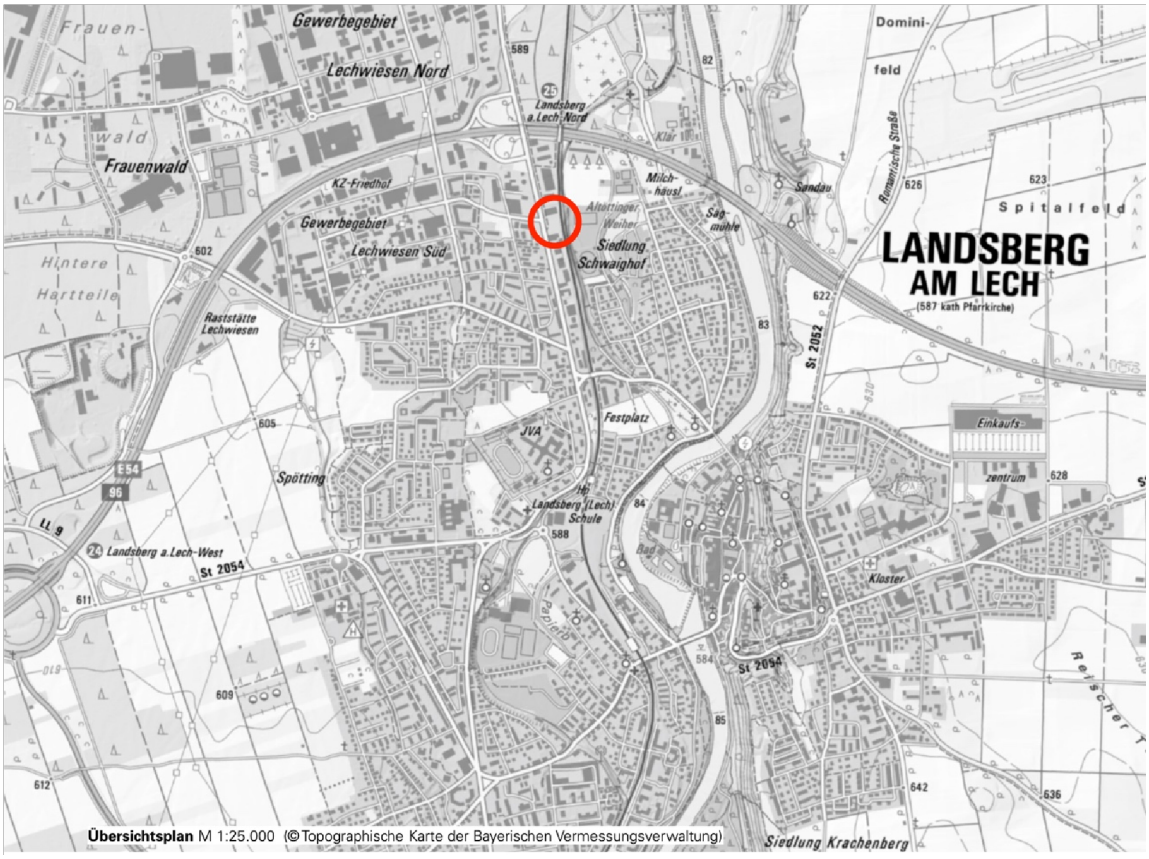
Stadt Landsberg am Lech

Bebauungsplan mit Grünordnung
“Augsburger Straße 60/62 (östlich)“, Nr. 3085



Begründung

Stadt Landsberg am Lech
Katharinenstraße 1
85699 Landsberg am Lech

AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b
D-82110 Germering
T.: +49-089-6142400-40
F.: +49-089-6142400-66
www.akfu-architekten.de
mail@akfu-architekten.de

Planstand:
Vorentwurf

Datum: 06.11.2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Zweck und Ziele der Planung	4
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
2.1	Bayerisches Landesplanungsgesetz	5
2.2	Landesentwicklungsprogramm	5
2.3	Regionalplan München (14)	6
2.4	Flächennutzungsplan	6
2.5	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Nördliches Baugebiet“	8
2.6	Rahmenplanung Augsburger Straße	8
3.	Plangebiet	9
3.1	Lage und Größe	9
3.2	Aktuelle Nutzung und Beschaffenheit des Plangebietes	9
3.3	Ökologie und Artenschutz	9
3.4	Geologie, Grundwasser, Topographie und Vegetation	9
3.5	Umliegende Strukturen und Nutzungen	10
3.6	Verkehrliche Anbindung	10
3.7	Abwasserentsorgung	10
3.8	Wasserversorgung	11
3.9	Energieversorgung	11
3.10	Müllbeseitigung	11
3.11	Bau- und Bodendenkmäler	12
3.12	Altlasten	12
3.13	Eigentumsverhältnisse	12
4.	Planung	12
4.1	Städtebauliches Gesamtkonzept	12
4.2	Freiflächenkonzept	12
4.3	Erschließung und ruhender Verkehr	13
5.	Festsetzungskonzept	13

5.1. Art der baulichen Nutzung 13

5.2. Maß der baulichen Nutzung 14

5.3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen 15

6. Weitere Festsetzungen 15

6.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Eigentümerweg) 15

6.2 Stellplätze, private Verkehrsflächen, Nebenanlagen 15

6.3 Grünordnung 16

6.4 Werbeanlagen, Elektrizitätseinrichtungen und Antennen 16

6.5 Dachform und Dachaufbauten 16

6.6 Solaranlagen 17

7. Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes 17

8. Immissionsschutz 17

9. Feuerwehr 17

10. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung 17

11. Auswirkungen der Planung 18

11.1 Schädliche Umweltauswirkungen 18

11.2 Auswirkungen auf den Verkehr 18

11.3 Auswirkungen auf die Versorgung im Einzugsbereich 18

11.5 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild 19

11.6 Auswirkungen auf den Naturhaushalt 19

12. Flächenbilanzierung 19

Verzeichnis der Abbildungen 20

Verwendete Abkürzungen 20

Anlage 1 Einzelhandelskonzept (Stand Dezember 2013) 21

Anlage 2 Landsberger Liste

Anlage 3 Umweltbericht

1. Anlass, Zweck und Ziele der Planung

Der Grundstückseigentümer möchte auf dem bereits durch Einzelhandel genutzten Areal an der Augsburger Straße, Fl. Nr. 4279, den aus den 1990er Jahren stammenden, nördlichen Discountmarkt abbrechen und durch einen eingeschossigen Neubau ersetzen. Durch die Umstrukturierung und Erweiterungen sollen zeitgemäße, großzügige Ladenflächen für den Lebensmitteldiscountmarkt entstehen.

Der Neubau des Lebensmittelmarktes mit einer Grundfläche von knapp 2.000 m² und einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² an dieser Stelle wird städtebaulich befürwortet. Dadurch wird die Versorgung der Bewohner der Augsburger Straße und weiterer angrenzender Wohngebiete im fußläufigen Einzugsbereich gewährleistet.

