

# GROSSE KREISSSTADT LANDSBERG AM LECH



## Begründung zum Bebauungsplan

### „Mühlbach“

betreffend die Flurnummern 216, 217, 219, 220, 220/2, 221, 222, 222/2, 223 („Hintere Mühlgasse“), 224, 225, 225/1, 226, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 233/2, 235/2 und die Teilflächen der Flurnummern 197 („Vordere Mühlgasse“), 215 („Mühlbach“), 255 („Vorderer Anger“) und 240/1 („Brudergasse“), Gemarkung Landsberg, Große Kreisstadt Landsberg am Lech.

**Planverfasser:** Frank Bernhard REIMANN  
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner  
Plonnerstraße 26, 82256 Fürstenfeldbruck  
Tel: 0 81 41 - 4 25 73 Fax: 0 81 41 - 53 41 73

**Plannummer:** 1320

**Datum i.d.F. vom:** 08.10.2009, 24.03.2010, 19.05.2010, red. ergänzt 29.07.2010

<b>1.</b>	<b>EINFÜHRUNG</b>	<b>3</b>
1.1.	Lage im Stadtgebiet.....	3
1.2.	Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes.....	3
<b>2.</b>	<b>AUSGANGSSITUATION</b>	<b>4</b>
2.1.	Abgrenzung und Größe.....	4
2.2.	Vorhandene Nutzungen.....	5
2.3.	Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen.....	6
2.4.	Gebäudegestaltung.....	6
2.5.	Orts- und Landschaftsbild.....	7
2.6.	Eigentumsverhältnisse.....	7
2.7.	Natürliche Grundlagen.....	7
2.8.	Vorbelastung des Plangebietes.....	8
2.9.	Verkehr und Erschließung.....	8
<b>3.</b>	<b>DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEIT</b>	<b>9</b>
3.1.	Gemeindliche Planungen.....	9
3.2.	Sicherung der Bauleitplanung - Veränderungssperren.....	10
3.3.	Weitere Fachbereiche.....	10
<b>4.</b>	<b>KONZEPTION</b>	<b>12</b>
4.1.	Städtebau.....	12
4.2.	Verkehr.....	14
4.3.	Vorbeugender Brandschutz.....	14
<b>5.</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>14</b>
5.1.	Beschleunigtes Verfahren.....	14
5.2.	UVP/FFH Pflicht.....	14
5.3.	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	14
<b>6.</b>	<b>FESTSETZUNGEN</b>	<b>15</b>
6.1.	Allgemein.....	15
6.2.	Art der baulichen Nutzung.....	15
6.3.	Maß der baulichen Nutzung.....	15
6.4.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	16
6.5.	Abstandsregelungen.....	16
6.6.	Anzahl und Flächen für Stellplätze.....	18
6.7.	Verkehrsfläche.....	18
6.8.	Flächen für Fahrrecht.....	18
6.9.	Bauliche Gestaltung.....	18
6.10.	Grünordnung.....	18
<b>7.</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>19</b>
<b>8.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN</b>	<b>19</b>
8.1.	Bodenordnung.....	19
8.2.	Bauflächenbilanz.....	19
8.3.	Bauliche Nutzung.....	19
8.4.	Sonstige Auswirkungen.....	19
8.5.	Rahmenplan.....	20
8.6.	Berichtigung des Flächennutzungsplanes.....	20
8.7.	Denkmalschutz.....	21
<b>9.</b>	<b>BETEILIGUNG DER BÜRGER, BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>21</b>
9.1.	Bewohner und Eigentümer im Plangebiet.....	21
9.2.	Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Bodendenkmalpflege.....	21
9.3.	Bay. Landesamt für den Denkmalpflege –Bau- und Kunstdenkmalpflege.....	22
9.4.	Wasserwirtschaftsamt Weilheim.....	22
9.5.	Bund Naturschutz in Bayern e.V.....	22
9.6.	Wehrbereichsverwaltung Süd –Außenstelle München.....	22
9.7.	Regierung von Oberbayern Abteilung Brandschutz.....	22
9.8.	Landratsamt Landsberg am Lech –Untere Abfallbehörde-.....	22
9.9.	Regierung von Oberbayern –Höhe Landesplanungsbehörde-.....	22

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1. Lage im Stadtgebiet

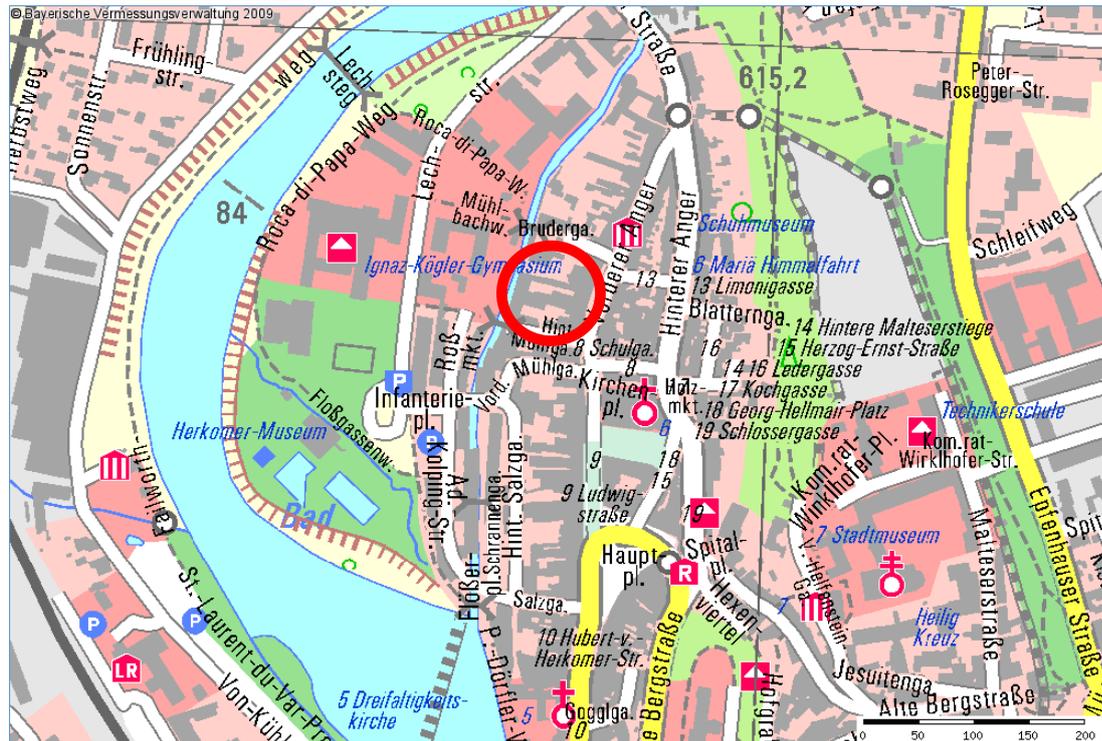


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet<sup>1</sup> DOK © LVG-Bayern

Das Gebiet befindet sich in zentraler Einkaufslage und ist zum Mühlbach hin sehr ruhig, jedoch kaum öffentlich oder für weitere Bebauung erschlossen. Die Quartiersgarage an der Lechstraße liegt günstig.

### 1.2. Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Nutzung innerstädtischer Brachflächen wird in zunehmendem Maße Gegenstand der städtebaulichen Entwicklung, um die Attraktivität der Innenstadt zu beleben und die Flächen für Wohnzwecke und Kleingewerbe zu aktivieren. Vorrangiges Ziel der Bauleitplanung ist die Aktivierung der Fläche für die Innen- und Gesamtstadt von Landsberg. Hier wird die Möglichkeit einer städtebaulichen Entwicklung unter den Gesichtspunkten Handel, Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen gesehen. Es soll ein erweitertes und städtebaulich geregeltes Baurecht für die teilweise schmalen Grundstücke geschaffen werden. Angestrebt wird u.a. auch eine durchgehende innere Durchgrünung der Hofbereiche. Mithilfe der Veränderungssperre möchte man Vorhaben und Veränderungen der Grundstücke verhindern, die der gemeindlichen Planung zuwiderlaufen.

Zu berücksichtigen gilt insbesondere:

- die Höhenentwicklung der bestehenden Bebauung zum „Vorderen Anger“ und deren Dachformen,
- das Stadtbild von der westlichen Seite,
- die Lage der Grundstücke unmittelbar am Mühlbach,
- die mögliche Erschließung der Grundstücke von Westen,
- Schaffung von Baurecht,
- Steuerung privater Bauwünsche,
- Aktivierung brachliegender innerstädtischer Flächen,
- Sicherung möglicher Erschließungswege oder gewünschter Fußwegverbindungen und
- Markierung der möglichen bebaubaren Flächen in verträglicher Weise im Altstadtensemble.

Hierzu wird ein Mischgebiet (ca. 0,794 ha), Wasserfläche (ca. 0,04 ha) und öffentliche Verkehrsfläche (ca. 0,114 ha) festgesetzt. Ferner wird teilweise von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes abgewichen.

<sup>1</sup> Bayerische Vermessungsverwaltung © Bayerisches Staatsministerium der Finanzen - :  
<http://www.geodaten.bayern.de/BayernViewer/index.cgi>, Datenabruf November 08

## 2. AUSGANGSSITUATION

### 2.1. Abgrenzung und Größe



Abb. 2: Digitales Orthophoto © LVG-Bayern

Der Bereich des Bebauungsplanes umfasst die Fl.-Nrn. 216, 217, 219, 220, 220/2, 221, 222, 222/2, 223 („Hintere Mühlgasse“), 224, 225, 225/1, 226, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 233/2, 235/2 und die Teilflächen der Fl.-Nrn. 197 („Vordere Mühlgasse“), 215 („Mühlbach“), 255 („Vorderer Anger“) und 240/1 („Brudergasse“). Das Gebiet ist ca. 0,957 ha (ca. 120 m x 80 m) liegt auf einer durchschnittlichen Höhenlage von ca. 583,0 m ü.NN und ist als eben zu bezeichnen. Westlich, eingetieft liegt der Mühlbach als künstlicher Seitenarm des Lechs, dessen Oberkante auf ca. 581,3 m ü.NN liegt.

