nr. 2150 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A7 wurden überwiegend realisiert bzw. werden entsprechend dem Baufortschritt fortgeführt. Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB kann im vorliegenden Verfahren weiterhin von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Die aktualisierte tierökologische Stellungnahme von Dr. Sonja Kübler (Oktober 2025) bestätigt, dass für die Baufelder B1 und D keine neuen artenschutzrechtlichen Konflikte bestehen. Reptilien- und Amphibienvorkommen wurden erneut überprüft und nicht festgestellt. Das südlich angrenzende Gewässer in

der Ausgleichsfläche A 5 ist aufgrund seines Fischbesatzes als Habitat für Amphibien nicht geeignet. Zum Schutz der angrenzenden Vegetations- und Uferbereiche wird während der Bauphase ein geschlossener Bauzaun zur Fläche A 5 errichtet.

Die im Bebauungsplan Nr. 2150 festgesetzten CEF-Maßnahmen (V01–V03) zur Sicherung der ökologischen Funktion (u. a. Nisthilfen für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten) gelten unverändert fort. Die im Jahr 2024 aktualisierte Gesamttabelle der CEF-Kästen (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) wird fortgeführt und durch die ökologische Baubegleitung überwacht.

Das Monitoring der Wirksamkeit dieser Maßnahmen – insbesondere an den Gebäuden im Quartier und entlang des Lechufers – ist abgeschlossen und wird künftig im Rahmen der Nachsorge durch die Eigentümer fortgesetzt.

Insgesamt bestätigt die aktuelle Stellungnahme, dass unter Berücksichtigung der bestehenden CEF-Maßnahmen, des fortgeführten Monitorings und der fortgeschrittenen Realisierung des Quartiers weiterhin eine Gesamtverträglichkeit mit den Anforderungen des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) gegeben ist.

### 3.7 Grund- und Niederschlagswasser

Das Entwässerungskonzept für das Plangebiet basiert auf den wasserwirtschaftlichen Untersuchungen zum Bebauungsplanverfahren „Am Papierbach“ und wurde im Zuge der abschnittswisen baulichen Entwicklung des Quartiers fortgeschrieben:

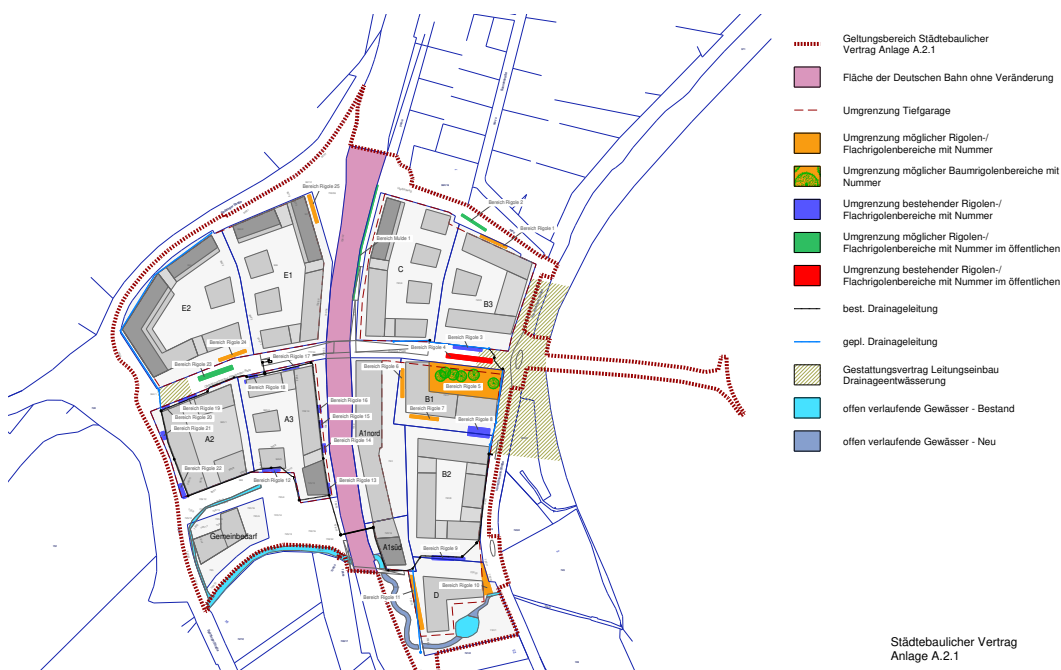


Abbildung 2: Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung; Sehlhoff GmbH Stand: 11.12.2025

Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt grundsätzlich dezentral über unterirdische Versickerungsanlagen (Rigolen) in Verbindung mit einem regulierenden Grundwasserdrainagesystem.