Weitere Zielsetzung der Stadt Landsberg am Lech ist hierbei, im Rahmen einer langfristigen städtebaulichen Gesamtentwicklung, entlang der Augsburger Straße einen belebten Einkaufsboulevard mit Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnnutzung zu schaffen. Hierzu hat die Stadt Landsberg am Lech im Jahr 2014 einen städtebaulichen Rahmenplan erarbeiten lassen, der auf der Ostseite der Augsburger Straße die Situierung der neu geplanten Baukörper in Richtung Augsburger Straße vorsieht. Die Erschließungs- und Parkierungszonen sollten langfristig nach Osten in Richtung Bahn verlagert werden (vergleiche hierzu 2.6).

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss des Stadtrates der Stadt Landsberg am Lech hat in seiner Sitzung vom 03.05.2017, aktualisiert in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Landsberg am Lech am 28.10.2020, den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Augsburger Straße 60/62 (östlich)“, Nr. 3085 gefasst. Das Bauleitplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Parallel dazu wird der Flächennutzungsplan zum 73. Mal geändert.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3085, ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau eines großflächigen Einzelhandels mit einer Verkaufsfläche von. ca. 1.100 m² auf dem Grundstück Fl. Nr. 4279, östlich der Augsburger Straße, zu schaffen.

Voraussetzung dafür ist die Ausweisung eines Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ (ca. 0,91 ha) auf dem oben genannten Grundstück. Integriert ist dabei die Neuerrichtung des Drogeriemarktes, aus dem Jahr 2016, im Süden des Grundstücks mit einer Grundfläche von 1.100 m² und einer Verkaufsfläche von 800 m².

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird auch für den Drogeriemarkt eine geringfügige Erweiterung nach Osten für Lager-, Vorbereitungs- und Sozialräume in Höhe von max. 170 m² ermöglicht. Die Verkaufsfläche bleibt unverändert. Somit wird eine Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogerieartikeln im Stadtquartier gesichert.

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans „Augsburger Straße 60/62 (östlich)“, Nr. 3085 werden im vorgesehen Geltungsbereich die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Nördliches Baugebiet – MI zwischen Bahnlinie Kaufering-Landsberg und B 17“, Nr. 3081, aufgehoben.

Für diesen Bereich gelten zukünftig die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans „Augsburger Straße 60 / 62, (östlich), Nr. 3085, nach dessen Rechtskraft.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne aus den Zielen der Raumordnung zu entwickeln, die im Landesentwicklungsprogramm sowie im Regionalplan niedergelegt sind.

2.1 Bayerisches Landesplanungsgesetz

Gemäß Art. 6 Abs. 2 Nr. 4 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) sind „der Erhalt und die bedarfsgerechte Weiterentwicklung der notwendigen Infrastruktureinrichtungen in allen Teilräumen von besonderer Bedeutung.“ „Überörtliche Einrichtungen der kommunalen Vorsorge [..] sollen bevorzugt in den zentralen Orten gebündelt werden. Geeignete räumliche Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sind von besonderer Bedeutung.“

2.2 Landesentwicklungsprogramm

Nach der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern aus dem Jahr 2023 liegt die Stadt Landsberg a Lech landesplanerisch im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen. Sie wird als Mittelzentrum beschrieben.

Das Landesentwicklungsprogramm benennt folgende für den Bebauungsplan maßgebliche Grundsätze für den ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen:

(G) Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
- sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können, […]
- sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern.

Darüber hinaus gelten folgende allgemeine Ziel und Grundsätzen des LEP:
„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.“ (LEP 2023 1.1.1 (Z)). „Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden“ (LEP 2023 1.1.1(G)). „Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) […] wesentlich“. „Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale […] zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden“ (LEP 2023 3.2 (B)). Das LEP zielt hierbei auf die für eine bauliche Nutzung geeigneten Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanzen, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung ab (LEP 2023 3.2 (B)).
Es wird die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zur Deckung des kurzfristigen täglichen Bedarfs an Lebensmitteln gefordert. So sollen „in zentralen Orten überörtlich bedeutsame Einrichtungen der Daseinsvorsorge“, wie Einzelhandelsgroßprojekte, „konzentriert werden“ (LEP 2023 5.3.1 (B)). Voraussetzung ist hierbei „die städtebaulich integrierte Lage, […] die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und […] eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügt“ (LEP 2023 5.3.2 (B)). Dabei darf die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Hierzu werden Regelungen zum Sortiment (hier innenstadtrelevantes Sortiment für den kurzfristigen täglichen Bedarf), zur Abschöpfungsquote (höchstens 25 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft) und dem Einzugsbereich (hier der Nahbereich) definiert LEP 2023 5.3.3(B)).

Beim Fachziel Einzelhandel wird die Voraussetzung des zentralen Ortes (Mittelzentrum), die städtebaulich integrierte Lage und dienstleistungsfähige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfüllt. Verzichtet werden kann auf eine Berechnung der Abschöpfungs-

quote, da der Lebensmitteldiscountmarkt bereits vorhanden ist und die Verkaufsflächenmehrung nur eine marginale zusätzliche Abschöpfungsquote hervorruft, da das Sortiment nicht erweitert wird und sich die Verkaufsflächenerhöhung von bestehenden 857 m² auf 1.100 m² im Rahmen hält.

2.3 Regionalplan München (14)

Die Stadt Landsberg am Lech mit ihren Stadtteilen ist lt. Regionalplan München (14) als Mittelzentrum eingestuft und liegt im Westen der Region an der BAB 96 (München - Lindau). Die Aussagen aus dem Regionalplan decken sich für die Stadt Landsberg am Lech überwiegend mit den Zielen und Grundsätzen aus dem LEP.

Wohnortnahe Einzelhandelsstandorte in integrierter Lage sind für alle, auch für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer, gut erreichbar (B IV Z 3.1). Eine möglichst flächendeckende wohnortnahe Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ermöglicht den Menschen, insbesondere auch den mobilitätseingeschränkten oder den Bürgern, die über kein Auto verfügen, den Einkauf des täglichen Bedarfs zu Fuß oder mit dem Rad zu tätigen (B IV Z.3.2)

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene Weiterentwicklung des Standortes für einen Lebensmitteldiscounter als Einzelhandelsgroßprojekt in der Stadt Landsberg am Lech steht den vorgenannten Zielen und Grundsätzen mit der städtebaulich integrierten Lage des Grundstücks, sowie der unmittelbaren Nähe der Nahversorgungseinrichtung zu Wohngebieten, nicht entgegen.

2.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für die Stadt Landsberg am Lech ist seit 10.08.2001 rechtsgültig. Zurzeit liegt er mit aktualisierter Datengrundlage, in der Fassung vom 31.10.2014, als sogenannter informeller Flächennutzungsplan für die Stadt Landsberg am Lech vor.

Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech stellt für den überplanten Bereich ein Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

Aus diesem Grund ist parallel zum Bebauungsplan die 73. Änderung des Flächennutzungsplans veranlasst. Ziel ist die Umwidmung von Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu einem Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,91 ha.

Abbildung 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (o.M.)

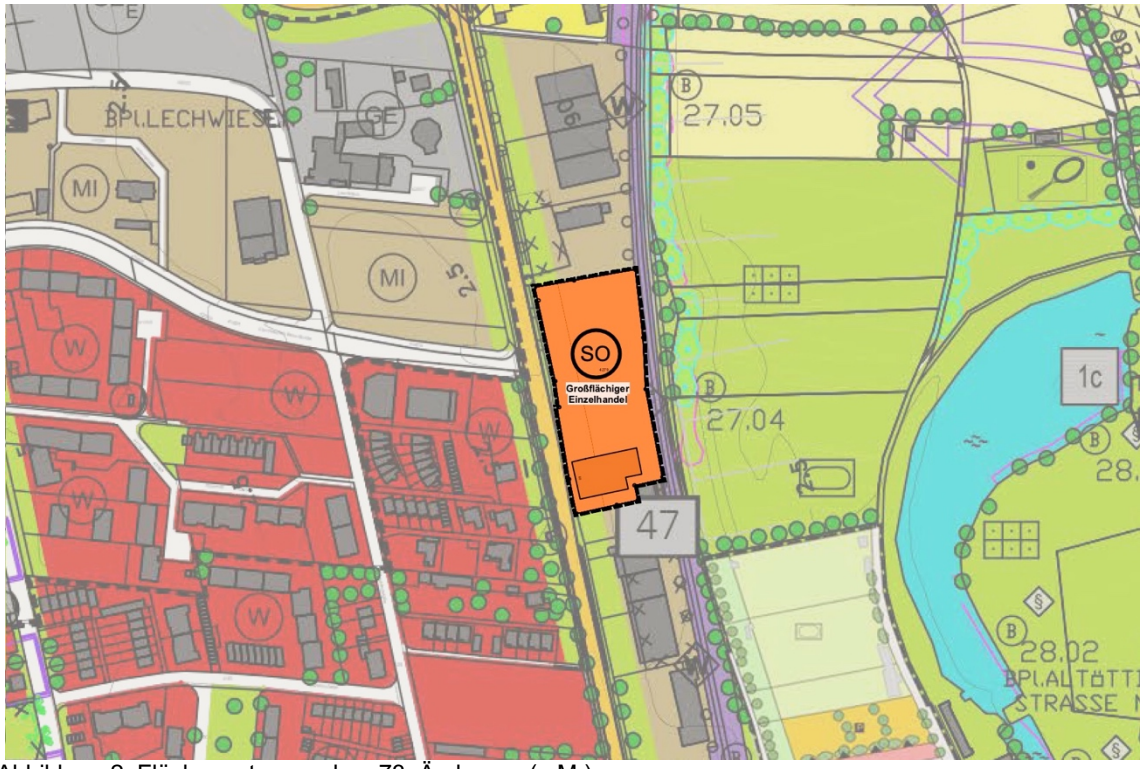


Abbildung 2: Flächennutzungsplan, 73. Änderung (o.M.)

2.5 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Nördliches Baugebiet“

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Nördliches Baugebiet“ aus dem Jahr 1966. Wie unter Pkt. 1. beschreiben, werden die Festsetzungen für diese Fläche durch die des Bebauungsplans “Augsburger Straße 60/62 (östlich)“, Nr. 3085, im gesamten Geltungsbereich vollständig ersetzt.

2.6 Rahmenplanung Augsburger Straße

Das Grundstück liegt im Umgriff des „integrierten Teilraumgutachtens Landsberg West“ aus dem Jahr 2014.

In dem Teilraumgutachten Landsberg West wurden die für die Stadtentwicklung bedeutsamen strategischen Projekte vertieft untersucht. Die Wechselwirkung zu anderen städtischen Räumen wurde auf Stadtteilebene präziser dargestellt, Werte und Mängel detaillierter beschrieben und Maßnahmen gezielter abgestimmt. In dem Gutachten werden konzeptionelle Ansätze für Verbesserungsmaßnahmen aufgezeigt, die jedoch noch nicht vergleichbar mit einem Bebauungsplanentwurf zu werten sind. Dabei sind dessen Realisierungsmöglichkeiten unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit durch eine vertiefte städtebauliche Planung näher zu untersuchen.

In dem Untersuchungsbereich der Augsburger Straße 62 sieht das Konzept einen völligen Umbau, sowohl der Straßenführung als auch der Gebäudesituierung und –konzeption vor. Die Augsburger Straße soll dabei in Höhe des Einmündungsbereiches der Carl-Fridrich-BenzStraße linienförmig mittels Aufweitung eines Platzes nach Westen verschwenkt werden. Die Gebäude sollen sich in einem leichten Bogen bzw. Schwung an den Platz anschließen. Östlich der neu zu errichtenden Gebäude würde sich dann eine DB-Haltestelle befinden. Für die Neuerrichtung des Lebensmitteldiscounters würde dies eine völlige Neuplanung bedeuten. Insbesondere wäre die Stellplatzanlage neu zu konzipieren, die Gebäudestruktur müsste als 3-geschossiges Gebäude geplant werden und die Straßenführung müsste verlegt werden. Eine bogenartige Konzeption des Gebäudes ist auch eher für die Einrichtung von kleinteiligen Läden gedacht.

Bei der Untersuchung für eine Umsetzungsmöglichkeit durch den Lebensmitteldiscounter musste festgestellt werden, dass die konzeptionelle Planung auf die Belange und geschäftliche Ausrichtung der Firma nicht umsetzbar ist. Ein mehrgeschossiger Baukörper entspricht an einem solchen Standort weder deren „Corporate Identity“ noch würde sich ein solcher in einer gebotenen notwendigen wirtschaftlichen Art und Weise errichten lassen. Mehrgeschossige Bauweisen finden sich bei dem Lebensmitteldiscounter vor allem in innerstädtischen Standortlagen. In Stadtrandlagen, wie hier in der Augsburger Straße, sind gemäß dem Strategiekonzept der Firma nur erdgeschossige Gebäude vorgesehen. Elementar für einen wirtschaftlichen Betrieb eines Einkaufsmarktes sind auch die Stellplätze. Diese könnten bei dem Teilraumgutachten nur zu einem geringen Teil auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Um das Konzept des Teilraumgutachtens umzusetzen, müssten auch die weiteren Schritte, wie die Verschwenkung der Straße, Platzaufweitung, Zugang zur DB-Haltestelle etc. zügig umgesetzt werden. Eine Umsetzung des Konzeptes ist jedoch nur im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern möglich.

