



## **Bebauungsplan**

**Nr. 3109 „West III A/B“**

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

**Begründung  
nach § 2a (1) BauGB**

Stand: 07.11.2013

**Planfertiger:**

Stadtbauamt, Referat 46 Stadtentwicklung, Stadtplanung, Bauleitplanung

**Stadt Landsberg am Lech**

Postfach 10 16 53

86886 Landsberg am Lech

Tel.: 08191-128-215 Fax: 08191-128-180

E-Mail: [bauamt@landsberg.de](mailto:bauamt@landsberg.de)

Internet: <http://www.landsberg.de>

## Inhaltsverzeichnis

1. Planung.....	4
1.1 Anlass, Zweck und Ziele der Planung .....	4
1.2 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.....	5
2 Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	6
2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP).....	6
2.2 Regionalplan München (14) .....	6
2.3 Flächennutzungsplan .....	7
3 Das Plangebiet .....	8
3.1 Lage, Größe und Topographie .....	8
3.2 Städtebauliches Umfeld, Freiraum, Erschließung und öffentlicher Nahverkehr .....	8
3.3 Ökologie.....	10
3.4 Bestehende Schallimmissionsbelastungen .....	10
3.5 Erschütterungen.....	10
3.6 Geologische und hydrologische Voraussetzungen .....	10
3.7 Altlasten .....	10
3.8 Bau- und Bodendenkmäler.....	11
4 Planung .....	11
4.1. Städtebauliches Gesamtkonzept.....	11
4.2. Freiflächenkonzept, Grünordnung .....	12
4.3. Erschließung und ruhender Verkehr.....	12
5. Umweltbelange .....	12
6. Bodenordnende Maßnahmen .....	14
6.1. Abwasserentsorgung .....	14
6.2. Wasserversorgung .....	14
6.3. Energieversorgung.....	14
6.4. Müllbeseitigung .....	14
7. Festsetzungskonzept.....	14
7.1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....	14
7.2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	15
7.3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB .....	15
8. Grünordnung.....	15
8.1. Öffentliche und private Grünflächen .....	15

## **Anlagenverzeichnis**

- Anlage 1: West III A/B – Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplans  
Referat 46, Stand: 12.06.2013
- Anlage 2: West III A/B – Orthofoto 2012, Referat 46, Stand: 12.06.2013
- Anlage 3: West III A/B Infrastruktur, Referat 46, Stand: 12.06.2013

## **Abbildungsverzeichnis**

- Abbildung 1: Landschaftsplan Themenkarte: Naturschutz, Ökologie und Biotopverbund mit  
Darstellung der zu schützenden Hangkantenbereiche im Stadtgebiet

## 1. Planung

### 1.1 Anlass, Zweck und Ziele der Planung

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Landsberg am Lech hat in seiner Sitzung vom 16.03.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3109 "West III A/B" gefasst.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war die parallel in selber Sitzung beschlossene Aufhebung der Bebauungspläne

- Nr. 3100 „West III A“ mit den Änderungen
- Nr. 3101 „West III A - 1. Änderung“,
- Nr. 3102 „West III A - 2. Änderung“,
- Nr. 3103 „West III A - 3. Änderung“,
- Nr. 3104 „West III A - 4. Änderung“,

sowie

- Nr. 3110 „West III B“ mit den Änderungen
- Nr. 3111 „West III B - 1. Änderung“ und
- Nr. 3112 „West III B - 2. Änderung“.

Diese regelten bisher das Baurecht im Baugebiet West zusammen mit folgenden Bebauungsplänen:

- West III A - 5. Änderung (12.11.2004)
- West III A - 6. Änderung (18.07.2006)
- West III A - 7. Änderung (17.09.2009)
- West III B - 3. Änderung (10.05.2006)
- West III B - 4. Änderung (10.05.2007).

Diese zuletzt genannten Änderungen wurden zur Sitzung im Jahr 2011 noch nicht aufgehoben, da diese noch innerhalb der 7-Jahresfrist waren und somit § 42 BauGB verletzt worden wäre. Inzwischen haben weitere drei Bebauungspläne ebenfalls diese Frist überschritten, weshalb § 42 BauGB nicht mehr greift.