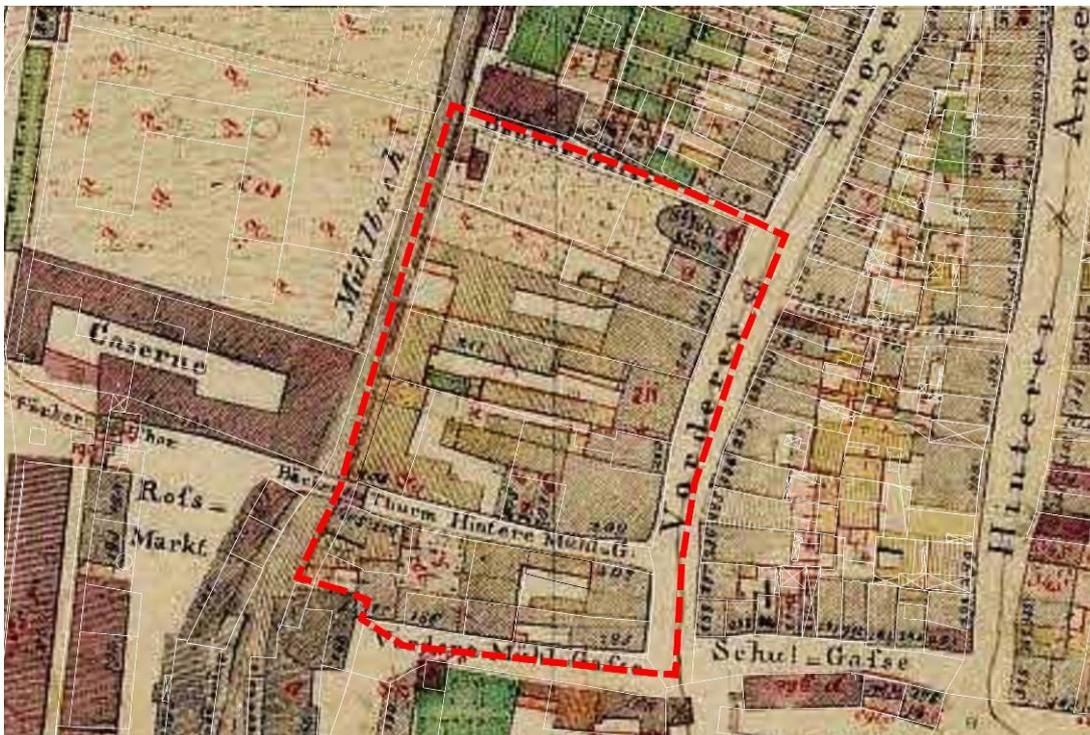
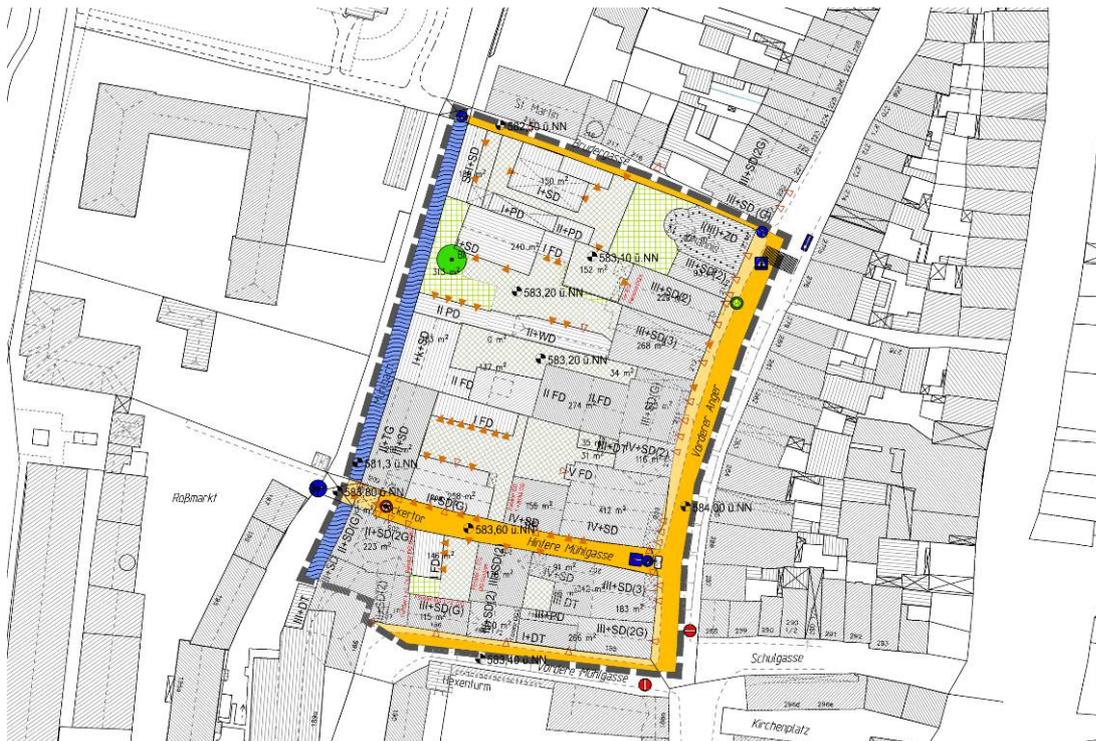


Abb. 3: Urkataster von 1811 mit Überlagerung des Geltungsbereichs

Das Gelände ist bereits seit 1811 überwiegend bebaut.





**Abb. 5: Bestandsaufnahme: Ist-Zustand mit Einteilung Blau: Bach-Bereich und Rot: Straßen-Bereich**

Die Geschossflächen liegen im Mittel bei einer GFZ von 1,94, wobei auf einem fünftel der Grundstücke Werte von 4,0 errechnet sind. Dabei werden sowohl die Obergrenzen (GRZ 0,6 bzw. GFZ 1,2) des § 17 Abs. 1 BauNVO und die Kappungsgrenze (GRZ 0,8) des § 19 Abs. 4 Satz 2 überschritten. Dies ist allerdings ohne Bedeutung, da das Gebiet bereits vor dem 01.08.1962 überwiegend bebaut war.

### **2.3. Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen**

Entlang der Erschließungsstraßen und des Mühlbaches haben sich faktische Baulinien gebildet, wobei die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand mit Kommunmauern errichtet wurden. Unterbrochen werden diese durch eine Baulücke Fl.-Nr. 219 (Hintere Mühlgrasse zwischen 205 und 206) bzw. Zufahrt zu Fl.-Nr. 225/1 (Hintere Mühlgrasse 208 ½). Damit weist das Quartier eine geschlossene Bauweise auf.

In den Hofbereichen sind faktische Baugrenzen nicht prägend erkennbar (allenfalls im rückwärtigen Bereich entlang des Mühlbaches). So ist in diesem Bereich eine seitliche Grenzbebauung (einseitig bzw. stellenweise zweiseitig) vorhanden.

Die Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung werden im gesamten Planbereich nicht eingehalten. So werden diese durch die faktischen Baulinien und die geschlossene Bauweise (z.B. auf allen vier Grundstücksgrenzen) aufgehoben. Zu den Innenhöfen ergibt sich eine deutliche Unterschreitung der Abstandsregelung. So sind einheitlich abweichende Abstandsflächen aus der umgebenen Bebauung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB vorhanden.

### **2.4. Gebäudegestaltung**

Vorherrschend sind farbige Putzfassaden, die als Lochfassaden entstanden sind und in zwei Fällen mit Erkern geschmückt werden. Balkone sind nicht prägend und nur von der Erschließungsstraße nicht einseharen Fassadenbereichen vorhanden. Entlang des Mühlbaches wurde durch einen Neubau der Typus des ebenerdigen Balkons als Steg neu geschaffen, der eine treffende Verbindung zum Wasser schafft.

Die steilen Giebedächer entlang der Erschließungsstraßen haben steile Dachneigungen von 48° bis 58°. Im übrigen Bereich sind mittelsteile Dächer um die 40° Dachneigung vorhanden. Das Deckungsmaterial ist in der Regel Biberschwanzziegel in Rottönen.

Teilweise sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer vorhanden, die die Typik des Gebietes nicht beeinflussen.

Dachaufbauten sind, entsprechend der historischen Wertigkeit in der ersten Ebene der Dachgeschosse, bei größeren Dachflächen auf in der zweiten Ebene, vorhanden. Bei Neu- und Umbauten wurde, zur Belichtung, in der Ebene der Dachfläche First- oder Traufverglasungen eingebracht, die sich gut in das Erscheinungsbild einfügen.

## 2.5. Orts- und Landschaftsbild

Das Quartier weist eine sehr hohe Qualität auf, die sich aus dem historischen Ortsbild, der typische Stadtgestalt, der bedeutsamen baulichen Anlagen und des Stadtgrundrisses ergeben.

## 2.6. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke stehen in öffentlichem und privatem Eigentum.

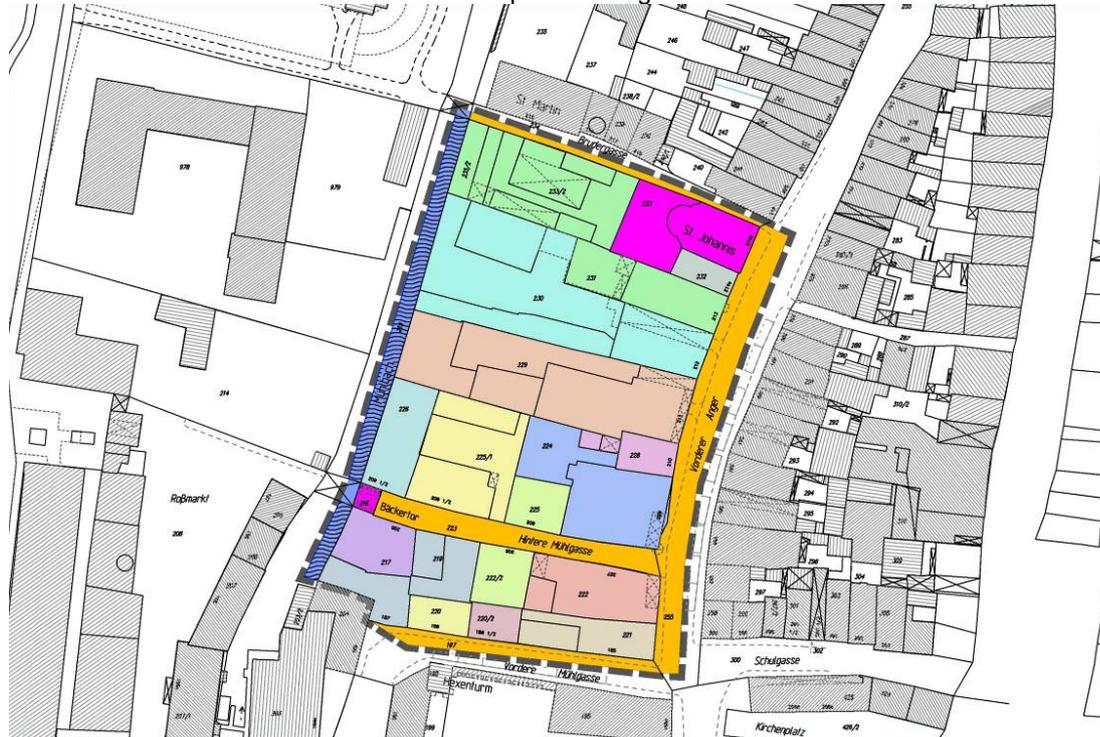


Abb. 6: Eigentumsverhältnisse mit im gleichen Eigentum stehenden Grundstücken

## 2.7. Natürliche Grundlagen

### 2.7.1. Oberflächenwasser

Der im Osten angrenzende Mühlbach ist ein Gewässer III. Ordnung, das zur Erzeugung elektrischer Energie durch die Stadt Landsberg und die Elektrizitätswerke Landsberg (EWL) genutzt wird. Bei Hochwasser im Lech wird der Abfluss im Mühlbach durch eine Einlaufschütze gedrosselt, so dass eine Überflutung angrenzender Grundstücke nahezu ausgeschlossen werden kann.

Nach neuesten Ergebnissen der hydraulischen Berechnungen zur Ermittlung der Überschwemmungsgrenzen am Lech ist bei Hochwasser im betreffenden Bereich (Fkm 84,1) mit folgenden Lechwasserständen zu rechnen:

- bei Abfluss HQ 100 581,45 m ü.NN und
- bei Abfluss HQ 1000 582,70 m ü.NN.

### 2.7.2. Wassersensible Bereiche:

Dieses Gebiet ist durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden. Im Unterschied zu den Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorgaben im Sinne des Hochwasserschutzes (Nutzungsbeschränkungen und Verbote).