Als Kompromisslösung für eine Umsetzung von planerischen Grundideen des Teilraumgutachtens wurde erarbeitet, dass der Baukörper möglichst nahe an die Augsburger Straße gerückt wird, die straßenseitigen Dachvorsprünge ziehen sich an der gesamten Westfassade entlang und auf der Ostseite verbleibt ein freier Durchgang von 5,00 m. Mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Eigentümerweg) in diesem Bereich wird sichergestellt, dass jeglicher betriebsbezogener Verkehr uneingeschränkt die Fläche nutzen kann und dass gleichzeitig eine Fuß- und Radwegeverbindung gemäß Teilraumgutachten der Stadt Landsberg langfristig umsetzbar ist. Zur Sicherung dieser Wegeverbindung wurden zudem weitere Vorgaben im begleitenden städtebaulichen Vertrag verankert.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan liegt westlich des Lechs im Norden des Stadtgebietes an der Augsburger Straße. Er umfasst das Grundstück Fl.- Nr. 4279, Gemarkung Landsberg vollständig und hat mit einer maximalen Ausdehnung von ca. 65m in ost-westlicher und ca. 150m in nord-südlicher Richtung eine Größe von ca. 0,91 ha.

3.2 Aktuelle Nutzung und Beschaffenheit des Plangebietes

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein bestehender Lebensmitteldiscountmarkt, im Süden ein Drogeriemarkt. Dazwischen spannt sich der gemeinsame Parkplatz auf. Durch die Überbauung, die Stellplätze und Fahrflächen ist das Grundstück hochgradig versiegelt.

3.3 Ökologie und Artenschutz

Im Geltungsbereich befinden sich zahlreiche Laubbäume. Im Bereich der zentralen Stellplatzfläche werden von den vorhandenen 33 Laubbäumen 29 erhalten und vier gefällt. Dem stehen insgesamt sechs Neupflanzungen im Bereich der Stellplatzflächen und nördlich des neuen Marktgebäudes gegenüber. Im südlichen Grundstücksbereich werden die vier hier vorhandenen Laubbäume erhalten. Hier sind gem. Ziff. 11.1 BayNatSchG die entsprechenden Rodungszeiträume (Oktober bis Februar) zu beachten.

3.4 Geologie, Grundwasser, Topographie und Vegetation

Gemäß geologischer Karte befindet sich das Plangebiet innerhalb von nacheiszeitlich gebildeten Lechterrassen (Stufe von Spötting) aus überwiegend kiesigen Ablagerungen. Die Gesteine der Tertiären Molasse (Obere Süßwassermolasse) stehen vermutlich in Tiefen zwischen 15,0m und 25,0m an. Die Molasseschichten bestehen in diesem Bereich erfahrungsgemäß aus steifen bis halbfesten, ockergrauen bis blauen, schwach feinsandigen, tonigen Schluffen und dicht gelagerten, teilweise bindigen, Feinsanden. Zwischen den Terrassenkiesen und den tertiären Molasseschichten können noch Reste von eiszeitlichen Moränen- und Schmelzwasserablagerungen vorhanden sein. Unter der bestehenden Bebauung findet sich bis zu einer Endtiefe von ca. 5,0m die überwiegend schwach bindigen, grauen bis graubraunen, teilweise sehr dicht gelagerten, nacheiszeitlichen Schotter des Lechtals.

Das im Jahr 1994 zur Errichtung des Vorgängerbaus erstellte Baugrundgutachten (Bericht 94195 der Grundlabor München GmbH vom 10.08.1994) weist Auffüllungen bis 3 m unter Gelände nach. Die hierunter anliegenden Kiese stellen eine gute Gründungsunterlage dar.

Auf Grundlage von regionalen Erkenntnissen ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel im Bereich des Baugrundstücks bei ca. 10,0m bis 12,0m unter Geländeoberkante liegt.

Das Gelände im Planungsumgriff ist auf einer Höhe von ca. 593m ü. NN nahezu eben. Mit Ausnahme der genannten, die Stellplätze überstellenden, Laubbäume ist das Grundstück frei von Bewuchs.

3.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Das Baugebiet wird durch den breiten Straßenraum der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Augsburger Straße (ehemalige B 17) dominiert. Es liegt in einem bestehenden, im unmittelbaren Umfeld stark gewerblich geprägten Mischgebiet. Östlich der Augsburger Straße überwiegen gewerbliche Nutzungen, Einzelhandel mit großen, zur Augsburger Straße orientierten Parkplatzflächen, mit einzelnen Wohngebäuden ohne gewerblichen Anteil. Westlich der Augsburger Straße befinden sich im Bereich des Plangrundstücks weitere Mischbebauung, eine Tankstelle und im Südwesten Wohnbebauung. Nördlich grenzt ein Schnellrestaurant, im Süden ein Gewerbebetrieb mit Wohnungen an das Bebauungsplangrundstück an. Östlich davon verläuft an der Lechterrassenkante die eingleisige Bahnlinie Landsberg – Kaufering, die auf ihrer östlichen Seite von einem Fuß- und Radweg flankiert wird, danach fällt das Gelände um ca. 5 -10m ab. Auf der tiefergelegenen Lechterrasse befindet sich die Freizeitsportanlage des FT Jahn Landsberg.

3.6 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt für den motorisierten Individualverkehr (MIV) von Westen über eine bestehende Zu- und Abfahrt zum Parkplatz von der Augsburger Straße, für den nichtmotorisierten Verkehr (NV) – Fußgänger und Radfahrer – über das bestehende Geh- und Radwegenetz mit Anschluss an die Augsburger Straße, durch den leistungsfähigen, öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) mit den Bushaltestellen der Linie 3 in der Lechfeldstraße und in der Augsburger Straße. Die vielbefahrene Augsburger Straße ist im Süden auf Höhe des Drogeriemarktes und im Norden im Bereich der Einmündung der Carl-Friedrich-Benz-Straße jeweils lichtzeichengeregelt.

3.7 Abwasserentsorgung

3.7.1 Häusliches Schmutzwasser: Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg. Es ist vorgesehen das Plangebiet an den vorhandenen Kanal in der Augsburger Straße anzubinden.

3.7.2 Nicht hausabwasserähnliches Abwasser:

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

3.7.3 Niederschlagswasser:

Nach den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser (TRENGW) hat eine Versickerung von Niederschlagswasser generell flächenhaft über eine bewachsene Oberbodenschicht zu erfolgen. Kann eine Flächenversickerung aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die Punktuelle Versickerung über Schächte ist nur anzustreben, wenn zwingende Gründe vorgenannte Lösungen ausschließen.

Grundsätzlich ist bei der Planung das Arbeitsblatt A 138 (für die geplante Versickerung des Oberflächenwassers in den Untergrund) und das Merkblatt M 153 (in Bezug auf die Qualität und ggf. damit verbunden auf eine Vorreinigung des Niederschlagswassers) zu beachten.