Bei den Änderungsbebauungsplänen West III A 7. Änderung (17.09.2009) und West III B 4. Änderung (10.05.2006) wurde geprüft, ob § 42 BauGB greift. Da sich keine „nicht nur unwesentliche Wertminderung“ (§42 BauGB) durch die Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 anstatt wie bisher nach den rechtsgültigen Bebauungsplänen ergeben kann, werden auch diese Bebauungspläne zeitnah aufgehoben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „West III A/B“ fasst die Flächen der bisher geltenden Bebauungspläne „West III A“ und „West III B“ zusammen.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 3109 "West III A/B" ist dem Planungsgrundsatz der Festhaltung des westlichen Teil des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet Folge zu leisten sowie das Mischgebiet im Osten des Geltungsbereichs als solches zu erhalten.

Dabei wird der Grundsatz „Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ aus § 1 Abs. 6 BauGB befolgt.

Der hier nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellte einfache Bebauungsplan setzt nur die Art der baulichen Nutzung fest. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen künftig nach § 34 BauGB.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald (ob und wann – zeitlicher Aspekt) und soweit (Inhalt und räumlicher Geltungsbereich – inhaltlicher Aspekt) es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Gemeinden dürfen nur dann planen, wenn es dafür Gründe der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gibt. Die Bauleitplanung muss somit einen bodenrechtlichen Bezug haben. Anhaltspunkte ergeben sich aus den Planungsgrundsätzen und Abwägungsbelangen des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB.

Insofern ist die vorliegende Bauleitplanung aufgrund der genannten Planungsziele erforderlich.

## 1.2 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan „West III A/B“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB behandelt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens werden im Baugesetzbuch beschrieben:

„Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a [...]“, kann das Verfahren so durchgeführt werden.

Alle drei Voraussetzungen werden bei „West III A/B“ erfüllt.

Die „Grundzüge der Planung“, die bereits in den bisher rechtskräftigen und parallel aufgehobenen Bebauungsplänen „West III A“ und „West III B“ galten, bleiben bestehen: Es werden nur Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen; die Beurteilung künftiger Bauvorhaben unterliegt im Übrigen § 34 BauGB. Aus dem darin genannten Einfügungsgebot ergibt sich keine wesentliche Veränderung des Zulässigkeitsmaßstabs. Die in „West III A/B“ festgesetzte Art der baulichen Nutzung unterliegt dem oben genannten § 9 Abs. 2a BauGB.

„Für im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34) kann [...] zur Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können“.

Daher handelt es sich bei der vorliegenden Planung weder um ein Vorhaben, bei dem eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, noch gibt es „Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter“.

Beim vereinfachten Verfahren kann nach § 13 Abs. 2 (1) „von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden.

Es wird das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 durchgeführt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen werden.

Um die Schutzgüter zu würdigen, wurden diese in Kapitel 5 dennoch behandelt.

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm sowie im Regionalplan niedergelegt.

Gemäß LEP B VI 1.1 (Z) sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Darüber hinaus ist gem. LEP B VI 1.2 (G) die Siedlungsentwicklung möglichst mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. Auch die Grundsätze B VI 2.2 (kostengünstige und an künftige Bedürfnisse anpassbare Wohnungen, Erhöhung des Eigentumsanteils sowie verdichtete und individuelle Bauformen) sind zu berücksichtigen.

Weiterhin ist gem. LEP B V 6 (G) anzustreben, die Bevölkerung durch dauerhaft wirksame Maßnahmen vor schädlichen Einflüssen durch Lärm und Erschütterungen zu schützen und darüber hinaus zu entlasten, in erster Linie durch Maßnahmen an der Lärmquelle selbst. Der Grundsatz nach LEP B V 6.1 ist dabei zu beachten.

### 2.2 Regionalplan München (14)

Die Stadt Landsberg am Lech mit ihren Stadtteilen ist lt. Regionalplan München (14) als Mittelzentrum eingestuft und liegt an der überregionalen Entwicklungsachse 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. Zu erwähnen ist hierbei der allgemeine Grundsatz zur nachhaltigen Raumentwicklung (G 1.2.1), welcher besagt, dass die "monozentrisch - radiale Raumstruktur der Region München (...) im Sinne einer dezentralen Konzentration ergänzt und weiterentwickelt werden" soll. "Dazu soll die Siedlungs- und Infrastruktur auf das System der zentralen Orte ausgerichtet werden."

Nach dem Regionalplan (G 1.1) sollen die Region und ihre Teilflächen als attraktiver Lebensraum und leistungsfähiger Wirtschaftsraum im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung gesichert und weiterentwickelt werden.