### 2.7.3. Grundwasser

Aufgrund von der Auswertung von zwei Grundwassermessstellen (LL\_08 Lechstraße Bereich Parkgarage in ca. 150 m Entfernung und LL\_01 Sandner Tor in ca. 200 m Entfernung) ergibt sich eine Bandbreite des Grundwasserstandes von 578,8 m - 579,2 m ü.NN (LL\_08 vom 01.08.2007 bis 30.09.2009) und 579,2 - 579,4 m ü.NN (LL\_01 vom 01.07.1999 bis 30.09.2009). Somit liegt das Grundwasser um die 3 m unter Gelände.

Das Grundwasser schwankt mit den Lechwasserständen und wird durch Undichtheiten des Mühlbachergerinnes und Regenwasserversickerungen örtlich angehoben.

Negative Auswirkungen auf bereits bestehende Bauwerke sind nicht auszuschließen.

Ein Ansteigen des Grundwasserspiegels durch neue Bauwerke ist durch bauliche Maßnahmen zu unterbinden. Hierzu notwendige wasserrechtliche Genehmigungsverfahren sind vor Baubeginn zu beantragen.

## **2.8. Vorbelastung des Plangebietes**

### **2.8.1. *Bodenbelastung***

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut „menschliche Gesundheit“ durch die geplante Nutzung im Geltungsbereich einwirken können.

Aufgrund der jahrhundertelangen Vornutzung des Gebietes hat die Praxis, bei Bauaushubmaßnahmen im historischen Stadtbereich, immer wieder gezeigt, dass, regelmäßig mit abfallfachtechnisch überwachungsbedürftigen Schadstoffgehalten gerechnet werden muss.

### **2.8.2. *Geräusentwicklung***

Südlich des Geltungsbereichs in ca. 30 m Entfernung liegt das Mühlbach-Kraftwerk der Städtischen Werke, von dem Schallemissionen ausgehen können. Lärmpegelmessungen des Landratsamtes Landsberg am Lech aus dem Jahre 2006 haben ergeben, dass der in Mischgebieten zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm eingehalten wird. Auch von einer unzulässigen Körperschallübertragung ist nicht auszugehen, da die Turbine des Kraftwerks körperschallabsorbierend gelagert ist.

## **2.9. Verkehr und Erschließung**

### **2.9.1. *Verkehrliche Anbindung***

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) durch den „Vorderen Anger“, „Vordere bzw. Hintere Mühlgasse“ und „Brudergasse“.
- für den nichtmotorisierten Verkehr (NV) - Fußgänger und Radfahrer - über das bestehende Geh- und Radwegenetz,
- für den ruhenden Verkehr steht als Quartiersgarage die Parkgarage Lechstraße zur Verfügung. Entlang des „Vorderen Angers“ stehen Längsparker zur Verfügung. Stellenweise sind Stellplätze und Garagen auf den Grundstücken vorhanden, diese nehmen, je nach Intensität der baulicher Ausnutzung von Süden nach Norden zu.
- Mit dem leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) durch die Haltestelle „Vorderer Anger“ Linie 3 (Bahnhof – Schwaighofsiedlung – St.-Ulrich-Platz) im 30 Minutentakt

### **2.9.2. *Ver- und Entsorgung***

#### **Technische Versorgung**

- Stromversorgung erfolgt über die Elektrizitätswerk Landsberg GmbH, Sandauer Str. 254, Landsberg.
- Trinkwasserversorgung erfolgt über die Städtischen Werke Landsberg, Epfenhauser Str. 12, Landsberg
- Löschwasserversorgung  
Der Grundschutz kann durch Bereitstellung des Löschwassers aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz gewährleistet werden. Im Plangebiet sind Hydranten vorhanden.
- Fernmeldeversorgung kann über die Deutsche Telekom AG erfolgen. Eine Breitbandversorgung<sup>2</sup> ist mit Kabel zu 75 % - 95 %, mit DSL, UMTS und Satellit zu über 95 % möglich.

#### **Technische Entsorgung**

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem über die Städtischen Werke Landsberg Epfenhauser Str. 12, Landsberg.
- Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Landsberg am Lech, Kommunale Abfallwirtschaft, Von-Kühlmann-Str. 15, Landsberg.
- Für die Entwässerung des Niederschlagswassers ist eine zentrale Entwässerung über das Mischsystem vorgesehen.

<sup>2</sup> <http://www.zukunft-breitband.de/Breitband/Portal/Navigation/breitbandatlas.html>, Datenabruf 2009

### 3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEIT

#### 3.1. Gemeindliche Planungen

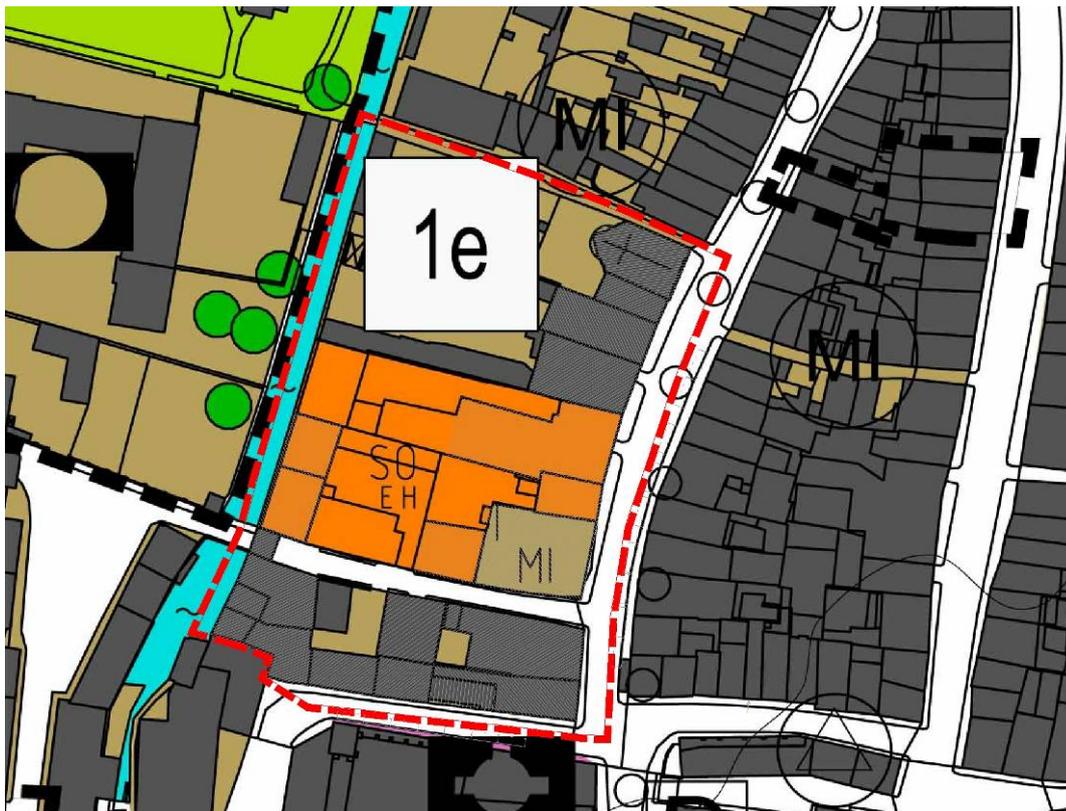
##### 3.1.1. *Flächennutzungs- und Landschaftsplan*

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan stellt für das Plangebiet im Wesentlichen Folgendes dar: „Sondergebiet -Einzelhandelsbetrieb“, „Mischgebiet“, „Kleingewässer“ und „örtliche Straße“<sup>3</sup> überlagert mit dem Symbol „Radweg“.

Die Änderung als Sondergebiet erfolgt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Altstadtkaufhaus“.

Eingebettet ist das Plangebiet zwischen „Mischgebieten“ (im Norden, Osten, Westen, Süden), „sonstigen Grünflächen“ mit dem Symbol öffentlicher Parkplatz, sowie die Symbole für Einzelbäume und Baumgruppen.

Durch die erste Änderung des Flächennutzungsplanes (Altstadtkaufhaus Nr. 1e<sup>4</sup>) wurde ein „Sondergebiet Einzelhandelsbetrieb“ dargestellt. Dieses sollte durch den Bebauungsplan „Altstadtkaufhaus Vorderanger“ planungsrechtlich umgesetzt werden.



**Abb. 7: Rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan**

##### 3.1.2. *Bebauungspläne*

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Altstadterhaltung“ Landsberg<sup>4</sup>. Dieser beinhaltet Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) mit der Maßgabe, dass über dem 1. Obergeschoss nur Wohnnutzung zulässig ist. Auch Festsetzungen zum Schallschutz, wie Einbau von Schallschutzfenstern und Orientierung der Grundrisse sind enthalten.

Nachdem die Mindestfestsetzungen des § 30 BauGB fehlen, liegt das Plangebiet innerhalb eines einfachen Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 3 BauGB) und ist in Verbindung mit dem Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen.

Im Jahre 2001 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Altstadtkaufhaus Vorderanger“ gefasst und daraus ein Entwurf für einen Bebauungsplan i.d.F. vom 14.02.2002 erstellt. Das Vorhaben wurde mittlerweile verworfen, so dass das Verfahren nicht abgeschlossen wurde. Eine Planreife nach § 33 BauGB ist nicht anzunehmen.

##### 3.1.3. *Örtliche Bauvorschriften - Satzungen*

Die Stadt Landsberg am Lech hat folgende Satzungen erlassen:

<sup>3</sup> In Analogie, da in der Legende des FNP nicht erläutert

<sup>4</sup> i.d.F. vom 30.10.1990, Bekannt gemacht am 25.07.1991

- Satzung der Stadt Landsberg am Lech über die Zahl der zu errichtenden Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen sowie über deren Ablösung (Stellplatzsatzung - StPS) i.d.F. vom 30.09.2004,
- Satzung über die Außenwerbung in der Stadt Landsberg am Lech (AWS) i.d.F. vom 10.03.2003 und
- Satzung der Stadt Landsberg am Lech über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen im Altstadtgebiet von Landsberg am Lech i.d.F. vom 14.09.2006. Dies sind Regelungen zum Gebäude, zu Außenwänden, Mauern, zur Dachgestaltung, zu Dachaufbauten/Dachausschnitte, zu Fenstern, zu Schaufenstern und Ladeneingängen, zu Markisen, Jalousien, Rollläden, zu Hauseingängen, Toren, zu Balkonen, Brüstungen, zu Einfriedungen, zu Bodenoberbelägen und Pollern, zu Empfangs- und Versorgungsleitungen und -einrichtungen und zu Bauteilen von kunsthistorischem Wert.

### 3.1.4. Informelle Pläne - Rahmenplan

Für das Gesamtgebiet wurde ein Rahmenplan durch das Architekturbüro Maas erarbeitet. Für das Gebiet von der Vorderen Mühlgasse bis zur Brudergasse im Norden soll aus den Erkenntnissen der Studie ein Bebauungsplan umgesetzt werden.

Durch den Rahmenplan wurden Baulinien, Baugrenzen, Zahl der Vollgeschosse (zwingend), Ausrichtung des Firstes, Firstrichtungen, private Erschließung, öffentliche oder öffentliche zugängliche fustläufigen Erschließung, Balkone zum Mühlbach, möglicher Einzelhandel und Gewerbe im Erdgeschoss, öffentlich zugänglicher Bereich Sonderfläche Friedhof als städtebauliche Ziele festsetzt.