Ziel des Systems ist es – wie bereits zum Zeitpunkt des Betriebes der Pflugfabrik – den natürlichen Grundwasserstrom im Plangebiet weitgehend ungehindert unter der Bebauung hindurch zu leiten, dabei signifikante Aufstaueffekte durch unterirdische Bauwerke (z. B. Tiefgaragen) zu vermeiden sowie die hydraulische Belastung des Vorfluters zu minimieren. Darüber hinaus ist der erforderliche Mindestabstand der Versickerungsanlagen zum Grundwasserkörper sicherzustellen. Ein Monitoring mittels Grundwassermessstellen begleitet den Betrieb des Systems fortlaufend.

Das Gesamtentwässerungssystem wurde durch das Fachplanungsbüro Sehlhoff GmbH / Herrn Brandhorst für den zum Zeitpunkt der gegenständlichen Planung vorliegenden Bau- und Planungszustand bewertet und in einer Stellungnahme zusammengefasst. Als Ergebnis kann hierzu festgehalten werden<sup>1</sup>:

*„Das Gesamtentwässerungssystem bestehend aus den genannten Rigolen für die Einleitung von Regenwasser in den Untergrund und dem Drainagesystem für die Regulierung der Grundwasserströme im Baugebiet stellt ein System dar, das keine negativen Einflüsse auf benachbarte Grundwasser- oder Regenwasserströme ausübt.“*

*Die Drainage unter der ehemaligen Halle C der Pflugfabrik existiert nicht mehr und deren Funktion wurde mit Bau der neuen Drainage ersetzt. Andere städtische Drainagen südlich des Papierbachs haben mit den Grundwasserständen im ULP-Planungsgebiet nichts zu tun und besitzen andere Funktionen (z. B. Trockenlegung Sportgelände). Die Funktion dieser Drainagen bleibt durch das Baugebiet „Urbanes Leben am Papierbach“ unverändert.“*

### **Vertiefende Untersuchung Europaplatz**

Im Zuge der gegenständlichen Planung wurde das Zusammenwirken der Entwässerungssysteme und der Grundwasserströme im Bereich des gegenüber dem Lechbogen um ca. 1,70 m stufenweise abgesenkten Freiluftforums mit Gründach vertieft untersucht.

Neben der städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung eines Aufenthaltsortes mit Sitzgelegenheiten, „europäischem Baumdach“ und barrierefreiem Zugang zu den gegenüber dem Straßenniveau ca. 1,10 m tiefer liegenden Kulturpavillons soll an diesem Platz die klimatisch wirksame Idee der sogenannten Schwammstadt mit entsprechenden Baumrigolen realisiert werden.

---

<sup>1</sup> Stellungnahme Sehlhoff GmbH / Herr Brandhorst vom 16.01.2026

Die hydraulische Untersuchung (vgl. Erläuterungsbericht Prof. Dr. Sieker vom 16.01.2026 – Anlage 4 der Begründung) diente dem Nachweis, dass das Zusammenspiel von Niederschlagswasserzufluss, Verdunstung und Versickerung schadlos umgesetzt werden kann. Einerseits ist durch das Entwässerungssystem die ausreichende Versorgung der Bäume sicherzustellen, andererseits war eine Überflutung des Platzes bei Starkregenereignissen auszuschließen.