Die Siedlungsentwicklung (Z 4.2.1) soll durch ein überörtliches, vernetztes Konzept regionaler Grünzüge und Trenngrüns als Grundgerüst eines räumlichen Verbundsystems zur Freiraumsicherung und -entwicklung geordnet und gegliedert werden.

Das Lechtal ist als regionaler Grünzug festgelegt. Regionale Grünzüge (Z 4.2.2) sollen zur Verbesserung des Bioklimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, zur Gliederung der Siedlungsräume und zur Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Gebieten dienen. Innerörtliche Grünflächen und Grünverbindungen sollen von beeinträchtigender Bebauung freigehalten werden.

## 2.3 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Stadt Landsberg am Lech. Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert. Der entsprechende Ausschnitt ist in Anlage 1 dieser Begründung dargestellt.

Das Gebiet ist durch einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzug in der Mitte geprägt, der als Symmetrieachse betrachtet werden kann. Östlich und westlich schließen Wohnbauflächen an. Darin sind zu beiden Seiten jeweils zwei Grünflächen mit Spielplatz-Funktion dargestellt sowie ein Streifen am westlichen Rand der Bebauung, der nach dem Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan als Übergang zu den angrenzenden Grün- und Freiflächen von Bebauung freizuhalten wäre (Zettler - Aalto & Partner: 64).

Im Osten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist ein Mischgebiet dargestellt, das direkt an die Augsburgur Straße grenzt.

Der Bebauungsplan „West III A/B“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Landschaftsplan werden insbesondere die Terrassenkanten und Hangleiten mit bedeutender Funktion als Vernetzungsachsen für Magerrasen bzw. naturnahe Hangwälder festgesetzt.

Wie in Abbildung 1 dargestellt ist, führt eine dieser Achsen mittig durch das Plangebiet. Nach dem Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan sollen zu „Erhalt und Optimierung der Grünzüge und Grünverbindungen in den bebauten Bereichen, insbesondere die Terrassenkanten im Stadtbereich von Landsberg [...]“ von Bebauung freigehalten werden um so ihrer Funktion als faunistische Wanderungsbahnen nachkommen zu können (Zettler – Aalto & Partner: 64).

Dieser Aspekt soll, wie bereits im Bestand, auch in Zukunft so erhalten bleiben.

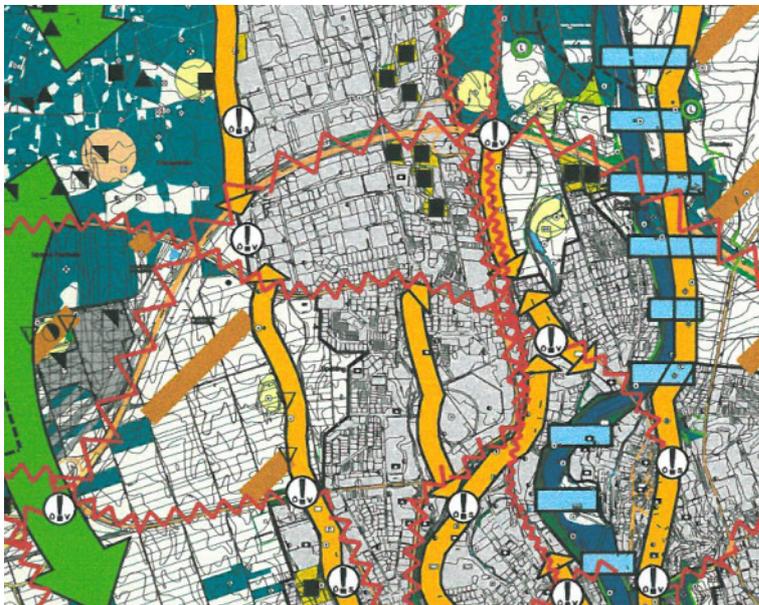


Abbildung 1: Landschaftsplan Themenkarte: Naturschutz, Ökologie und Biotopverbund mit Darstellung der zu schützenden Hangkantenbereiche im Stadtgebiet.