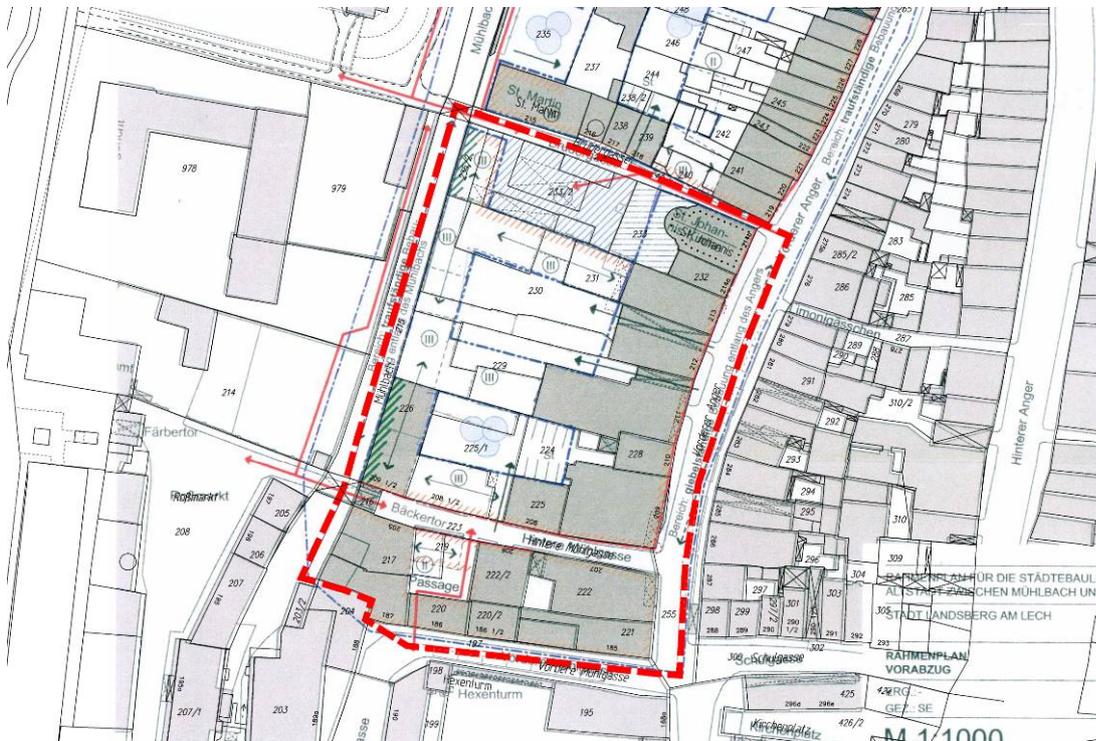


Abb. 8: Rahmenplan für die städtebauliche Entwicklung der Altstadt zwischen Mühlbach und Vorderanger, Architekturbüro Maas, 12.12.2007

### 3.2. Sicherung der Bauleitplanung - Veränderungssperren

Zur Sicherung der Planung wurde am 31.01.2007 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen die im Dezember 2010 um ein weiteres Jahr bis zum 31.01.2011 verlängert wurde.

### 3.3. Weitere Fachbereiche

#### 3.3.1. Baudenkmäler

- **Nr. 1: Vorderer Anger 214b St. Johannes**  
„Kath. Filiationkirche St. Johannes, Saalbau mit eingezogenem Halbrundchor und pilastergegliederter, leicht geschwungener Westfassade, von Dominikus Zimmermann, 1750-52; mit Ausstattung“<sup>5</sup>
- **Nr. 2: Vorderer Anger 214a**  
„Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Giebelbau, im Kern wohl noch Ende 14./Anfang 15. Jh., Dachwerk dendrochronologisch datiert (dendro. dat).<sup>6</sup> 1460, Ladeneinbau 1929“

<sup>5</sup> Bayernviewer Denkmal: [http://www.geodaten.bayern.de/tomcat\\_files/denkmal\\_start.html](http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html), Datenabruf Juli 2009

<sup>6</sup> Dendrochronologisch datiert. Dendrochronologie (griech. dendron = Baum, chronos = Zeit, logos = Lehre) ist eine Datierungsmethode der Archäologie, der Kunstwissenschaft und der Dendroökologie, bei der die Jahres-

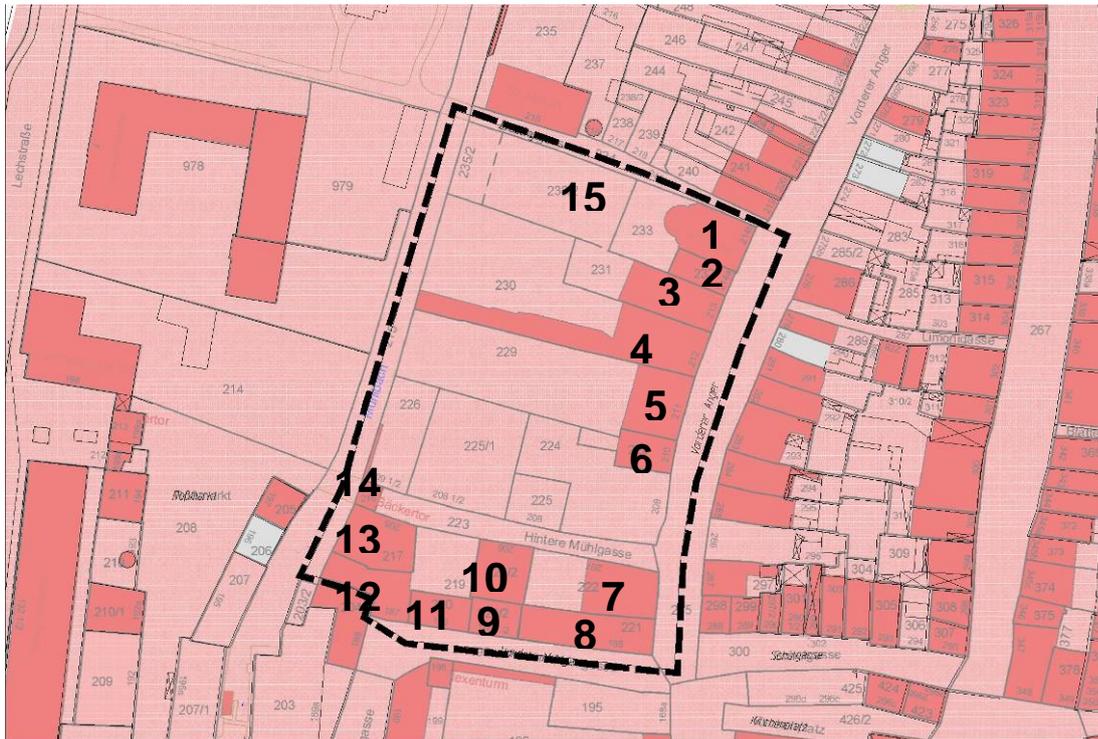


Abb. 9: Auszug aus der Denkmalliste - Stadt Landsberg am Lech

- **Nr. 3: Vorderer Anger 213<sup>7</sup>**  
„Beschreibung: Handwerkerhaus, dreigeschossiger Giebelbau mit Fenstererker, zwischen spätmittelalterlichen Kommunmauern wohl Mitte 19. Jh.; ehem. Grabsteine, versetzt an Werkstattgebäude von 1871 an der Brudergasse; Rest der ehem. Stadtmauer, siehe Stadtbefestigung 15. Jh.“
- **Nr. 4: Vorderer Anger 212 Unterfeigerl**  
„Ehem. Brauereigasthof, jetzt Apotheke, dreigeschossiger Giebelbau mit zweigeschossiger Abseite, über zwei spätmittelalterlichen Vorgängern errichtet Anfang 18. Jh., umgebaut 1962 und 1972; zugehörig Rest der ehem. Stadtmauer, siehe Stadtbefestigung 15. Jh.“
- **Nr. 5: Vorderer Anger 211 Nieberl-Bräu**  
„Ehem. Wirtshaus, später Gerberei, jetzt Wohn- und Geschäftshaus, breiter dreigeschossiger Traufseitbau, über mehreren Vorgängerbauten neu errichtet im 18. Jh., entscheidend umgebaut 1909 und 1968/69.“
- **Nr. 6: Vorderer Anger 210**  
„Ehem. Bäckeranwesen, viergeschossiger Giebelbau, über älterem Kern aufgestockt 1858, grundlegend umgebaut 1939, verändert 1966.“
- **Nr. 7: Vorderer Anger 207**  
„Wohn- und Geschäftshaus, städtlicher dreigeschossiger Eckbau mit spätgotischem Giebel, dendro. dat. 1466, Umbau an Haustafel bez. 1626, mehrfach modernisiert im 20. Jh.; zugehörig Stadel, siehe Hintere Mühlgasse 206.“
- **Nr. 8: Vorderer Anger 185**  
„Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Eckbau mit Satteldach und dreigeschossiger Abseite mit Arkaden, im Kern spätes 17. Jh., Haustafel bez. 1691, Umbau und Fassadengestaltung in Formen der Neurenaissance 1880, Ladenausbau und Purifizierung der Fassade 1951, entkernt 2006.“
- **Nr. 9: Mühlgasse 186 1/2**  
„Ehem. Stadel, jetzt Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Giebelbau, zwischen älteren Umfassungsmauern Mitte 18. Jh., Dachwerk dendro. dat. 1750, Umbau als Wohnhaus nach 1862, Modernisierung im 20. Jh.“
- **Nr. 10: Hintere Mühlgasse 206**  
„Ehem. Brau- und Lagerstadel, großer, zweigeschossiger Giebelbau, dendro. dat. 1463, Umbau 2007.“

ringe von Bäumen anhand ihrer unterschiedlichen Breite einer bestimmten, bekannten Wachstumszeit zugeordnet werden.

<sup>7</sup> Nach Auffassung der Eigentümer treffen die Angaben zu den „Resten der ehemaligen Stadtmauer entlang des Mühlbachs nicht zu, weil das Gebäude auf Flur-Nr. 235/2 entlang des Mühlbachs ‚erst‘ seit ca. 150 Jahren, nämlich 1869 errichtet worden ist. Ebenso wurde das Gebäude entlang des Mühlbachs auf dem Grundstück (Fl.-Nr. 229) ‚erst‘ im Jahre 1869 erbaut.“

- **Nr. 11: Vordere Mühlgasse 186**  
„Ehem. Gerberhaus, jetzt Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Traufseitbau mit weitem Dachüberstand nach Süden, weitgehend neu erbaut dendro. dat. 1555, mehrfach umgebaut im 19./20. Jh.“
- **Nr. 12: Vordere Mühlgasse 187**  
„Ehem. Gasthaus, jetzt Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Giebelbau, im Kern wohl 2. Hälfte 16./Anfang 17. Jh., umgestaltet und Dachwerk erneuert in der 2. Hälfte 18. Jh., grundlegend modernisiert 1981; zugehörig in den Fundamenten Reste der ehem. Stadtmauer, siehe Stadtbefestigung 15. Jh.“
- **Nr. 13: Hintere Mühlgasse 205**  
„Wohnhaus, zweigeschossiger Traufseitbau, aus drei z. T. wirtschaftlich genutzten Vorgängerbauten entstanden, Umbau bez. 1766 und 1950, Dachwerk 1958; zugehörig in den Fundamenten Reste der ehem. Stadtmauer, siehe Stadtbefestigung 15. Jh.“
- **Nr. 14: Hintere Mühlgasse 204 Stadttor**  
„Ehem. Stadttor, sog. Bäckertor, über spitzbogiger Durchfahrt eingeschossiger Rohbacksteinbau mit Stufengiebel nach Osten und Walmdach nach Westen, dendro. dat. 1435, Ausbau als Wohnung 16. Jh.; siehe Stadtbefestigung 15. Jh.“
- **Nr. 15: Nähe Brudergasse Grabmal**  
„syn. Grabdenkmal, syn. Grabstein, syn. Grabplatte, syn. Grabstele.“<sup>B</sup>

### 3.3.2. Ensemble

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ensemblebereichs Landsberg:

„Das Ensemble Landsberg umfasst die am rechten Lechufer gelegene, durch ihre spätmittelalterlichen bzw. in der Zeit des Dreißigjährigen Krieges angelegten Befestigungen mit Stadtmauerresten, Zwingeranlagen, Schanzen und Gräben umgrenzte historische Altstadt sowie die ehem. Bleicherwiesen westlich zwischen Altstadt und Lechufer. Mit den vorgelagerten Wall-Graben-Bereichen sowie Resten von Schanzwällen schirmt der Befestigungsring die Altstadt im Südosten, Osten und Norden gegen die in den letzten Jahrzehnten auf dem erhöhten rechten Lechufer über die Stadt ständig wachsenden Vorstadtbereiche ab, auf der Nordwestseite ist dem Altstadtensemble der bis zum Lechufer reichende, von einigen jüngeren Solitärbauten durchsetzte Grüngürtel der einstigen Bleicherwiesen vorgelegt. Im Südwesten stößt die Stadt unmittelbar bis an das Flussufer vor. Hier gehören Lechwehr und Karolinenbrücke zum Ensemble. Im Südwesten bilden die Krachenbergschlucht und die jenseits der Schlucht aufgeworfenen Bastionen die Grenzen des Ensembles.“

### 3.3.3. Bodendenkmal

Das Plangebiet liegt innerhalb des kartierten Bodendenkmals Nr. D-1-7931-0087 „Ehemals befestigter spätmittelalterlicher und frühneuzeitlicher Altort Landsberg am Lech.“ und D-7931-0117 „Spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Stadtbefestigung“.