Als Ergebnis des Gutachtens wurde zusammenfassend festgestellt<sup>2</sup>:

*„Die Analyse der Randbedingungen (Boden, Grundwasser) hat gezeigt, dass im Plangebiet aus naturräumlicher Sicht eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich möglich ist.*

*Vor diesem Hintergrund ist für die geplanten Neubauten eine weitgehende dezentrale Bewirtschaftung des Regenwassers durch Verdunstung und Versickerung vorzusehen. Eine Ableitung von Niederschlagsabflüssen entspräche nicht den gesetzlichen Anforderungen und den Zielvorgaben.*

*Für die Regenwasserbewirtschaftung wird eine Kaskade bestehend aus Retentionsanlagen auf den Tiefgaragenbereichen und nachgeschalteten Retentions- und Versickerungsanlagen vorgeschlagen. Mit dieser Kaskade wird ein sehr weitgehender Rückhalt der Niederschlagsabflüsse erreicht, so dass auch der Verdunstungsanteil gegenüber dem derzeitigen Zustand aufrechterhalten werden kann.*

*Die vorgeschlagene Lösung einer Retention auf den unterbauten Bereichen entspricht von ihrem Grundprinzip her der bereits vorliegenden gehobenen wasserrechtlichen Erlaubnis.*

*Der notwendige Überflutungsschutz kann durch eine entsprechende Profilierung der Freiflächen (Platzfläche und Freiluftforum) sichergestellt. Gemäß den Vorgaben der DIN 1986-100 und des DWA-A 138-1 ist dafür in der HOAI-Leistungsphase 4 ein Überflutungsnachweis zu führen.“*

Die Belange des Grund- und Niederschlagswassers können somit unter Beachtung der Vorgaben aus den Fachgutachten im Plangebiet sowie im das Grundwasser betreffenden städtebaulichen Umfeld sachgerecht berücksichtigt werden.

### **3.8 Altlasten**

Im Zuge der fortlaufenden Bebauung mit Tiefgaragen im Plangebiet und dessen Umfeld wurden bereits umfangreiche Bodenarbeiten durchgeführt. Für die noch unbebauten Bereiche der Baufelder B1 und D gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2150 unverändert fort.

---

<sup>2</sup> Entwässerungskonzept Prof. Dr. Sieker Ing. Gesellschaft mbH vom 16.01.2026

### **3.9 Bau- und Bodendenkmale**

Innerhalb des Plangebiets sind keine Bau- oder Bodendenkmale verzeichnet. Der Fund etwaiger Bodendenkmäler ist gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Im direkten Umfeld des gegenständlichen Geltungsbereichs befinden sich folgende Baudenkmale mit Blickbezügen zum Plangebiet:

- D-1-81-130-353; Landschaftsgarten, syn. Landschaftspark, Künstleratelier (Mutterturm), Wohnhaus (jetzt Museum mit CD-1-81-130-353, Künstleratelier, sog. Mutterturm, asymmetrisch angeordneter, in fünf Geschosse gegliederter Tuffquaderbau, nach Plänen des Malers Hubert v. Herkomer, 1884-88; mit Ausstattung; ehem. Wohnhaus, jetzt Museum, schlichter, zweigeschossiger Satteldachbau mit dreigeschossigem Walmdachanbau als Eckpavillon, 1875; Verbindungsgang zwischen Turm und Wohnhaus, hölzerner Ständerbau mit Erker und Satteldach, 1909; ehem. Waschhaus und Holzleger, Satteldachbau mit Dachreiter in Form einer Kapelle aus Bruchsteinmauerwerk mit Holzbau, nach Entwurf von Hubert v. Herkomer, 1890; Park, umgebende Grünanlage zwischen Lechufer und Von-Kühlmann-Straße; Reliefstein, Sandstein mit Gensendarstellung, bez. (14)41.
- D-1-81-130-443, Villa, zweigeschossiger Satteldachbau mit hölzerner Loggia, von Konrad Fischer, 1871, aufgestockt von J. Lutz, 1901, im Westen neuer Anbau.

Im Wirkungsbereich der Denkmale D-1-81-130-353 (Mutterturm mit Landschaftspark) und D-1-81-130-443 (Villa in der Von-Kühl-Mann-Straße 23), d.h. beim Baufeld D, ist bei baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Zustimmungs- und Erlaubnis gemäß Art 6 BayDSchG bei der zuständigen Fachbehörde einzuholen.

## **4 Planung**

Wie im Kapitel 1 dargestellt, ist Anlass der gegenständlichen Planung die Angleichung und Neuordnung des bestehenden Baurechts für die Baufelder B1 und D im östlichen Bereich des Baugebiets „Am Papierbach“. Hintergrund ist die fortschreitende Umsetzung des Quartiers, in deren Zuge neue architektonische und funktionale Konzepte für diese Teilbereiche entwickelt wurden.