## **3 Das Plangebiet**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im nordwestlichen Stadtgebiet von Landsberg am Lech. Er ist im Osten begrenzt durch die Augsburgener Straße, im Norden durch die Iglinger Straße und im Westen durch das an die Wohnbebauung anschließende Grünland. Im Süden gelten die Ahornallee und die Pfettenstraße als Grenzen, wobei die die Freifläche nördlich der JVA außerhalb des Geltungsbereichs liegt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 25,8 ha.

Der westliche Teil des Geländes liegt ca. auf 597 m ü. NN, der östliche Teil auf ca. 594 m ü. NN.

Das Bild in Anlage 2 zeigt das Orthofoto aus der Befliegung 2012.

### **3.2 Städtebauliches Umfeld, Freiraum, Erschließung und öffentlicher Nahverkehr**

#### **Städtebauliches Umfeld:**

Das Baugebiet West III liegt am westlichen Rand der bebauten Flächen Landsbergs. Westlich an den Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans „West III A/B“ schließen landwirtschaftlich genutzte Frei- und Grünflächen des weiteren Umlands an, die durch eine Hangkante (ca. 280 m entfernt) und die Autobahn A96 in nord-südlicher Richtung durchschnitten sind.

Nördlich der Iglinger Straße befinden sich das Wohngebiet um die Schlesierstraße, das durch Einfamilienhäuser geprägt ist, sowie das Wohngebiet östlich der Lechwiesenstraße, in dem sowohl Einfamilienhäuser als auch Reihenhäuser vorzufinden sind.

Östlich des Geltungsbereichs liegt die stark befahrene Augsburgener Straße, die ihre Funktion als Bundesstraße durch den Bau der B17 neu verloren hat.

An den östlichen Teil des Plangebiets grenzt südlich die bisher von Bebauung freigehaltene Fläche der Justizvollzugsanstalt Landsberg an. In einer Entfernung von ca. 90 m von der Bestandsbebauung befinden sich die Außenmauern des Gefängnisses.

An den westlichen Teil anschließend befinden sich in südlicher Richtung der Geltungsbereich des Bebauungsplans „West III E“, der einen ähnlichen Gebietscharakter aufweist, wie die bisherigen Bebauungspläne „West III A“ und „West III B“.

Die soziale Infrastruktur im Plangebiet kann durch die Ausstattung mit einem städtischen Kindergarten und der unmittelbaren Nähe zu Grund-, Mittel-, Realschule und des Dominikus-Zimmermann-Gymnasiums als gut bezeichnet werden.

Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr durch den Stadtbus, die fußläufige Distanz zum Bahnhof „Schule“ als auch das gut ausgebaute Fuß- und Radwegenetz sind Indikatoren einer guten Verkehrsinfrastruktur für alle Bevölkerungsgruppen.

Ein Defizit ist im Bereich der Nahversorgung zu identifizieren. Wie in der Karte in Anlage 3 deutlich wird, befindet sich weder im Geltungsbereich noch in fußläufiger Entfernung (300 m) ein Betrieb, der die Nahversorgung sicherstellt. Im östlichen Teil an der Ahornallee befindet sich eine Bäckerei.

## **Analyse Nutzung:**

Das Mischgebiet im Osten des Geltungsbereichs liegt direkt an der Augsburgener Straße, an der Einfahrt zur Iglinger Straße. Im Westen wird es durch die Ahornallee begrenzt, im Süden reicht seine Fläche bis zur Höhe des Königsberger Platz. Es weist eine Fläche von 1,6 ha auf. Sowohl im Flächennutzungsplan 2001 als auch im ursprünglichen Bebauungsplan „West III A“ aus dem Jahr 1976 ist diese beschriebene Fläche als Mischgebiet definiert.

Diese Funktion soll auch in Zukunft so erhalten bleiben und weiter ausgebaut werden.

Aktuell befinden sich im Mischgebiet sechzehn Eintragungen im Gewerbeverzeichnis der Stadt Landsberg.

Mit Ausnahme der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen dient das restliche Areal des Geltungsbereichs dem Wohnen (WA).

Nach § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebiete folgende Nutzungen möglich:

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe.

## **Freiraum:**

Das Gebiet ist durch einen zentral in Nord-Süd-Richtung verlaufenden öffentlichen Grünzug geprägt, der als Symmetrieachse betrachtet werden kann. Darauf verläuft in Nord-Süd-Richtung ein gemeinsamer Geh- und Radweg, der sich auf Höhe der Ebereschen- bzw. der Rotdornstraße mit einem in Ost-West-Richtung verlaufenden Geh- und Radweg, kreuzt.