Während des Abstimmungsverfahrens wurde durch eine bauhistorischen Untersuchung<sup>9</sup> festgestellt, dass im Planungsgebiet keine oberirdischen der historischen Stadtmauer mehr vorhanden sind. Unterhalb des Geländes dürfte die Stadtmauer als Stützmauer zum Mühlbach vermutlich teilweise noch erhalten sein.

Ferner befindet sich das nachqualifizierte Bodendenkmal Nr. D-1-7931-0122 „Mittelalterliche Vorgängerbauten der Kirche St. Johannes“ innerhalb des Plangebietes.

### 3.3.4. Luftverkehr - Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Landsberg/Lech. Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der im Luftverkehrsgesetz (LuftVG) genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd – ASt München- Militärische Luftfahrtbehörde genehmigt werden.

Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse bedarf bei Überschreiten der im LuftVG genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – ASt München- Milit. Luftbehörde.

## 4. KONZEPTION

### 4.1. Städtebau

Das städtebauliche Konzept entwickelt sich aus dem Rahmenplan des Architekturbüros Maas. Hierzu wird die Bebauung an die historische Entwicklung des Gebietes angepasst und weiter entwickelt. Dies dient dazu die städtische Eigenart zu schützen.

<sup>8</sup> Nach Rücksprache mit Herrn Dr. Knipping vom LfD sind nur die am Gebäude in der Brudergasse angebrachten Grabsteine in der Denkmalliste verzeichnet. Ihr Standort ist nicht historisch, d.h. man kann sich auch eine anderweitige Anbringung vorstellen

<sup>9</sup> Bericht vom 22.12.2007

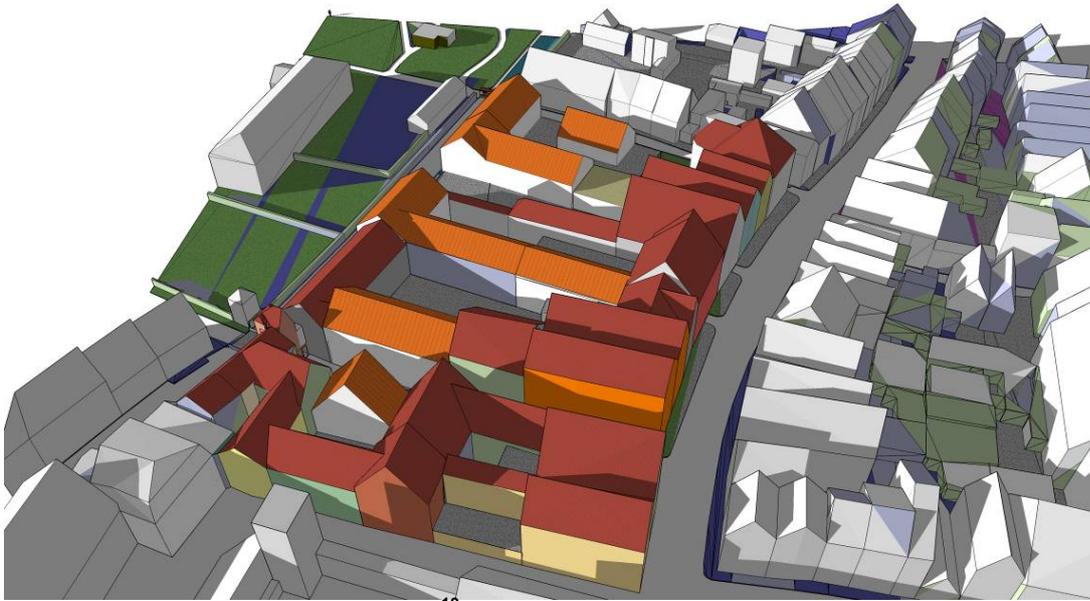


Abb. 10: Visualisierung 21. März 16:30<sup>10</sup>

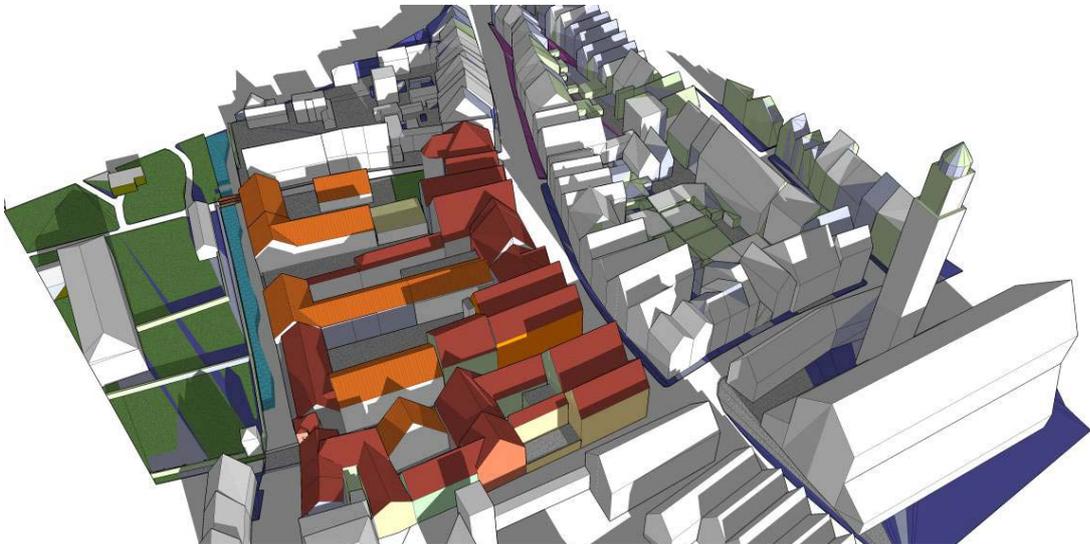


Abb. 11: Visualisierung 21. Januar 13:00

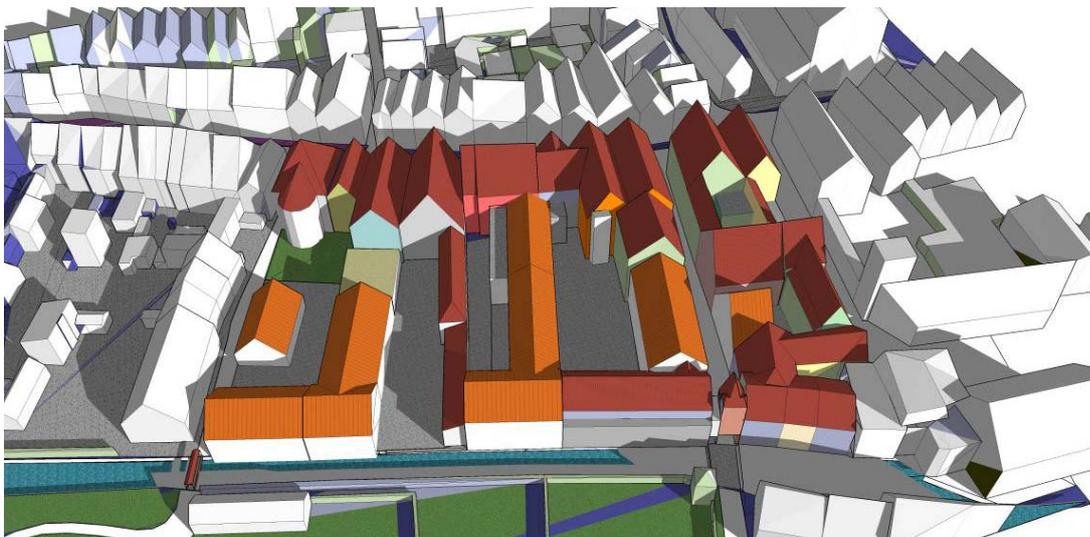


Abb. 12: 3d-Visualisierung 21. September 15:30

<sup>10</sup> Grundlage Architekturbüro Maas, weiterbearbeitet mit SketchUp

## 4.2. Verkehr

Das Verkehrskonzept geht von der Beibehaltung der bisherigen Erschließungssituation aus.

## 4.3. Vorbeugender Brandschutz

Neben der ausreichenden Löschwasserversorgung (s.o.) werden die Belange des Vorbeugenden Brandschutzes durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die bestehende öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B.. Mineralöl oder Gasfernleitungen) sind nicht bekannt. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Gebieten erkennbar.

Allerdings ergeben sich für einige rückwärtige Gebäude insbesondere die Fl.-Nrn. 229 und 230 Abstände von der Öffentlichen Verkehrsfläche die größer als 50 m sind. Hierzu muss mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. Errichtung von Hydranten, Schaffung von durchgesteckten Wohnungen und Fluchttreppenhäusern) in der Bauausführung darauf reagiert werden.

Bauordnungsrechtliche Anforderungen für die Bauwerke werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geprüft bzw. nachgewiesen.

## 5. VERFAHREN

### 5.1. Beschleunigtes Verfahren

Die Stadt hat sich zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB entschlossen. Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) handelt, ist das beschleunigte Verfahren anwendbar. Diese werden – in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 – gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Dabei stellen „Maßnahmen der Innenentwicklung“ zugleich den Oberbegriff dar<sup>11</sup>.

Erfasst werden solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). In Betracht kommen, wie hier vorhanden, im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34, bzw. innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brach gefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen.

### 5.2. UVP/FFH Pflicht

Bei der Überplanung des bestehenden Mischgebietes handelt es sich um **kein** bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Nr. 18 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz<sup>12</sup> und die hierfür geltenden Schwellenwerte (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass das Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Natura-2000-Gebiete (FFH-Richtlinie<sup>13</sup> oder der Vogelschutzrichtlinie<sup>14</sup>) beeinträchtigen (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan keine Umweltprüfung, da es sich um geringfügige Änderungen im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL<sup>15</sup> handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.<sup>16</sup>

### 5.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt bei ca. 5.540 m<sup>2</sup> (bisher ca. 4.450 m<sup>2</sup> somit ein +1.090 m<sup>2</sup>) und ist somit in die Fallgruppe 1 des § 13a einzustufen (Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern besitzen - § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Es gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Anhaltspunkte für einen engen sachlich, räumlich und zeitlich zusammenhängenden Bebauungsplan sind nicht gegeben.