Das Plangebiet ist seit Jahrzehnten genutzt. Dabei wurde festgestellt, dass der vorhandene Boden grundsätzlich für eine Versickerung gut geeignet ist. Der Planung liegt das nachfolgende Entwässerungskonzept zugrunde:

Bei den asphaltierten Fahrbahnen ist vorgesehen, das Niederschlagswasser über Rigolen abzuleiten. Die Vorreinigung erfolgt über den bewachsenen Oberboden. Die geplanten PKW-Stellflächen werden mit Pflastersteinen befestigt. Das Niederschlagswasser wird analog der Fahrwege in seitlich bewachsenen Grünflächen abgeleitet. Bei den Be- und Entladezonen ist vorgesehen, das Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal abzuleiten. Hierfür ist bei den Fachbehörden eine entsprechende Genehmigung einzuholen. Das Oberflächenwasser der Dachflächen wird über Rigolen versickert.

Damit kann das Plangebiet unter Beachtung der geltenden Merk- und Arbeitsblätter, sowie der sonstigen gültigen Regelwerke eine grundsätzlich ordnungsgemäße Oberflächenwasserbehandlung in Aussicht gestellt werden. Zur Beurteilung ist jedem Baugesuch im Genehmigungsverfahren ein kombinierter Freiflächengestaltungsplan und Bepflanzungsplan beizufügen. Auf der Ebene der nachfolgenden Genehmigungs- und Erlaubnisverfahren ist das Entwässerungskonzept mit einer Gesamtplanung der Niederschlagswasserbeseitigung den Fachbehörden vorzulegen. Ggf. sind im unmittelbaren Umfeld von möglichen Altlastenverdachtsflächen Auflagen der zuständigen Bodenschutzbehörde zu beachten.

3.8 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Städtischen Werke Landsberg am Lech.

Eine Löschwasserentnahme von 96 m³/h ist bei Entnahme über mehrere Hydranten für einen Zeitraum von 2 h (gemäß DVGW Arbeitsblatt 405) im Bereich der Augsburger Straße Nord sichergestellt.
Für die Entnahme sind genügend Unter- und Überflurhydranten im 300m Radius um das Bauvorhaben vorhanden (siehe beigefügten Hydrantenplan, Anhang 1).

3.9 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg am Lech.

3.10 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt nur mit dem kleinsten abzunehmenden Müllbehältnis durch den Landkreis Landsberg am Lech.

Restmüll, wie z.B. Holz, Metall, Folie, etc. wird an die Logistikstandorte der Betreiber zurückgeführt und von dort aus entsorgt.

Verpackungskartonagen werden vor Ort in einer Papierpresse gelagert und durch einen externen Entsorger dem Recyclingkreislauf zugeführt.

Siedlungsabfälle bzw. Abfälle zur Verwertung wie z.B. Verpackungen als auch verpackte Lebensmittel und überpackte Lebensmittel, wie Bio-Müll, Obst- und Gemüseartikel ohne Verpackung werden durch externe Entsorger über eigens dafür bereit gestellte und abschließbare Behältnisse entsorgt.

Somit wird die Müllbeseitigung durch die Betreiberfirmen eigenständig durch frei auszuwählende Entsorgungsunternehmen organsiert.

Die Zufahrtsmöglichkeit ist durch die bestehende Zu- und Abfahrt über die Augsburger Straße sichergestellt.

3.11 Bau- und Bodendenkmäler

Für den Geltungsbereich sind weder Bau- noch Bodendenkmäler in der Denkmalliste verzeichnet.

3.12 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen bekannt.

3.13 Eigentumsverhältnisse

Der Bebauungsplan überplant ein einzelnes Grundstück, das im Eigentum eines privaten Eigentümers steht. Öffentliche Flächen sind nicht betroffen, bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

4. Planung

4.1 Städtebauliches Gesamtkonzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt östlich an der örtlichen Hauptverkehrsstraße Augsburger Straße, die von Norden her eine wichtige Ortseinfallstraße ist. Die Augsburger Straße als Stadteingang ist geprägt durch großflächige Einzelhandelsstrukturen. Alle Stadteingänge sind Imageträger und haben eine wesentliche Bedeutung für die Außenwirkung einer Stadt. Durch eine städtebauliche Aufwertung und Gestaltung der Stadteingänge wird die Attraktivität des Stadtteils weiter gesteigert. Daher wird der Neubau des Marktgebäudes möglichst nahe an die Augsburger Straße gerückt und die straßenseitigen Dachvorsprünge ziehen sich an der gemeinsamen Westfassade entlang.

4.2 Freiflächenkonzept

Der lockere, gemischte Laubbaumbestand entlang der gesamten Augsburger Straße ist raumprägend und soll durch den Neubau des Lebensmitteldiscountmarktes auch auf dem Plangrundstück erhalten bzw. ergänzt werden. Daher werden ggf. durch die bauliche Maßnahme betroffene, bestehende Bäume entlang der Augsburger Straße ersetzt. Auf Grund der großflächigen Versiegelung des Plangrundstücks mit Gebäuden, Parkplätzen und Zufahrten, sollen die privaten Grünflächen im Norden und Süden mit Bodendeckern und locker gewachsenen Blütensträucher, die kleinen Grünflächen zwischen den Stellplatzflächen mit immergrünen, abwechselnd blühenden Bodendeckern bepflanzt werden. Ergänzt wird die Durchgrünung mit heimischen Laubbäumen. Dies bedeutete insgesamt eine Aufwertung der versiegelten Stellplatzflächen.

Bei der Freiflächengestaltung ist grundsätzlich auf die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze und Laubbäume gemäß den zutreffenden Pflanzlisten in der Satzung zu achten.

Die festgelegten Begrünungsflächen dienen neben der optischen Qualität gleichzeitig der flächigen Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser durch weitest mögliche Vermeidung/Minimierung von Flächenversiegelung.

4.3 Erschließung und ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist über die örtliche Hauptverkehrsstraße Augsburger Straße, erschlossen.

Die erforderlichen Stellplätze, sowohl für den Pkw-Verkehr als auch für die Fahrradfahrer, werden entsprechend der Mobilitätssatzung der Stadt Landsberg, in der jeweils gültigen Fassung, ermittelt und können vollständig auf dem Plangrundstück nachgewiesen werden.

Die Erschießung erfolgt über die bereits bestehende südliche Zu- und Ausfahrt und die heute bestehende zweite nördliche Zufahrt zur Anlieferung wird aufgegeben, wodurch ein wichtiger positiver Effekt für den Verkehr auf der Augsburger Straße erzielt wird.

Durch den Neubau des Marktgebäudes entsteht gegenüber dem bestehenden Markt kein zusätzliches Verkehrsaufkommen und wird daher nicht näher betrachtet.

Der straßenbegleitende Geh- und Radweg entlang der Augsburger Straße bleibt im Bestand erhalten.

Die geplante Maßnahme mit der Verschiebung des Neubaus näher an die Augsburger Straße ermöglicht, dass auf der östlichen Seite des Marktgebäudes ein 5 m breiter Grundstücksstreifen verbleibt, der als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „betriebsbezogener Verkehr aller Art sowie öffentlicher Fuß- und Radweg“ als Eigentümerweg gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausgebaut wird.