Östlich und westlich des zentralen Grünzugs schließen Wohnbauflächen an. Darin sind zu beiden Seiten jeweils zwei Grünflächen mit Spielplatz-Funktion vorzufinden. Neben den sonstigen privaten Gärten soll nach dem Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan ein Streifen am südwestlichen Rand der Bebauung, als Übergang zu den angrenzenden Grün- und Freiflächen von Bebauung freigehalten werden (Zettler - Aalto & Partner: 64).

Alle Straßen außer der Rotdornstraße als auch der Spielstraßen im westlichen Bereich sind zu beiden Seiten von Grünstreifen umgeben.

## **Erschließung, ruhender Verkehr und öffentlicher Nahverkehr:**

Das Planungsgebiet liegt südlich der Iglinger Straße und westlich der Augsburgener Straße und ist somit nach außen hin gut erschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Lindenallee und Ulmenstraße sowie die Pappel-, Rotdorn- und Akazienstraße, die durch die Ahornallee miteinander verbunden sind. Zudem zählen die in Bezug auf Breite und Verkehrsbelastung untergeordneten Straßen Ebereschen-, Weißdorn- und Sebastian-Rieger-Straße zum Bestandsnetz, welche verkehrsberuhigt sind.

Die Erschließung des Baugebietes ist über das vorhandene Straßennetz gesichert.

Stellplätze befinden sich im Sinne der Stellplatzsatzung der Stadt Landsberg auf den privaten Flächen, teilweise in Form von Garagen und Carports.

Der ruhende Verkehr auf öffentlichen Flächen wird durch Parkbuchten und in Seitenräumen sowie der Möglichkeit des Parkens auf der Fahrbahn, jeweils in Längsrichtung, abgedeckt.

Der gemeinsame Geh- und Radweg auf dem zentralen Grünzug des Geländes ist als wichtigste Verbindung innerhalb des Plangebiets zu nennen. Zudem stellt er eine sichere und beliebte Nord-Süd-Verbindung für die Bewohner der umliegenden Gebiete dar.

Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr durch die Stadtbushaltestellen „Lindenallee“, „Pappelstraße“ und „Ahornallee / Iglinger Straße“, wie sie auch in Anlage 3 dargestellt sind, sowie die fußläufige Distanz zum Bahnhof „Schule“ sind weitere Indikatoren einer guten Verkehrsinfrastruktur für alle Bevölkerungsgruppen.

### **3.3 Ökologie**

Im Geltungsbereich ist die Grünstruktur, die vorwiegend durch den zentralen Grünzug zwischen den Geltungsbereichen der bisherigen Bebauungspläne „West III A“ und „West III B“ dominiert wird, prägend für das Quartier und soll durch die vorliegende Planung langfristig in ihrer Funktion erhalten werden.

Die Hangkante wird im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Landsberg als Terrassenkante mit bedeutender Funktion als Vernetzungsachse für Magerrasen bzw. naturnahe Hangwälder definiert und soll erhalten und aufgewertet werden.

In diesem Bereich liegt nach der amtlichen Biotopkartierung Bayern kein erfasstes Biotop.

### **3.4 Bestehende Schallimmissionsbelastungen**

Es wurde keine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

### **3.5 Erschütterungen**

Es wurden keine Untersuchungen bzgl. Erschütterungen durchgeführt.

### **3.6 Geologische und hydrologische Voraussetzungen**

Es wurden keine Untersuchungen bzgl. Erschütterungen durchgeführt.

### **3.7 Altlasten**

Gemäß aktuellem Flächennutzungsplan und Altlastenkataster beim Landratsamt ist für das Planungsgebiet kein Altlastenverdacht dargestellt. Es ist davon auszugehen, dass keine Altlasten im Planungsgebiet vorzufinden sind.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

### **3.8 Bau- und Bodendenkmäler**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: 2012) keine Bau- oder Bodendenkmäler / Ensembles.

Etwaige Funde von Bodendenkmälern müssen nach Art. 8 Abs. 1 DSchG umgehend der zuständigen Fachbehörde gemeldet werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die zuständige Fachbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

## **4 Planung**

### **4.1. Städtebauliches Gesamtkonzept**

Der städtebauliche Charakter des Gebiets soll bewahrt werden. Dabei strebt die vorliegende Planung nach § 1 Abs. 6 BauGB die „Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ an.