Die grundsätzlichen städtebaulichen Ziele – die Schaffung eines urbanen Quartiers mit Wohnen, gemischten Nutzungen und einem kulturellen Zentrum sowie die übergeordnete städtebauliche Struktur aus Baukörpern und Freiräumen – bleiben unverändert.

Mit der Fertigstellung des Lady-Herkomer-Stegs und der Bahnunterführung sowie der Realisierung der Baufelder A1 Nord, A1 Süd und B2 und der laufenden Bebauung der Baufelder B3, C und A2 ist die angestrebte städtebauliche Qualität des neuen Quartiers bereits ablesbar.

#### **4.1 Wesentliche planerische Änderungen**

##### Allgemein

Die bislang festgesetzte absolute maximale Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss (FOK EG<sub>max</sub>) sowie die darauf bezogenen maximalen First- und Wandhöhen in Metern wurden bereits im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans für die Bereiche östlich der Bahnlinie aufgegeben. Maßgeblich für die städtebauliche Figur und Wirkung ist die Gesamthöhe der Gebäude.

Für die Baufelder B1 und D werden daher auf Grundlage der vorliegenden Gebäudekonzepte jeweils absolute Gebäudeoberkanten (GH<sub>max</sub>) in Metern über Normalnull festgesetzt (aufgerundet, ca. +0,5 m). Weitere Festsetzungen zu Wand- und Firsthöhen sowie zu Fertigfußbodenoberkanten entfallen vollständig.

Darüber hinaus werden für beide Baufelder die Baugrenzen und Baulinien sowie die Umfassungslinie zur Zulässigkeit von Tiefgaragen an die vorliegende Gebäudeplanung angepasst.

##### Baufeld B1 (in Planung)

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird der Europaplatz neu gefasst. Anstelle der ursprünglich vorgesehenen Solitärlösung im Baufeld B1 entsteht ein offener Stadtraum, der durch den modifizierten L-förmigen Baukörper räumlich gefasst wird. Der Platz öffnet sich zum Lechbogen und bindet unmittelbar an die Querung über den Lady-Herkomer-Steg an.

Die maximale Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) wird auf Grundlage des Gebäudeentwurfs auf 601,50 m ü. NN festgesetzt.

Die zulässige Geschossfläche wird um 5.200 m<sup>2</sup> auf 6.710 m<sup>2</sup> (ca. 29 %) erhöht, die Grundfläche zugleich von 2.200 m<sup>2</sup> auf 1.750 m<sup>2</sup> (ca. 20 %) verringert.

Aufgrund der vorgesehenen Baukörpergestaltung wird um das Baufeld eine umlaufende Balkonschicht ergänzt.

#### Baufeld D (in Planung)

Die maximale Gebäudehöhe ( $GH_{\max}$ ) wird auf Grundlage des Gebäudeentwurfs auf 601,00 ü.NN festgelegt. Im Weiteren wurde die zulässige Geschossfläche von 3.600m<sup>2</sup> auf 4.800m<sup>2</sup> (ca. 33%) und die Grundfläche von 900 m<sup>2</sup> auf 1450 m<sup>2</sup> (ca. 61%) erhöht.

#### **4.2 Städtebauliche Beurteilung der Änderungen**

Wie ausgeführt, besteht die wesentliche Änderung des Entwurfs in der deutlichen Überarbeitung des Baufeldes B1 mit dem vorgelagerten Europaplatz und dem tiefer liegenden „Forum“ als erweitertem öffentlichen Aufenthaltsbereich für den im Osten des Baukörpers angeordneten Kulturpavillon. Der „Lechbogen“ wird dadurch vor der Überquerung der Von-Kühlmann-Straße und der Anbindung an den Lady-Herkomer-Steg aufgeweitet und aufgewertet. Das Gründach über dem abgetreppten Forum trägt zur natürlichen Beschattung des Platzes bei und berücksichtigt Aspekte der Schwammstadt, insbesondere durch die Ableitung von Oberflächenwasser in diesen Bereich.