Entsprechend werden die in diesem Bereich vorhandene Stellplätze zurückgebaut. Auch für die neue Anlieferung werden Stellplätze zurückgenommen. Dies ermöglicht eine Verlagerung des Fuß- und Radverkehrs weg von der Augsburger Straße und trägt erheblich zur Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer in diesem Teilbereich bei.

5. Festsetzungskonzept

5.1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung festgesetzt.

Zulässig sind ausschließlich folgende Nutzungen:
Im Teilbereich 1: "Lebensmitteldiscounter" mit den für Lebensmitteldiscounter üblichen Sortimenten sowie im Teilbereich 2: "Drogeriemarkt" mit den für Drogeriemärkte üblichen Sortimenten.

Andere Nutzungen, z.B.
- andere Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Innenstadtbedarfs;
- Tankstellen und Gartenbaubetriebe;
- Vergnügungsstätten;
- Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen;

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

sind nicht zulässig.

Auch die Ansiedelung einer Tankstelle ist an dieser Stelle im Stadtgebiet nicht gewünscht, da sich in unmittelbarer Nähe bereits zwei Tankstellen befinden.

Die negativen städtebaulichen Auswirkungen von Vergnügungsstätten, Spielhallen sowie Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräumen mit überwiegend sexuellem Charakter, insbesondere im Nachtzeitraum,

sind auf Grund der Lage im Stadtgebiet sowie der negativen Wirkung auf die angrenzenden Wohngebiete unerwünscht.

Ebenso ist die Ansiedlung eines Gartenbaubetriebs an dieser Stelle stadträumlich ungeeignet.

Damit wird dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Landsberg am Lech entsprochen.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Landsberg am Lech, mit Beschluss vom 20.07.2022, dient der gezielten Steuerung des Einzelhandels zum Zwecke einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Gleichzeitig dienst es der Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Gesamtstadt, der Sicherung und Stärkung der innerstädtischen Handelslagen sowie der verbrauchernahen, möglichst fußläufigen Nahversorgung. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept definiert Leitlinien und Ziele wie die Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion des Einzelhandelsstandortes Landsberg am Lech, die Positionierung der Innenstadt als zentralen Einkaufs-, Versorgungs- und Aufenthaltsraum sowie urbanen Mittelpunkt der Stadt, die Stabilisierung und Weiterentwicklung einer möglichst flächendeckenden, fußläufigen Nahversorgung in den Wohngebieten (inkl. Ortsteile). Im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wurde die Landsberger Sortimentsliste aktualisiert.

Entsprechend dem Standort- und Zentrenkonzept ist der Geltungsbereich als Nahversorgungsstandort klassifiziert. Die Sortimentsliste, die sich aus dem aktuellen Bestand, der Leitlinien und Ziele sowie der Sortimentsliste des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2020 ableitet, setzt unter Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (täglicher und kurzfristiger Bedarf) Waren fest, die täglich oder mehrmals wöchentlich nachgefragt werden, in der Regel eine wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktion übernehmen, vom Kunden sofort mitgenommen und meist problemlos transportiert werden können und zunehmend zur Frequenzerhöhung und Belebung von Zentren genutzt werden. Weiterführende Regelungen wurden für Bestandsunternehmen, für Randsortimente und Annexhandel getroffen. So genießen bestehende Betriebe Bestandschutz und können ihre Verkaufsfläche grundsätzlich in gewissem Rahmen erweitern bzw. modernisieren.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen von Grundflächen (GR), eine GR von 2.000 für den nördlichen und eine GR von 1.100 für den südlichen Bauraum, und max. Wandhöhen (WH), WH 6,70m für den nördlichen und WH 5,90m für den südlichen Bauraum, definiert.

Um sicherzustellen, dass hier die beabsichtigte bauliche Entwicklung realisiert wird, wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse im Geltungsbereich auf eines beschränkt. Für einen genau definierten, untergeordneten Bereich der überbaubaren Fläche für den Neubau des Lebensmitteldiscountmarktes wird zur Sicherung der Betriebstechnik ein zusätzliches Technikgeschoss mit einer Grundfläche von max. 145m² zugelassen.

Das festgesetzte Summenmaß der Versiegelung, einschließlich der Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO, liegt mit einer GRZ von 0,9 über der Obergrenze gem. der Tabelle § 17 Abs. 1 BauNVO. Das Maß der tatsächlichen Überbauung selbst unterschreitet mit einer GRZ von ca. 0,34 die Obergrenze deutlich. Bei dem Neubau des Marktgebäudes handelt es sich um eine Nachverdichtungsmaßnahme, über die auch die Zukunftsfähigkeit des Betriebes gesichert werden soll. Zudem sind für einen Einkaufmarkt Stellplätze elementar für einen wirtschaftlichen Betrieb. Dadurch ist eine Überschreitung für die Versiegelung, die genauso hoch wie die vorhandene ist, zudem gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, städtebaulich gerechtfertigt.

5.3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Mit den beiden festgesetzten überbaubaren Flächen im Umgriff wird zum einen für den bestehenden Drogeriemarkt im Süden eine geringfügige Erweiterung nach Osten für Lager- Vorbereitungs- und Sozialräume in Höhe von max. 170 m², zum andern die Umsetzung der Neuplanung für den Discounter im Norden ermöglicht.

Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise o gem. § 22 BauNVO für den südlichen Bauraum mit einer Regelung der seitlichen Grenzabstände wird für den bestehenden Drogeriemarkt eine geringfügige Erweiterung nach Osten ermöglicht.

Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise a gem. § 22 BauNVO für den nördlichen Bauraum wird für den Neubau des Lebensmitteldiscounters eine Gebäudelänge von über 50 m zulässig. Damit soll den spezifischen Bedürfnissen des Eigentümers Rechnung getragen werden um zeitgemäße, großzügige Ladenflächen errichten zu können.

Entsprechend der in der Rahmenplanung für die Augsburger Straße - integriertes Teilraumgutachten Landsberg West aus dem Jahr 2014 - entwickelten Situierung der Baukörper, die Gebäude sollen zur Fassung des Straßenraumes nah an die Augsburger Straße gebaut werden, werden die westlichen Gebäudekanten über Baulinien festgesetzt. Durch die Ausbildung von Vordächern kann der Straßenraum, wie in der Rahmenplanung aufgeführt, attraktiver gestaltet werden. Hierfür wird eine Überschreitung der Baulinien von max. 3,00 m zugelassen. Für weitere Vordächer/Eingangsüberdachungen wird jeweils auf einer weiteren Gebäudeseite außerdem eine Überschreitung der Baugrenze auf maximal der halben Breite des Baukörpers zugelassen. Damit die Ausbildung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß dem integrierten Teilraumgutachten Landsberg-West aus dem Jahr 2014 (vgl. 6.1) nicht eingeschränkt wird, sind Baugrenzen-Überschreitungen für Vordächer/Eingangsüberdachungen auf der Ostseite des Lebensmitteldiscounters grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Abstandsflächen werden nach den Festsetzungen des Bebauungsplans, der gewerblichen Prägung entsprechend, mit 0.25 v.H., mindestens jedoch 3 m, festgesetzt und verkürzen sich auf das sich ergebende Maß.