Planungsgrundsatz des Bebauungsplan „West III A/B“ ist die Festhaltung der Art der baulichen Nutzung und ihrer Verortung.

Wie im Plan dargestellt soll der Bereich westlich des nördlichen Teils der Ahornallee als Allgemeines Wohngebiet sowie das Mischgebiet im Osten des Geltungsbereichs als solches erhalten werden. Damit bleiben die diesbezüglichen Festsetzungen aus den ursprünglichen Bebauungsplänen aus den Jahren 1976 und 1979 bestehen.

Planungswille der Stadt ist das Allgemeine Wohngebiet (WA) zu erhalten und langfristig die Wohnqualität aufrechtzuerhalten. Davon kann und soll sich das im Osten des Geltungsbereichs gelegene Mischgebiet (MI) durch seine Art der Nutzung abheben.

Bisher regelten die Bebauungspläne Nr. 3100 „West III A“ und 3110 „West III B“ mit ihren jeweiligen Änderungen das Baurecht im Baugebiet West III.

Diese wurden bzw. werden aufgehoben.

Alle Bauvorhaben, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „West III A/B“ liegen, werden künftig nach § 34 BauGB beurteilt.

Durch diesen Umgang mit Baurecht kann den Zielen der Landesplanung Folge geleistet werden:

Nach dem Landesentwicklungsprogramm sollen „zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden [...] vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt [...] werden“ (LEP 2006: B VI 1.1).

Um diesem Ziel der stärkeren Verdichtung und somit der höheren Auslastung von Grund und Boden gerecht werden zu können wurden die oben genannten Bebauungspläne mit ihren Festsetzungen aufgehoben.

Zukünftig sind Bauanträge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Bereiche zulässig, wenn sich dieses nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Zudem sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren.

Hier sind sowohl das Einfügungsgebot, weitere städtische Ordnungen und Satzungen, wie z.B. die Einfriedungssatzung, und die Bayerische Bauordnung zu befolgen.

Dieses Vorgehen erlaubt die Wahrung des Charakters der Stadt und des Gebiets durch die gewünschte, maßvolle Nachverdichtung.

## **4.2. Freiflächenkonzept, Grünordnung**

Der Bestand der Grün- und Freiflächen wird in Kapitel 3.2 beschrieben.

Mit dem vermehrten Baurecht durch die Beurteilung künftiger Vorhaben nach § 34 BauGB kann es zu einer dichteren Bebauung und somit einer flächenmäßigen Reduzierung von privaten Grünflächen kommen. Dies wird im Kapitel 5 behandelt.

## **4.3. Erschließung und ruhender Verkehr**

Der Bestand der Erschließung und des ruhenden Verkehrs im Planungsgebiet wird in Kapitel 3.2 beschrieben.

Die Erschließung des Baugebietes bleibt über das vorhandene Straßennetz sowohl nach außen als auch innerhalb gesichert.

Stellplätze befinden sich im Sinne der Stellplatzsatzung der Stadt Landsberg auf den privaten Flächen, teilweise in Form von Garagen und Carports.

Bei der künftigen Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB wird mehr Baurecht geschaffen, sodass es zu einer Erhöhung der Wohneinheiten kommen kann. Hierbei sind die Festlegungen der Stellplatzsatzung der Stadt Landsberg zu beachten.

Der zentrale in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünzug stellt eine sichere, beliebte und damit wichtige Verbindung sowohl innerhalb des Plangebiets als auch für die Bewohner der umliegenden Gebiete dar. Dieser soll auch aufgrund der Vorgaben aus dem Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan so erhalten bleiben, da dieser auf einer Terrassenkante liegt, die zu „Erhalt und Optimierung der Grünzüge und Grünverbindungen in den bebauten Bereichen [...]“ von Bebauung freizuhalten ist (Zettler – Aalto & Partner: 64).

Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr sowie die fußläufige Distanz zum Bahnhof „Schule“ sind weitere Indikatoren einer guten Verkehrsinfrastruktur für alle Bevölkerungsgruppen, die auch weiterhin erhalten bleiben soll.

## **5. Umweltbelange**

Da bei der hier vorliegenden Planung die Grundzüge der Planung nicht tangiert werden, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Nach Absatz 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Da es sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „West III A/B“ um ein bereits bebautes Gebiet handelt, deren Verdichtung nach § 34 BauGB erfolgt, kann davon ausgegangen werden, dass sich keine Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben. Dennoch wurden diese, wie im Folgenden dargestellt, untersucht.