<sup>11</sup> Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007), Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007 – Mustererlass Punkt 2.1.2.1

<sup>12</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i.d.F. der Bek. vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

<sup>13</sup> Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

<sup>14</sup> Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979

<sup>15</sup> Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, ABl. EG Nr.LI 197 S. 30

<sup>16</sup> BVerwG U 04.08.2009 4 CN 4.08

## 6. FESTSETZUNGEN

### 6.1. Allgemein

Bei der Festsetzung wurde aufgrund der städtebaulichen Erforderlichkeit zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden und „Neubauten“ unterschieden. So werden für die denkmalgeschützten Gebäude nur die Art der Nutzung und als Maß die Grundfläche festgesetzt. Für die Neubauten werden weitere Festsetzungen, wie Zahl der Vollgeschosse, Dachform, Wand- und Firsthöhe, Bezugspunkt und Dachneigung getroffen.

### 6.2. Art der baulichen Nutzung

#### 6.2.1. *Mischgebiet*

Die Festsetzung des Mischgebietes setzt eine lebendige und urbane Nutzungsmischung im Altstadtbereich von Landsberg am Lech um. Es dient sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Die beiden Hauptnutzungen stehen dabei gleichberechtigt nebeneinander. Hierbei ist im zentralen Bereich der Mittelstadt Landsberg, neben dem Wohnen auch die übergeordnete Versorgungsfunktion zu entwickeln. Somit wird eine Mischung aus Wohnen, Einzelhandel und Gastronomie angestrebt.

#### 6.2.2. *Vertikale, geschossweise Gliederung*

Im MI 1 (direkt an den Erschließungsstraßen liegend) ist die Wohnnutzung erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig, um die Erdgeschosszonen für Einzelhandel (inkl. Handwerksbetriebe - Schmuckwerkstätte Töpferei etc), Gewerbe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche Zwecke und Dienstleistungen zu reservieren und dadurch zu beleben. Dies dient der Erhaltung und dem Ausbau der gewachsenen vorhandenen vertikalen Gliederung der Mischstruktur und verhindert in den Erdgeschossen „tote Zonen“, die die Ausläufer der Einkaufstraße unterbrechen und den Kundenstrom abreißen lassen.

Im MI 2 wird im rückwärtigen Bereich die Struktur der ruhigen Lage im Übergang zum Allgemeinen Wohngebiet umgesetzt und das Mischgebiet horizontal gegliedert.

#### 6.2.3. *Ausgeschlossene Nutzungen*

Der Ausschluss von Tankstellen ist erforderlich, weil eine Neuerrichtung ausschließlich als Großtankstellen mit Supermarkt und Waschanlage erfolgt. Der 24-stündige Betrieb derartiger Tankstellen ist aus der Sicht des Immissionsschutzes mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar und in der vorhandenen Struktur nicht erwünscht. Ebenso sind Gartenbaubetriebe nicht zulässig, weil ihre Neuerrichtung durch Freiflächen bzw. Gewächshäuser einen hohen Flächenverbrauch bewirkt.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen insbesondere auch die Unterarten der Vorführung und Geschäftsräume deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen.

Ziel ist es die Attraktivität der Erdgeschosszonen zu erhalten und eine Niveauabsenkung der Einkaufstraße (sog. Trading-Down-Effekt) zu vermeiden.

#### 6.2.4. *Flächen für Gemeinbedarf*

Die bestehende St. Johannes Kirche wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche festgesetzt.

### 6.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die zulässiger Grundflächen. Für die Neubebauung wird zusätzlich die Zahl der Vollgeschosse (als Mindest- und Höchstmaße, bzw. zwingend) festgelegt. Ferner wird durch die Wand-, Firsthöhen, Dachform und Dachneigung die äußere Kubatur der Gebäude bestimmt.

#### 6.3.1. *Grundfläche*

Der städtebauliche Rahmenplan hat hierzu die Grundlage geschaffen, die durch den Bebauungsplan umgesetzt werden. Hierdurch werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 BauNVO) mit GRZ 0,6 deutlich überschritten. Dies ist allerdings unbeachtlich, da das Gebiet überwiegend seit dem 01.08.1962 (§ 17 Abs. 3 BauNVO) bebaut war. Durch die Überschreitung der Obergrenzen werden keine städtebaulichen Missstände erzeugt. Denn ohne die Überschreitung der Obergrenzen ist das Gebiet städtebaulich nicht vernünftig beplanbar, da es zu einem starken Dichtegefälle im Umgebungsbereich und zu einem Verlust der Stadtgestalt führt. Sonstige öffentliche Belange, die einem Überschreiten entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

#### 6.3.2. *Versiegelung*

Die „Versiegelungszahl“ wird bestimmt durch die Überschreitungsmöglichkeiten des in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen als Grundflächenzahl. Nachdem die Kappungsgrenze (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO) bereits durch die zulässige Grundfläche überschritten wurde, wird eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 1,0 für zulässig erklärt.

### 6.3.3. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird aus Gründen der horizontalen Gliederung der Gebäude im Straßenverlauf als zwingend bzw. als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. In den rückwärtigen Bereichen wird eine entsprechende Festlegung als städtebaulich nicht erforderlich erachtet.

### 6.3.4. Geschossfläche

Auf die Festsetzung der Geschossfläche wird verzichtet, da diese städtebaulich nicht erforderlich ist. Obwohl es durch die Ausnutzungen der Grundfläche und Zahl der Vollgeschosse die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung mit GFZ 1,2 deutlich überschritten. Hier wird wie bei der Grundfläche von § 17 Abs. 3 BauNVO vorgegangen.

### 6.3.5. Höhen der Gebäude

Die Höhenlage setzt für die Neubauten den unteren Bezugspunkt für die Bestimmung der Wand- und Firsthöhe fest. Diese Grundlagen stammen aus dem Aufmaß der Stadt Landsberg am Lech. So werden für die nicht denkmalgeschützten Gebäude/Neubauten entsprechende Höhen als Höchstmaße (First- und traufseitige Wandhöhen) festgesetzt, um eine Einbindung in das städtebauliche Gefüge zu erreichen. Hierbei wird zwischen dem Bereich der Erschließungsstraßen und dem Bereich entlang des Mühlbaches (mit Innenhöfen) unterschieden. Stellenweise ist es zwingend erforderlich für die traufseitige Wandhöhe auch Mindestmaße festzusetzen, um das Straßenbild zu erhalten.

Zum Schutz der Erdgeschosse vor einer möglichen Überflutung zu sichern wird auf Anregung des Wasserwirtschaftsamtes die Höhenlage des Erdgeschossfußboden auf 582,7 m ü NN festgelegt.

## 6.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen setzen den städtebaulichen Entwurf (Rahmenplan) um; wobei hier zwischen der zwingenden Baulinien und Baugrenzen unterschieden wird. Die Baulinien dienen dazu, die städtebaulich gewollten Straßenräumen und Platzkanten zu erhalten, zu definieren und durchzusetzen, sowie die denkmalgeschützten Gebäude zu schützen.

Genehmigungsfreie Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und dienen der städtebaulichen Ordnung.

Überschreitungsmöglichkeiten werden für die Bebauung entlang des Mühlbaches für erdgeschossige Balkone/Stege vorgesehen, um den Bezug zum Wasser zu verdeutlichen.

## 6.5. Abstandsregelungen

Im Geltungsbereich ist es städtebaulich notwendig, für die Baugrenzen Unterschreitung der Abstandsflächen im Sinne des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festzusetzen. Diese Abweichung beruht auf der Sondersituation, die wegen der besonderen örtlichen Gegebenheiten der vorhandenen städtebaulichen Struktur mit der historisch bedingten Stellung der Gebäude zu erhalten bzw. fortzuentwickeln.

Neben der Unterschreitung der Abstandsflächen durch die Baulinien und durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise können für folgende Bereiche die Abstandsregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO nicht eingehalten werden:

Zulässige Bebauung auf den Fl.-Nrn.	Abstandsflächenunterschreitung zu Fl.-Nrn. und Maße	Bewertung
Fl.-Nrn. 229 und 226 Rückwärtige Bebauung entlang des Mühlbaches <b>Festsetzung:</b> Baugrenze WH: 8,4 m, FH: 12,8 m DN: 38°-44° Erf. Abstandsfläche ca. 10,3 m (11,9 m <sup>17</sup> )	Fl.-Nr. 215 Mühlbach im <b>WESTEN</b> Grenz- bzw. grenznahe Bebauung Länge ca. 16,4 m und 26,0 m Tiefe ca. 6,7 m über der Hälfte der Wasserfläche	<b>Dreigeschossige Neubebauung.</b> <b>Belichtung von Wohnnutzung ab dem EG von Westen, teilweise von Osten möglich, auch durchgesteckte Wohnungsgrundrisse denkbar.</b> <b>Die Breite des Mühlbaches beträgt ca. 7,6 m.</b> <b>Brandschutzabstand größer 5 m.</b>
Fl.-Nrn. 235/2 und 230, Rückwärtige Bebauung entlang des Mühlbaches <b>Festsetzung:</b> Baugrenze WH: 6,3 (7,5) m, FH: 12,1 (13,2) m DN: 38°-46° Erf. Abstandsfläche ca. 7,5 m (9,5 m) [Höhenversatz zum Wasser 1,2 m]	Fl.-Nr. 215 Mühlbach im <b>WESTEN</b> Grenz- bzw. grenznahe Bebauung Länge ca. 17,1 m 12,1 m Tiefe ca. 4,2 m über der Hälfte der Wasserfläche	<b>Zweigeschossige Neubebauung.</b> <b>Belichtung von Wohnnutzung ab dem EG von Westen, teilweise von Osten/Süden möglich, auch durchgesteckte Wohnungsgrundrisse denkbar.</b> <b>Die Breite des Mühlbaches beträgt ca. 7,6 m.</b> <b>Brandschutzabstand größer 5 m.</b>