Der Brandschutz ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

6. Weitere Festsetzungen

6.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Eigentümerweg)

In Umsetzung der aus dem integrierten Teilraumgutachten Landsberg-West aus dem Jahr 2014 stammenden Idee einer von der Augsburger Straße abgesetzten Erschließungsmöglichkeit entlang der Bahnlinie Kaufering – Landsberg, wird zwischen der östlichen Geltungsbereichsgrenze und den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, bzw. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen, ein von Nord nach Süd durchgehender Streifen von 5,00m Breite als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „betriebsbezogener Verkehr sowie öffentlicher Fuß- und Radverkehr" (Eigentümerweg**)** festgesetzt.

6.2 Stellplätze, private Verkehrsflächen, Nebenanlagen

Die zwischen den Baukörpern gelegene Fläche wird als Fläche für Stellplätze, private Verkehrsflächen und Nebenanlagen festgesetzt. Die bestehende Zu- und Abfahrt im südlichen Die zwischen den Baukörpern gelegene Fläche wird als Fläche für Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze, als private Verkehrsfläche und Fläche für Nebenanlagen festgesetzt. Die jeweils erforderliche Anzahl der Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze ist entsprechend der Mobilitätssatzung der Stadt Landsberg in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln und in diesem Bereich vollständig nachzuweisen.

Die bestehende Zu- und Abfahrt im südlichen Geltungsbereich wird festgesetzt, weitere Zufahrten von der Augsburger Straße aus sind ausgeschlossen.

Auf Grund ihrer räumlichen Wirkung wird der Standort der Einkaufswagenüberdachung festgesetzt, Fahrradabstellplätze, eventuelle Elektroladestationen sowie eine Paketstation sind innerhalb der Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Die Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen, die Fahrgassen können abweichend davon auch asphaltiert werden. Damit werden sowohl die Auswirkungen der Versiegelung auf die Regenrückhaltefunktion und den Oberflächenabfluss, als auch auf das Kleinklima reduziert.

Um den gem. der Rahmenplanung für die Augsburger Straße – integriertes Teilraumgutachten Landsberg West- aus dem Jahr 2014 - gewünschten offenen Charakter eines attraktiven Straßenraumes zu wahren, werden für den Bereich zwischen den Baukörpern und der öffentlichen Straßenfläche Einfriedungen generell ausgeschlossen. Einfriedungen als Draht- oder Metallgitterzäune sind ausschließlich zu den nicht straßenzugewandten Grundstücksseiten, insbesondere zur östlich gelegenen Bahnlinie hin, zugelassen.

6.3 Grünordnung

Zur Entwicklung und Sicherung einer qualitätsvollen Grünstruktur innerhalb der bereits bestehenden, großflächigen Versiegelung des Plangrundstücks mit Gebäuden, Park- und Verkehrsflächen, sind die im Freiflächenkonzept beschriebenen Maßnahmen zwingend umzusetzen. Dazu sind für die im Rahmen der Freiflächengestaltung vorzunehmenden Pflanzungen die unter Punkt II.11 des Bebauungsplans aufgeführten Pflanzlisten heranzuziehen. Mit der dort angeführten Mindestpflanzqualität und Pflanzdichte, je angefangene 6 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen, kann eine Aufwertung der versiegelten Fläche und eine positive Wirkung auf das Kleinklima erreicht werden.

6.4 Werbeanlagen, Elektrizitätseinrichtungen und Antennen

Das Vorhaben liegt an der Augsburger Straße, einer wichtigen Ortseinfallstraße aus Richtung Norden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt für die Gestaltung von Außenwerbeanlagen die Außenwerbeanlagensatzung der Stadt Landsberg in der jeweils gültigen Fassung. Abweichend von den Größenbestimmungen der Satzung werden entsprechend der vorhandenen Ausstattung bzw. dem Corporate-Design der Betreiberfirmen je Gebäude bis zu vier Logos à max. 3 m^2 und jeweils eine Werbestele mit bis zu 5,50 m Höhe und max. 1,50 m Breite zugelassen.

Sämtliche elektrische Zuleitungen auf Privatgrund im Planungsgebiet müssen unterirdisch verlegt werden.

Antennen, Sattelitenanlagen etc. sind an den Fassaden entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

6.5 Dachform und Dachaufbauten

Für die Dächer der Neubauten werden ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer zugelassen. Der Bebauungsplan sieht außerdem für eine verträgliche Einbindung vor, dass außer solarthermischen Anlagen weitere Dachaufbauten unzulässig sind. Auch werden Regelungen getroffen, um diese solarthermischen Anlagen in ihrer Erscheinung zurücktreten zu lassen (Größenbeschränkung, Anordnung zur Fassadenebene).

6.6 Solaranlagen

Es ist beabsichtigt, die bereits auf dem Bestandsgebäude installierte Photovoltaikanlage zu ertüchtigen und erneut auf dem Dach des Neubaus zu errichten.

7. Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

Mit der Einführung des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BauGB-Klimaschutznovell) am 30.07.2011 sind die Belange des Klimaschutzes bereits im Zuge der Bauleitplanung besonders zu beachten.

Bei der gegenständlichen Planung können folgende positive Faktoren zum Klimaschutz genannt werden:

- Nutzung einer bereits bebauten innerstädtischen Fläche – Innentwicklung - mit Anschluss an das bestehende Erschließungssystem. Es werden keine zusätzlichen öffentlichen Straßenerschließungsflächen benötigt.
- Ausführung eines kompakten Baukörpers mir einem guten Verhältnis der Hüllfläche zur Nutzfläche.
- Die Ausführung einer solarthermischen Anlage wird mittels eines Städtebaulichen Vertrages geregelt. Die Anforderungen dazu sind in der Satzung festgesetzt.

8. Immissionsschutz

Für die geplanten Maßnahmen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Hils Consult, Kaufering, mit Datum 31.07.2017, erarbeitet, deren Ergebnisse in die Festsetzungen zum Immissionsschutz eingeflossen sind.

Zum Schutz der angrenzenden (Wohn-)Bebauung vor den Emissionen aus dem Planungsgebiet werden Emissionskontingente, sowie richtungsabhängige Zusatzkontingente festgesetzt. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz ermöglichen eine Einhaltung der Orientierungswerte an den maßgebenden Immissionsorten.