Das Baufeld D wird im Wesentlichen durch das geplante Mansarddach architektonisch neu geprägt. In beiden Baufeldern werden die Geschoss- und Grundflächen an die neuen Konzepte angepasst. Wie bereits im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans geht damit eine Erhöhung der Geschossflächen und eine höhere städtebauliche Dichte einher, die für das Quartier Q1 insgesamt als vertretbar erachtet wird. Die neu ermittelten Verkehrszahlen zeigen, dass trotz der höheren Baudichte keine Zunahme des Individualverkehrs zu erwarten ist; vielmehr wird insgesamt ein leichter Rückgang prognostiziert. Dies ist insbesondere auf die gute Anbindung des Quartiers, das Mobilitätskonzept der Stadt Landsberg am Lech sowie auf verändertes Nutzerverhalten zurückzuführen.

Die fortschreitende Planung und Bebauung erfüllt insgesamt die übergeordnete Zielsetzung eines hochwertigen urbanen Quartiers zum Wohnen, Arbeiten und Leben. Auch bei einer teilweisen Verlagerung der Nutzungen in Richtung Wohnen - insbesondere im Baufeld D - bleiben die gesetzlichen Anforderungen an ein gemischtes Quartier (MI) im Quartier Q1 eingehalten. Das erforderliche Mischungsverhältnis von Wohn- zu Nichtwohnnutzungen (mindestens ein Drittel bzw. 33,3 % Nichtwohnnutzung bei MI) wird im südöstlichen Quadranten des Plangebiets insgesamt erreicht:

Tabelle: Übersicht Nutzungsmischung im Quartier Q1<sup>3</sup>:

---

<sup>3</sup> Hier ist darauf hinzuweisen, dass die Ermittlung der Nutzflächen bei den Baufeldern A1<sub>nord/süd</sub> und B2 auf den Bauanträgen (inkl. Tektur) fußt. Die Verteilung der Nutzflächen in B1 und D wurde anhand der vorliegenden Hochbaukonzepte des Planungsbüros Prof. Hierl ermittelt – diese werden auch Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Baufeld	Nutzungsart	Geschossfläche GF	Gewerbe (GF)	Wohnen (GF)
A1 Süd	Gewerbe/Wohnen	2.150 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	1.910 m <sup>2</sup>
A1 Nord	Gewerbe/Wohnen	8.180 m <sup>2</sup>	3.226 m <sup>2</sup>	4.954 m <sup>2</sup>
B1	Gewerbe (Kultur/Hotel)/ Serviced Apartments/Wohnen	7.000 m <sup>2</sup>	5.200 m <sup>2</sup>	1.800 m <sup>2</sup>
B2	Gewerbe/Wohnen	5.591 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	4.891 m <sup>2</sup>
D	Wohnen	4.900 m <sup>2</sup>		4.900 m <sup>2</sup>
Summe		27.821 m <sup>2</sup>	9.367 m <sup>2</sup>	18.454 m <sup>2</sup>
<b>Anteil (%)</b>		<b>100%</b>	<b>33,7%</b>	<b>66,3%</b>

## 5 Festsetzungskonzept

### 5.1 Art der Baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 2150 übernommen und bilden weiterhin die Genehmigungsgrundlage für Bauanträge. Die Baufelder B1 und D bleiben Bestandteil des festgesetzten Mischgebiets (MI).

Die Anpassungen im Rahmen der 2. vorhabenbezogenen Änderung erfolgen innerhalb der bestehenden Gebietsart und führen die städtebauliche Grundkonzeption sowie die planungsrechtliche Einheitlichkeit des Bebauungsplans Nr. 2150 insgesamt und auch im Quartier Q1 fort.

### 5.2 Maß der Baulichen Nutzung

Die Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden in vorigen Kapiteln dargestellt städtebaulich bewertet. Sie wurden entsprechend in die Nutzungsschablonen der Baufelder übertragen.

### 5.3 Bauweise, Bauräume, Höhenentwicklung

Im Rahmen der 2. vorhabenbezogenen Änderung werden die Festsetzungen zur Bauweise grundsätzlich aus dem Bebauungsplan Nr. 2150 übernommen. Die Bauräume (Baugrenzen und Baulinien) werden für die Baufelder B1 und D an die vorliegende Gebäudeplanung angepasst; im Baufeld B1 im Zuge der Neuordnung des Europaplatzes einschließlich des tiefer liegenden „Forums“ und des modifizierten Baukörpers, im Baufeld D zur Umsetzung des überarbeiteten Gebäudekonzepts.