Durch die Aufhebung der Bebauungspläne „West III A“ und „West III B“ mit ihren Änderungen und die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans „West III A/B“, der nur Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung beinhaltet, wird mehr Baurecht geschaffen.



## **6. Bodenordnende Maßnahmen**

### **6.1. Abwasserentsorgung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg am Lech. Anfallendes Niederschlagswasser soll auf dem Baugrundstück versickert werden. Für die erlaubnisfreie Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiVO) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine geeignete Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.

Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine Versickerung über Rigolen, Sickerrohre oder -schächte nur zulässig, wenn das zu versickernde Wasser vorgereinigt wurde. An eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1.000 m<sup>2</sup> befestigte Fläche angeschlossen werden. Sofern die Anforderungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung nicht eingehalten werden können, ist für die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Insofern die angeschlossene Fläche 1.000m<sup>2</sup> überschreitet, fällt die Niederschlagswasserbeseitigung nur nicht mehr unter die NWFreiV und ist folglich genehmigungspflichtig.

Bestehende und neu zu erstellende Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden.

### **6.2. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg am Lech.

Bestehende und neu zu erstellende Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden.

### **6.3. Energieversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg am Lech.

### **6.4. Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Landsberg am Lech.

## **7. Festsetzungskonzept**

### **7.1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Festsetzung  
s. Planzeichnung

Begründung

Planungsgrundsatz des Bebauungsplan „West III A/B“ ist die Festhaltung der Art der baulichen Nutzung und ihrer Verortung.

Wie im Plan dargestellt soll der Bereich westlich des nördlichen Teils der Ahornallee als Allgemeines Wohngebiet sowie das Mischgebiet im Osten des Geltungsbereichs als solches

erhalten werden. Damit bleiben die diesbezüglichen Festlegungen aus den ursprünglichen Bebauungsplänen „West III A“ und „West III B“ aus den Jahren 1976 und 1979 bestehen.

### **7.2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Es werden keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung festgelegt. Die Beurteilung künftiger Bauvorhaben in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung erfolgt nach § 34 BauGB.

### **7.3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Es werden keine Festsetzungen zu Bauweise, Baulinien und Baugrenzen festgelegt. Die Beurteilung künftiger Bauvorhaben in Bezug auf Bauweise, Baulinien und Baugrenzen erfolgt nach § 34 BauGB.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Abstandsflächen nach § 6 BayBO.

## **8. Grünordnung**

### **8.1. Öffentliche und private Grünflächen**

Das Gebiet ist durch einen zentral in Nord-Süd-Richtung verlaufenden öffentlichen Grünzug geprägt, der als Symmetrieachse betrachtet werden kann. Darauf verläuft in Nord-Süd-Richtung ein gemeinsamer Geh- und Radweg, der sich auf Höhe der Ebereschen- bzw. der Rotdornstraße mit einem in Ost-West-Richtung verlaufenden Geh- und Radweg, kreuzt. Dieser Grünzug ist auch in Zukunft von Bebauung freizuhalten.

Östlich und westlich des zentralen Grünzugs schließen Wohnbauflächen an. Darin sind zu beiden Seiten jeweils zwei Grünflächen mit Spielplatz-Funktion vorzufinden. Neben den sonstigen privaten Gärten soll nach dem Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan ein Streifen am westlichen Rand der Bebauung, als Übergang zu den angrenzenden Grün- und Freiflächen von Bebauung freigehalten werden (Zettler - Aalto & Partner: 64).

Alle Straßen außer der Rotdornstraße als auch der Spielstraßen im westlichen Bereich sind zu beiden Seiten von Grünstreifen umgeben.

Durch das vermehrte Baurecht durch die Beurteilung künftiger Vorhaben nach §34 BauGB kann es zu einer flächenmäßigen Reduzierung von privaten Grünflächen kommen. Dies wird unter Punkt 5 behandelt.

Aufgestellt 16.03.2011

Bearbeitet 07.11.2013, Referat 460, Stadtentwicklung, Stadtplanung und Bauleitplanung

Stadt Landsberg am Lech, den 07.11.2013

Stadtbauamt

i.A.

Michler

Stadtbauoberrätin