<sup>17</sup> Giebelseitige Abstandsfläche bzw. bei Dachneigungen über 45°

Zulässige Bebauung auf den Fl.-Nrn.	Abstandsflächenunterschreitung zu Fl.-Nrn. und Maße	Bewertung
Fl.-Nrn. 235/2 und 223/2 Brudergasse am Mühlbach <b>Festsetzung:</b> Baugrenze WH: 6,3 (5,8), FH: 12,1 (11,6) m DN: 38°-46° Erf. Abstandsfläche ca. 5,8 m (7,7 m) [Höhenversatz zur Brudergasse 0,5 m]	Fl.-Nr. 233/2 im <b>OSTEN</b> Abstand zum nächsten Gebäude mind. 6,0 m – 6,6 m Länge: ca. 17,1 m Tiefe: ca. 6,0 m	<b>Zweigeschossige Neubebauung</b> <b>Belichtung von Wohnnutzung ab dem EG von Westen möglich, auch durchgesteckte Wohnungsgrundrisse denkbar.</b> <b>Abstand zur eingeschossigen Bebauung 6,0 m.</b> <b>Brandschutzabstand größer 5 m.</b>
Fl.-Nr. 223/2 Brudergasse Solitär <b>Festsetzung:</b> Baugrenzen WH: 4,5, FH: 9,6m DN: 38°-46° oder FD Erf. Abstandsfläche ca. 4,5 m (6,2 m)	Fl.-Nrn. 237, 238 Brudergasse im <b>NORDEN</b> Abstand zum nächsten Gebäude mind. 5,1 m – 6,4 m Länge 15,0 m Tiefe: 1,5 m über die Hälfte der Brudergasse	<b>Eingeschossige Ersatzbebauung.</b> <b>Abstand zur zweigeschossigen Bebauung im Westen 6,0 m nach Süden 7,1 m</b> <b>Brandschutzabstand größer 5 m.</b>
Fl.-Nr. 229 Vorderer Anger 211 Rückwärtige Bebauung <b>Festsetzung:</b> Baugrenzen WH: 8,4 m FH: 13,5 m DN: 38°-44° Erf. Abstandsfläche: ca. 8,4 m (9,9 m) <b>Bestand</b> WH: 7,9 m FH: 7,9 m DN: FD° Erf. Abstandsfläche: ca. 7,9 m (9,9 m)	Fl.-Nr. 230 im <b>NORDEN</b> Länge ca. 22,6 m Tiefe von 9,8 bis 10,3 m  <b>Bestand</b> Länge ca. 20,3 m Tiefe von 4,4 bis 4,9 m	<b>Dreigeschossige Ersatzbebauung mit Mischnutzung.</b> <b>Belichtung der Wohnnutzung von Norden und Süden möglich.</b> <b>Abstand zur denkmalgeschützten Bebauung (Brandwand) min. 4,4 m.</b> <b>Zukünftig Abstand 15,4 m nach Süden.</b>  <b>Brandschutzabstand kleiner als 5 m auf eine Länge von 20,3 m.</b>
Fl.-Nr. 231 Vorderer Anger 213 (rückwärtig) <b>Festsetzung:</b> Baugrenzen WH: 4,7 FH: 4,7 DN: FD Erf. Abstandsflächen: ca. 4,7 m	Fl.-Nrn 233/2, 233 Im <b>NORDEN</b> Länge ca. 14,9 Tiefe: 4,7 m	<b>Eingeschossiger Bau</b> <b>Belichtung der Wohnnutzung von Süden und Norden.</b> <b>Im Norden öffentliche Grünfläche (6,7 m) und freizuhaltender Bereich (8,2 m)</b> <b>Im Süden Abstand zur nächsten denkmalgeschützten Bebauung 8,2 m bis 9,0 m.</b> <b>Brandschutzabstand größer als 5 m.</b>
	Fl.-Nr. 231 Im <b>SÜDEN</b> Länge ca. 13,9 m Tiefe: 4,7 m	
Fl.-Nr. 230 Vorderer Anger 213 (rückwärtig Nord) <b>Festsetzung:</b> Baugrenzen WH: 5,8 FH: 11,6 DN: 38° - 46° Erf. Abstandsflächen: ca. 5,8 m (7,7 m)	Fl.-Nr. 233/2 Im <b>NORDEN</b> Länge ca. 21,0 m Tiefe 6,0 m	<b>Zweigeschossige Ersatzbau</b> <b>Belichtung der Wohnnutzung von Süden, Westen und teilweise Norden.</b> <b>Im Norden</b> <b>Abstand zum eingeschossigen Neubau 7,1 m bis 7,3 m.</b> <b>Im Süden</b> <b>Abstand zur denkmalgeschützten Bebauung (auf der gleichen Fl.-Nr. 230) 9,0 m bis 11,5 m.</b> <b>Brandschutzabstand größer als 5 m.</b>
	Fl.-Nr. 230 Im <b>SÜDEN</b> Länge ca. 32,2 m Tiefe 6,0 m	
Fl.-Nr. 225 Hinterer Anger 208 <b>Festsetzung:</b> Baugrenzen WH: 12,1m FH; 17,9 m DN: 45° - 48° Erf. Abstandsfläche ca. 12,5 m (14,5 m)	Fl.-Nr. 224 im <b>NORDEN</b> Länge 13,4 Tiefe ca. 12,5 m (14,5 m)	<b>Bestehende Bebauung</b> <b>Viergeschossiger Ersatzbau mit zwingender erdgeschossiger gewerblicher Nutzung.</b> <b>Belichtung von Wohnnutzung von Süden und Norden möglich.</b> <b>Brandschutzabstand größer 5 m.</b>
Fl.-Nr. 219 Hintere Mühlgasse zw. 205 und 206 <b>Festsetzung:</b> Baugrenzen WH: 5,6, FH: 14,6 DN: 46°-51° Erf. Abstandsfläche: ca. 5,9m (8,9 m)	Fl.-Nr. 220 im <b>SÜDEN</b> Vord. Mühlgasse 186 Länge ca. 14,6 m Tiefe ca. 2,1 m	<b>Dreigeschossige Neubebauung mit zwingender erdgeschossiger gewerblicher Nutzung.</b> <b>Belichtung von Wohnnutzung ab dem 1. OG von Süden möglich, auch durchgesteckte Wohnungsgrundrisse möglich. Brandschutzabstand größer 5 m</b>

Zulässige Bebauung auf den Fl.-Nrn.	Abstandsflächen-unterschreitung zu Fl.-Nrn. und Maße	Bewertung
Fl.-Nr. 222 Hintere Mühlgasse 207 <b>Festsetzung:</b> Baugrenzen WH: 10,3 m FH: 14,1 m DN: 46°-51° Erf. Abstandsflächen: ca. 10,3 m (11,6 m)	Fl.-Nr. 221 im <b>SÜDEN</b>  Länge: 6,5 m Tiefe: 2,9 m (4,2 m)	<b>Bestehende Bebauung</b> <b>Dreigeschossige Bebauung mit zwingender erdgeschossiger gewerblichen Nutzung. Belichtung der Wohnnutzung von Süden, Westen und Norden, auch durch durchgesteckte Wohnungsgrundrisse möglich.</b> <b>Abstand von 6,5 m und 7,4 m zur vorhandenen Bebauung (Brandwände).</b> <b>Brandschutzabstand größer 5 m.</b>
<b>Festsetzung:</b> Baugrenzen WH+FH: 10,3 m DN: 10°-20° Erf. Abstandsflächen: ca. 10,3 m	Fl.-Nr. 222/2 im <b>WESTEN</b> Länge 7,4 m Tiefe 3,8 m	

**Tab. 1: Unterschreitungen der Abstandsflächen**

## 6.6. Anzahl und Flächen für Stellplätze

Für die Ermittlung und Festsetzung der zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO, wird auf die Stellplatzsatzung<sup>18</sup> zurückgegriffen.

Für Stellplätze werden teilweise eigenen Flächen ausgewiesen, so sind sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Stellplätze zulässig. Ferner können diese in den nahegelegenen Quartiersgaragen nachgewiesen werden.

## 6.7. Verkehrsfläche

Die bisher vorhandenen Verkehrsflächen werden beibehalten. Bei Fl.-Nr. 224 (Vorderer Anger 209) erfolgt eine Bereinigung der Grundstücksgrenzen.

## 6.8. Flächen für Fahrrecht

Für die Erschließung der jetzt vorhandenen und zukünftig zulässigen rückwärtigen Stellplätze der Fl.-Nr. 224 (Vorderer Anger 209) die über Fl.-Nr. 225/1 (Hintere Mühlgasse 208 ½) verläuft wird als Fahrrecht festgesetzt. Um die Gebäudeaufteilung nicht vorzeitig festzulegen und den Bestand zu berücksichtigen, wird einen Gestaltungsspielraum als Korridor geschaffen, in dem das grundbuchrechtlich einzutragende Wegerecht verlaufen soll.

## 6.9. Bauliche Gestaltung

### 6.9.1. Dachform

Für die Neubebauung wird zwingend das Satteldach mit Hauptfirstrichtung festgesetzt. Für untergeordnete Anbauten wird ein begrüntes Flachdach bzw. flachgeneigtes Pultdach erlaubt. Die Dachneigung richtet sich nach der umgebenden Bebauung. Dies dient der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes und der erhaltenswerten Stadtteile.

### 6.9.2. Gestalterische Regelungen

Neben der Dachform, -neigung, Wand- und Firshöhe gelten die Regelungen der Gestaltungssatzung<sup>19</sup> der Altstadt.

### 6.9.3. Werbeanlagen

Für Werbeanlagen ist die Werbeanlagensatzung<sup>20</sup> anzuwenden.

## 6.10. Grünordnung

### 6.10.1. Öffentliche Grünfläche

Der ehemalige Friedhof westlich der St. Johannes Kirche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ehm. Friedhof festgesetzt. Er dient zum Schutz des Kirchenumfeldes und zur Dokumentation der früheren Nutzung.

### 6.10.2. Grünordnung

Um die Innenhofsituation aufzuwerten werden zu pflanzende Bäume festgesetzt. Dies dient dazu das Quartier stärker zu durchgrünen. Um auf die konkrete Hochbauplanung zu reagieren, können die Bäume um bis zu 3 m verschoben werden.

<sup>18</sup> Satzung der Stadt Landsberg am Lech über die Zahl der zu errichtenden Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen sowie über deren Ablösung (Stellplatzsatzung - StPS) i.d.F. vom 30.09.2004

<sup>19</sup> Satzung der Stadt Landsberg am Lech über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen im Altstadtgebiet von Landsberg am Lech i.d.F. vom 14.09.2006

<sup>20</sup> Satzung über die Außenwerbung in der Stadt Landsberg am Lech (AWS) i.d.F. vom 10.03.2003

## 7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Als nachrichtliche Übernahme werden die Baudenkmäler, unterirdische Bodendenkmäler in die Planzeichnung als Symbol oder Markierung aufgenommen.

Ferner werden die Höhenkoten der bestehenden Straßen und Geländeoberflächen übernommen. Diese stammen aus dem Höhenaufmaß der Altstadt Landsberg am Lechs.

## 8. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

### 8.1. Bodenordnung

Lagebezeichnung	Art	Größe
Fl.-Nr.224, Vorderer Anger 209	Öffentliche Verkehrsfläche Fußweg Bisher keine Fläche des Baugrundstücks gem. § 19 Abs. 3 BauNVO faktische Verkehrsfläche	ca. 7 m <sup>2</sup> ca. 14 m Breite ca. 0 - 0,8 m Tiefe
Hierdurch werden die Flächen dem Eigentum entzogen. Dieser Eingriff begründet eine Entschädigung (§ 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) durch Übernahme der Fläche, die im Wege privatrechtlicher Verträge durch die Stadt vollzogen werden soll.		
Fl.-Nr. 225/1 Hintere Mühlgasse 208 1/2	Fahrtrecht Dient der Anbindung der vorhandenen Stellplätze auf der rückwärtigen Fl.-Nr. 224 (Vorderer Anger 209).	ca. 57 m <sup>2</sup> ca. 19 lfm
Diese Fläche begründet einen Anspruch auf Entschädigung im Sinne des § 41 Abs. 1 BauGB. Allerdings ist bereits heute eine entsprechende Regelung vorhanden, somit ist ein spürbarer und nicht unerheblicher Vermögensnachteil nicht anzunehmen.		

**Tab. 2: Eingriffe in Privateigentum Festsetzungen**

Die Grundstücke befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

Durch die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben folgende Eingriffe in die Grundstücke sich Für die Bereinigung öffentliche Erschließung ist ein Grunderwerb wie folgt erforderlich.