Die Regelungen zur Höhenentwicklung wurden bereits in Kap. 4.1 erläutert; die Höhenfestsetzung erfolgt über absolute Gebäudeoberkanten ( $GH_{max}$ ), während Festsetzungen zu Fertigfußbodenoberkanten sowie zu Wand- und Firshöhen entfallen.

Im Geltungsbereich werden reduzierte Abstandsflächen zugelassen. Dies entspricht auch der Rechtslage des bisherigen Bebauungsplans (noch nach alter Bayerischer Bauordnung). Die gesetzlichen Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (neu) werden sicher eingehalten. Die Abstandsflächenregelung ist Teil des städtebaulichen Konzepts und gerechtfertigt, um die angestrebte Baudichte in einem verdichteten städtischen Quartier zu erreichen. Gegenüber der umliegenden Bebauung bleibt es bei städtebaulich vertretbaren Belichtungs- und Besonnungsverhältnissen.

## **6 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, Dachgestaltung**

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und zur Dachgestaltung werden im Wesentlichen aus dem Bebauungsplan Nr. 2150 übernommen. Für das Baufeld D ist ergänzend die Errichtung eines gewölbten Mansarddachs zulässig.

## **7 Bodenordnende Maßnahmen**

### Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt unverändert durch die Stadtwerke Landsberg am Lech im Trennsystem.

### Abwasserentsorgung – Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist gem. Ziff. C Nr. 2.4 / Hinweise des Bebauungsplanes gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 2150 unverändert in entsprechende Versickerungsanlagen örtlich zu versickern.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg am Lech. Die Löschwassersicherheit von  $96 \text{ m}^3/\text{h}$  kann über das bestehende Wassernetz bereitgestellt werden.

### Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg am Lech.

### Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Landsberg am Lech. Im Plangebiet wurden entsprechend Sammel- bzw. Aufstellflächen für die Müllbehälter berücksichtigt.

## **8 Berücksichtigung des Klimaschutzes**

Die Belange des Klimaschutzes wurden unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 2150 übernommen.

Ergänzend hierzu ist aufzuführen, dass im Wege der letzten Novellierung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) gemäß Art. 44a Nr. 1 Solaranlagen auf Dachflächen in angemessener Auslegung zu errichten sind.

## **9 Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)**

In den beiden Änderungsbereichen sind keine Gebäude mit sozial gefördertem Wohnungsbau vorhanden. Die Vorgaben zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) außerhalb der Änderungsbereiche bleiben unverändert.

## **10 Flächenbilanzierung**

	Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Baufelder B1 und D <i>davon Eigentümerflächen</i>	5.625 <i>2.024</i>	64,1
Öffentliche Verkehrsflächen – Straße	749	8,5
Öffentliche Verkehrsflächen – mit Zweckbestimmung	2.344	26,7
Öffentliche Grün- und Freiflächen	53	0,6
<b>Gesamtes Plangebiet</b>	<b>8.771</b>	<b>100</b>

## **11 Anlagen**

- 01 Verkehrsuntersuchung; INGEVOST - Stand 13.09.2025
- 02a Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Papierbach“;  
C. Hentschel consult – Stand 24.07.2018
- 02b Anlagen zur Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Papierbach“;  
C. Hentschel consult – Stand 24.07.2018
- 02c Schalltechnische Untersuchung zur 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans  
„Am Papierbach“; C. Hentschel consult – Stand 05.11.2025
- 03a Tierökologische Stellungnahme; Dr. Kübler – Stand 10.10.25
- 03b Anlage Tierökologie / Nistkästen; Dr. Kübler – Stand 31.10.2024
- 04 Regenwasserkonzept; Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH – Stand 16.01.2026
- 05 Stellungnahme zur Regenentwässerung; Sehlhoff GmbH – Stand 16.01.2026

Hinweis: Die in der Satzung, Planzeichnung und Begründung darüber hinaus genannten Normen und Richtlinien können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Landsberg am Lech eingesehen werden.