9. Feuerwehr

Zum abwehrenden Brandschutz wird durch den Bebauungsplan festgelegt, dass sämtliche Aufstell– und Bewegungsflächen sowie die Zufahrt für die Feuerwehr nach DIN 1409 ausgeführt werden müssen. Sämtliche Radien oder Breiten sind den Tabellen (Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr zu entnehmen – z.B. Art. 15 Abs. 3 BayBO.) Sämtliche Flächen sind so auszuführen, dass sie jederzeit mit Fahrzeugen mit einem Gewicht von min. 16 Tonnen befahren werden können. Zufahrten müssen im Winter schnee– und eisfrei gehalten werden.
Die Löschwasserversorgung kann über das bestehende Leitungsnetz und die vorhandenen Hydranten sichergestellt werden (vgl. 3.8). Der eventuell zusätzlich erforderliche Objektschutz ist vom Grundstückseigentümer selbst zu erstellen.

10. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die vorliegende Planung stellt eine Weiterentwicklung des derzeitigen Bestandes auf einem bereits umfangreich gewerblich genutzten Grundstück dar. Der bestehende Lebensmitteldiscounter soll durch einen Neubau ersetzt (und dabei von einer GR von heute ca. 1.450 m^2 auf künftig 2.000 m^2 vergrößert).

Der bereits im Jahr 2016 neu errichtete Drogeriemarkt wird im Bebauungsplan unverändert dargestellt. Im Bereich des bestehenden Parkplatzes werden neu Bereiche für die gemäß Mobilitätssatzung nachzuweisenden Fahrradabstellplätze sowie die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „betriebsbezogener Verkehr sowie öffentlicher Fuß- und Radverkehr" (Eigentümerweg) auf der Ostseite dargestellt. Hierbei werden bestehende Stellplätze im Südosten des Geltungsbereiches überplant, wobei die Richtzahlen der Mobilitätssatzung auch künftig eingehalten werden können.

Die bestehende Zufahrt für die Anlieferung des Lebensmitteldiscunters wird durch die Planung aufgelassen. Die Anlieferung des Neubaus erfolgt künftig über die dann einzig verbleibende Zufahrt von der Augsburger Straße, den Parkplatz und die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „betriebsbezogener Verkehr sowie öffentlicher Fuß- und Radverkehr" (Eigentümerweg**).**

Die Planung zieht keinen Eingriff in Natur und Landschaft nach sich, zumal sich der Versiegelungsgrad des bereits im Bestand umfangreich durch Bebauung und Verkehrsanlagen versiegelten Grundstücks nicht nennenswert ändert. Durch Festsetzungen zur Begrünung mit Bäumen und Festsetzung von Grünflächen wird ein Mindestmaß an ökologisch funktionsfähigen Flächen gesichert und die Wirkung in Bezug auf das Ortsbild verbessert. Versickerungsfähige Beläge für die Stellplätze mindern die Auswirkungen der Versiegelung.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind gemäß Umweltbericht nicht zu besorgen.

11. Auswirkungen der Planung

11.1 Schädliche Umweltauswirkungen

Durch die Vergrößerung des Marktes soll in erster Linie die Warenpräsentation großzügiger gemacht werden, ohne dass sich der grundsätzliche Charakter der Grundstücksnutzung ändert. Es ist deshalb zu erwarten, dass die vom Gebiet ausgehenden Emissionen nach Art, Ausmaß und Dauer auch künftig unter den Grenzen bleiben, nach denen Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft ausgehen würden.

11.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Gegenüber dem heutigen Zustand sind durch das Vorhaben keine wesentlichen Änderungen für die verkehrliche Situation zu erwarten. Die Augsburger Straße ist bereits heute sehr stark verkehrsbelastet, die Zufahrt zum Grundstück bleibt unverändert. Die gemäß den Richtzahlen der Mobilitätssatzung der Stadt Landsberg am Lech erforderliche Anzahl der PKW-Stellplätze wie die der Abstellplätze für Fahrräder wird untergebracht bzw. übererfüllt.

11.3 Auswirkungen auf die Versorgung im Einzugsbereich

Die Märkte im Geltungsbereich sind fester Bestandteil der Einzelhandelsstruktur in Landsberg am Lech. Für den Nordwesten des Stadtgebiets stellen sie gemeinsam mit den benachbarten Einzelhandelsnutzungen beiderseits der Augsburger Straße die nächstgelegene Versorgungsmöglichkeit dar. Durch die Vergrößerung des Discounters ist keine Änderung zu erwarten.

11.4 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Durch die Vergrößerung des Marktes ist keine Änderung der Sortimente geplant. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten.

11.5 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Die beiden Baukörper, Lebensmitteldicountmarkt und Drogeriemarkt, liegen in einer stark gewerblich geprägten Umgebung.

Durch den Neubau des Merktgebäudes, das, entsprechend dem Rahmenplan Augsburger Straße – integriertes Teilraumgutachten Landsberg West aus dem Jahr 2014 –, nah an die Augsburger Straße gebaut wird, wird eine Fassung des Straßenraumes erreicht. Zudem kann durch die Ausbildung von Vordächern der Straßenraum, wie in der Rahmenplanung aufgeführt, attraktiver gestaltet werden.

Insgesamt wird dadurch die Augsburger Straße als wichtige Ortseinfallstraße aus Richtung Norden, und somit auch das Ortsbild, aufgewertet. Unterstützt wird dies durch die auf der Parkplatzfläche zwischen den beiden Märkten zu pflanzenden Laubbäume.

Für das Landschaftsbild ergibt sich keine Veränderung.

11.6 Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Das Vorhaben im Geltungsbereich bringt wie der Bestand ein hohes Maß der Versiegelung. Gegenüber dem Ist-Zustand ergibt sich durch die Neuplanung keine signifikante Änderung.

12. Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche ca. [m²]	Anteil der Fläche
Überbaubare Fläche	3.220	35,3%
private Grünflächen	1.075	11,8%
PKW-Stellplatzflächen	1.215	13,3%
private Verkehrsflächen und Flächen für Nebenanlagen	2.930	32,0%
Summe Nettobauland	**8.440**	**92,4%**
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	**700**	**7,6%**
Bruttobauland	**9.140**	**100,0%**

Verfahrensträger:
Große Kreisstadt Stadt Landsberg am Lech

Landsberg am Lech, 06.11.2023

……
Doris Baumgartl, Oberbürgermeisterin

Planverfasser:
AKFU Architekten und Stadtplaner

Germering, 06.11.2023

……
Till Fischer, Architekt und Stadtplaner

Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan (o.M.)
Abbildung 2 Flächennutzungsplan / Anpassung im Rahmen der 73. Änderung (o.M.)

Verwendete Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung
BP	Bebauungsplan
DFK	Digitale Flurkarte
DOP	Digitales Orthophoto - Senkrechtluftbild
Fl.Nr.	Flurstücksnummer
FNP	Flächennutzungsplan
GR	Grundfläche (nach § 19 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl (nach § 19 BauNVO)
ha	Hektar
LEP	Landeentwicklungsprogramm
m	Meter
M	Maßstab
m ü.NN	Meter über Normalnull - Meereshöhe
m^2	Quadratmeter
MI	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
o.M.	Ohne Maßstab
SO	Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
WH	Wandhöhe