### 8.2. Bauflächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche	Verteilung
<b>Mischgebiet</b> (Bauland nach § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 7.290 m <sup>2</sup>	76,1 %
<b>Fläche für Gemeinbedarf</b>	ca. 220 m <sup>2</sup>	2,3 %
<b>Wasserfläche</b>	ca. 375 m <sup>2</sup>	4,0 %
<b>Öffentliche Verkehrsfläche inkl.</b>	ca. 1.450 m <sup>2</sup>	15,1 %
<b>Grünfläche - Friedhof</b>	ca. 240 m <sup>2</sup>	2,5 %
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>ca. 9.450 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

**Tab. 3: Städtebauliche Kenngrößen**

### 8.3. Bauliche Nutzung

Art der Nutzung	Fläche	Verteilung
Bauland (§ 19 Abs. 3 BauNVO) Bestand	max. 7.755 m <sup>2</sup>	
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO) Bestand	ca. 4.451 m <sup>2</sup>	GRZ. 0,573
Bauland (§ 19 Abs. 3 BauNVO) + Fläche für Gemeinbedarf	max. 7.510 m <sup>2</sup>	
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	ca. 5.539 m <sup>2</sup>	GRZ. 0,737
Straßenverkehrsfläche davon 1.450 m <sup>2</sup> bereits versiegelt	ca. 1.450 m <sup>2</sup>	

**Tab. 4: Bauliche Nutzung**

### 8.4. Sonstige Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

Durch die Schließung von „Baulücken“ werden die in den Kommunwänden vorhandenen Fenster geschlossen.

Lagebezeichnung	Kommunwand zu	Befensterung
Fl.-Nr. 225/1 Vorderer Anger 208 ½ WH max. 8,0 m FH max. 14,5 Auf 583,6 m ü.NN	Fl.-Nr. 225 Vorderer Anger 208 WH max. 12,1 m FH max. 17,9 m Auf 583,6 m ü.NN	Giebelseite West 1 Fenster im EG 3 Fenster im 1. OG 1 Fenster im 2. OG 1 Fenster im 3. OG 1 Fenster im DG

Tab. 5: Vorhandene Befensterung der Kommunwand

### 8.5. Rahmenplan

Der Bebauungsplan weicht geringfügig von der beschlossenen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) ab:

- Im rückwärtigen Bereich (Entlang des Mühlbaches) auf eine zwingende Festschreibung der Zahl der Vollgeschosse bzw. auf die Festsetzung der Vollgeschosse verzichtet,
- der öffentliche zugängliche Bereich wurde mit einem eingeschossigen Gebäude überplant, durch die Verdichtung wurde die umliegende Bebauung (Fl.-Nr. 230/235/2) in der Höhenentwicklung von eine Dreigeschossigkeit auf eine Zweigeschossigkeit reduziert und so der der Höhenentwicklung von „St. Martin“ (Baudenkmal) angepasst,
- die dreigeschossige Bebauung auf Fl.-Nr. 231 wurde wegen des Baudenkmal (Vorderen Angers 213) und der Belichtungs-, Belüftungs-, Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf eine Eingeschossigkeit reduziert,
- auf die zwingende Festsetzung von Einzelhandel oder gewerblicher Nutzung entlang der Bruder-gasse (mit Ausnahme des Café/Laden) wurde verzichtet,
- auf die Wegeverbindung zwischen Vorderer und Hinterer Mühl-gasse wurde verzichtet,
- die Firstrichtung für die Baulücke zwischen Hausnummer 206 und 207 (Fl.-Nr. 219) wurde ge-dreht,
- aufgrund der Denkmaleigenschaft (Eiskeller) der rückwärtigen Bebauung der Vorderen Anger 212 (Fl.-Nr. 230) wurde der Bestand aufgenommen und mit der weiteren Bebauung auch auf dem Vorderen Anger 211 (Fl.-Nr. 229) darauf reagiert.

### 8.6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Ferner wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes abgewichen. Durch die nicht verwirklichte Planung des „Altstadtkaufhauses“ ist die Darstellung des Sondergebietes Einzelhandelsbetrieb nicht mehr zielführend und obsolet. Somit kann in Fortführung der gemischten Struktur wieder ein Mischgebiet dargestellt werden. Mit der Berichtigung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Landsberg am Lech nach wie vor sichergestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).



Abb. 13: rechtswirksamer Flächennutzungsplan

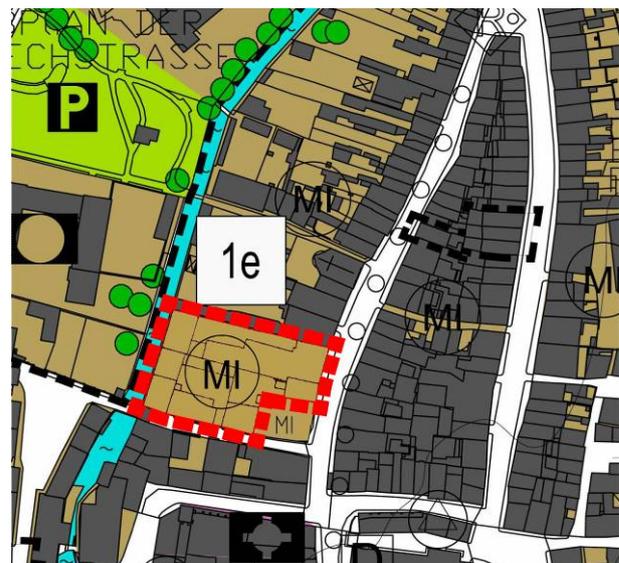


Abb. 14: berichtigter Flächennutzungsplan

### **8.7. Denkmalschutz**

Folgende Nebenbestimmungen wären bei nach § 1 Abs. 6 Nrn. 5, 7 a, 7 d, Abs. 7 BauGB zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler für eventuelle Einzelvorhaben zudem nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen (§ 9 Abs. 6 BauGB):

- Eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG ist einzuholen.
- Der Oberbodenabtrag und die bauliche Beseitigung bzw. Veränderung der bestehendem Mauern am Mühlbach ist im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- Im Bereich des vermuteten Stadtmauerverlaufs ist deutlich auf Kellerausbildungen zu achten und vorhandene unterirdische Stadtmauerfundamente sind dabei möglichst zu erhalten.
- Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Vorgaben zu archäologischen Ausgrabungen in Bayern und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.
- Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich vor, weitere Bestimmungen nachträglich zu verlangen.

Unter Umständen ist für den einzelnen Bauwerber im Planungsgebiet der Verzicht auf Bodeneingriffe oder deren Reduzierung möglich. In derartigen Fällen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bei der Umplanung bzw. der konservatorischen Überdeckung bekannter Denkmalflächen.

Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmal-Zerstörungen ist nach Vorlage der Erlaubnis beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen. Eine aktuelle Liste qualifizierter Grabungsfirmen ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erhältlich.

Die laut Eintragung in die Denkmalliste geschützten, nicht ursprünglichen Grabmalen bzw. Kreuzwegstationen an dem Gebäude in der Brudergasse bzw. im weiteren Gelände sind zu erhalten. Sie können auf Kosten des Bauwerbers aber an einen geeigneten Ort transportiert werden. (z.B. in den Bereich direkt an der Johanniskirche).

## **9. BETEILIGUNG DER BÜRGER, BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Bei der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sind verschiedene Anregungen vorgebracht worden. Die wesentlichen Einwände wurden wie folgt behandelt:

### **9.1. Bewohner und Eigentümer im Plangebiet**

Verweisen auf die Zerstörung alter Bausubstanz (z.B. Stadtmauer, Eiskeller), die Dimension der rückwärtige Bebauung insbesondere am Mühlbach (z.B. die Höhe, die Zulässigkeit von Balkonen, die Zerstörung der Stadtmauer), die Zerstörung von Blickbeziehungen, die Beeinträchtigungen durch das Grundwasser, die Grenzbebauung (z.B. Verbauung von Fenstern in Grenzwänden, teilweise vorhandene Fensterrechte, bei teilweiser Umsetzung der Bebauung), Regelung der Stellplatzanzahl, der Wegeverbindung (Passage zwischen Vorderer und Hinterer Anger), die Größe der Innenhöfe (Vergrößerung bzw. Verkleinerung), die Schluchtenbildung im Straßenraum, die gastronomische Nutzung (Verzicht auf Kneipen bzw. Ermöglichung eine Biergartens), der Verzicht auf Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und die Verschiebung von zu pflanzenden Bäumen.

So wurde auf die Festsetzung der Passage verzichtet, die Gebäudeausrichtung auf das bestehende Fensterrecht abgestimmt, größtenteils auf eine Verbauung der Fenster von Grenzwänden bzw. Giebelwände verzichtet, der denkmalgeschützte Baukörper des „Eiskellers“ wird erhalten bzw. freigestellt und die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nur im Straßenraum beibehalten.

Entlang der Brudergasse wird in der Höhenentwicklung reduziert und die Wand- und Firsthöhe entsprechend der Bebauung von St. Martin angepasst. Für das freistehende Gebäude (Fl.-Nr. 233/2 an der Brudergasse) wird auf die zwingende Café/Ladennutzung verzichtet und zusätzlich ein Satteldach mit einer steilen Dachneigung festgesetzt.

### **9.2. Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Bodendenkmalpflege**

Verweist mitunter auf die neue Kartierung des Stadtmauer als Bodendenkmal und entsprechende Nebenbestimmung die in die Begründung aufgenommen wurden.

### **9.3. Bay. Landesamt für den Denkmalpflege –Bau- und Kunstdenkmalpflege**

Verweist auf zu berücksichtigende Reste der ehemalige Stadtmauer, sieht die Passage kritisch und auf einen vorhandenen Eiskeller auf Fl.-Nr. 230 (Vorderer Anger 212).

So wurde durch eine bauhistorische Untersuchung geklärt, dass keine oberirdischen Bestandteile der Stadtmauer im Geltungsbereich vorhanden sind, auf die Passage wurde verzichtet und das gesamte Gebäude des Eiskeller (einschließlich „zweigeschossiger Abseite“) wird aufgenommen.

### **9.4. Wasserwirtschaftsamt Weilheim**

Verweist auf vorliegende Daten zum Hochwasser des Lechs, der festzusetzenden Höhenlage der Gebäude, dem Bewuchs entlang des Mühlbaches, die Geräusentwicklung des Mühlbach-Kraftwerkes und auf das Grundwasser.

So wurde die Höhenlage für Erdgeschosshöhe festgesetzt, die Geräusentwicklung aufgrund der Datenlage geprüft und ein Hinweis auf das notwendige wasserrechtliche Genehmigungsverfahren aufgenommen.

### **9.5. Bund Naturschutz in Bayern e.V.**

Bittet um die Zulässigkeit von Photovoltaikanlage und thermischen Solaranlagen auf den nichteinseitigen Dachflächen.

### **9.6. Wehrbereichsverwaltung Süd –Außenstelle München**

Verweist auf den Bauschutzbereich des Flugplatzes Landsberg/Lech (Penzing), die im Einzelbaumaßnahme zu beachten sind.

### **9.7. Regierung von Oberbayern Abteilung Brandschutz**

Verweist auf die Belange des abwehrenden Brandschutz, die im Einzelbaumaßnahme zu beachten sind.

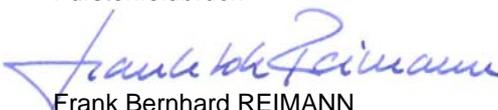
### **9.8. Landratsamt Landsberg am Lech –Untere Abfallbehörde-**

Verweist darauf, dass keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt sind.

### **9.9. Regierung von Oberbayern –Höhe Landesplanungsbehörde-**

Verweist auf vorhandene Bau- und Bodendenkmal. Diese wurden bereits durch die Fachbehörden (9.2 und 9.3) berücksichtigt.

Fürstenfeldbruck



Frank Bernhard REIMANN

Planverfasser