

Stadt Landsberg am Lech

BEBAUUNGSPLAN NR. 1400 "AM PENZINGER FELD"

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

30.07.2014

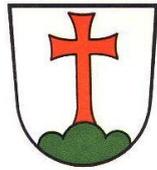


GEGENSTAND

Bebauungsplan Nr. 1400 "Am Penzinger Feld"
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

AUFTRAGGEBER

Stadt Landsberg am Lech
Katharinenstraße 1
86899 Landsberg am Lech



Telefon: 08191 / 128 - 0
Telefax: 08191 / 128 - 180
E-Mail: stadt_ll@landsberg.de
Web <http://www.landsberg.de>

Vertreten durch: Herrn Oberbürgermeister
Mathias Neuner

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

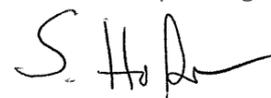
LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Bernd Munz - Dipl. Geograph Stadtplaner
Stefan Hofer - Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner
Daniela Malcher - Bachelor of Engineering (B. Eng.) Landschafts- & Umweltplanung



Memmingen, den 30.07.2014

Stefan Hofer Dipl.-Ing. (FH) Architekt

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Satzung	2
1	Rechtsgrundlagen	2
B.	Zeichnerische Festsetzungen	3
1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	3
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3	Bauweise und Baugrenzen	4
1.4	Verkehrsflächen	5
1.5	Freiflächengestaltung und Grünordnung	6
1.6	Örtliche Bauvorschriften	6
1.7	Schallschutz	7
1.8	Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen	7
1.9	Weitere Festsetzungen durch Text	8
C.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	12
1.1	Planzeichen	12
1.2	Pflanzempfehlungen	13
1.3	Sonstige allgemeine Hinweise	14
D.	Verfahrensvermerke	20
E.	Begründung	21
1	Planungsanlass	21
1.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	21
1.2	Anlass der Planung	21
1.3	Ziele der Planung	21
1.4	Bebauungsplan der Innenentwicklung	22
2	Das Plangebiet	22
2.1	Lage und Größe des Änderungsbereiches	22
2.2	Erschließung und ÖPNV	23
2.3	Aktuelle Nutzung des Geländes	24
2.4	Geologie, Grundwasser, Topographie und Altlasten	25
2.5	Ökologie und Landschaftsbild	26
2.6	Bau- und Bodendenkmäler	27

3	Übergeordnete Planungsvorgaben	28
3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP)	28
3.2	Regionalplan München (14)	28
3.3	Flächennutzungsplan	29
3.4	Anwendung des § 13a BauGB Abs.1 Nr.2	29
4	Planung	30
4.1	Städtebauliches Konzept	30
4.2	Art der baulichen Nutzung	31
4.3	Maß der baulichen Nutzung	35
4.4	Verkehrsflächen	35
4.5	Freiflächengestaltung und Grünordnung	36
4.6	Örtliche Bauvorschriften	37
4.7	Festsetzungen durch Text	37
4.8	Hinweise zum Umgang mit Altlasten	37
5	Schallschutz	38
5.1	Zielsetzung	38
5.2	Lärmkontingentierung im Bebauungsplan	38
6	Bodenordnende Maßnahmen	40
6.1	Erschließungsmaßnahmen	40
6.2	Abwasserentsorgung	40
6.3	Wasserversorgung	41
6.4	Energieversorgung	41
7	Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes	41
8	Umgang mit geschützten Tierarten	41
9	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	41
10	Flächenbilanzierung	43

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Emissionskontingente für die Teilflächen (TF) 1-4:	7
Tabelle 2: Emissionskontingente für die Teilflächen (TF) 1-4 aus dem Gutachten Müller BBM	39
Tabelle 3: Rechnerische Vergrößerung der Schallpegel im Tagzeitraum	39
Tabelle 4: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	41
Tabelle 5: Flächenbilanzierung	43

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtslageplan Geltungsbereich im Stadtgebiet	23
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan „Ost I“	24
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem aktuellen Luftbild	25
Abbildung 4: Isodistanzenanalyse Stadt Landsberg am Lech	33

A. SATZUNG

1 Rechtsgrundlagen

I. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

II. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

III. Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanzV 90)

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

IV. Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, letzte berücksichtigte Änderung: Art. 83 Abs. 1, 2 und 5 aufgeh. (§ 1 Nr. 13 G v. 8.4.2013, 174).

V. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, letzte berücksichtigte Änderung: Art. 20a geändert. (Art. 65 G v. 24.07.2012, 366).

VI. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.

B. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1

GEE

eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe sowie Lagerplätze als untergeordnete Nutzung (max. 30% des Betriebsgrundstücks),
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlage für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind sowie folgende weitere Kriterien erfüllen:
 - Wohnungen sind ausschließlich in der Teilfläche TF 1 zulässig
 - Die Wohnungen müssen in das Betriebsgebäude integriert und im Gebäude nach Westen (Richtung Spitalfeldstraße) orientiert werden
 - Grundstücksteilungen zum Zwecke der Abtrennung der Wohnnutzung sind nicht zulässig.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art (Nahversorgung, Sortimente des Innenstadtbedarfs sowie des sonstigen Bedarfs)
2. Alle weiteren Lagerplätze sowie auch Kfz – Abstellplätze (als eigenständige Nutzung),
3. Vergnügungsstätten jeglicher Art, wie z.B. Spielhallen oder

ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen,

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1

GRZ 0,80

Grundflächenzahl (GRZ) 0,80

Als Höchstmaß, bezogen auf die Grundstücksfläche

1.2.2

GFZ 1,20

Geschossflächenzahl (GFZ) 1,20

Als Höchstmaß, bezogen auf die Grundstücksfläche

1.2.3

TH_{max}=7,50m
ab FOK

Traufhöhe (TH)

als Höchstmaß, in Meter (hier 7,50m) gemessen von der Fertigfußbodenoberkante (FOK) des Erdgeschosses bis zum höchsten Punkt der Dachattika (bei Flachdächern), bzw. bis zum Verschneidungspunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die zulässige FOK ist je Baugrundstück wie folgt zu ermitteln:

Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Der hierdurch ermittelte Wert darf um max. 0,50m überschritten werden.

1.3 Bauweise und Baugrenzen

1.3.1

a

Abweichende Bauweise (a)

Gebäudeaußenlängen >50 m sind zulässig.

Hinweis: Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 (zweiter Halbsatz) beträgt die Tiefe der Abstandsflächen bei Gewerbegebieten 0,25 H, mindestens 3 m.

Gemäß Art. 6 Abs. 6 Satz 1 (zweiter Halbsatz) gilt dies auch für Außenwände mit mehr als 16m Länge. Für oberirdische vortretende Bauteile (Ziff. 1.3.2 und 1.3.3) ist Art. 6 Abs. 8 entsprechend anzuwenden.

Die ausreichende Belichtung und Belüftung dürfen hierbei nicht beeinträchtigt und die Flächen für notwendige Nebenanlagen nicht eingeschränkt werden. Darüber hinaus sind die Belange des Brandschutzes zu beachten.



Baugrenze

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigen Ausmaß zulässig mit

- untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO



Baulinie

Eine Gebäudeseite des Hauptbaukörpers muss an dieser Linie errichtet werden. Ein oberirdisches Vortreten vor Baulinien mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigen Ausmaß zulässig mit

- untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO

1.4 Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung,

öffentlicher Rad- und Fußweg



Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung,

öffentliche Fahrbahn, ausschließlich für Busverkehr



Land- und forstwirtschaftlicher Weg

Bestehender land- und forstwirtschaftlicher Weg

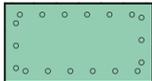
1.4.6  Bereiche ohne Grundstückszufahrten

1.4.7  **Durchfahrtsbereich**
Zulässiger Durchfahrtsbereich zwischen FlNr. 1342/25 und 1342/4

1.4.8  **Durchfahrtsverbot für LKW > 7,5 to**
Durchfahrt nur mit PKW sowie LKW ≤ 7,5 to zulässig

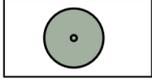
1.5 Freiflächengestaltung und Grünordnung

1.5.1  Öffentliche Grünfläche

1.5.2  **Flächen mit Bindung / Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den Privatgrundstücken**

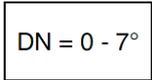
Die Flächen sind zu mindestens 30% mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (aus Pflanzliste C.1.2.1) zu bepflanzen. Bereits vorhandene Bepflanzungen können hierbei berücksichtigt werden.

Bauliche Anlagen jeglicher Art (Gebäude, Nebenanlagen, Stellplätze) sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen unzulässig.

1.5.3  **Baumpflanzung**
Aus Pflanzliste C.1.2.1, Standort variabel.

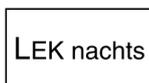
1.6 Örtliche Bauvorschriften

1.6.1  **Nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer (FD) zulässig**

1.6.2  **Dachneigung (DN)**
Mindest- und Höchstneigung in Grad

1.7 Schallschutz

1.7.1



Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte die folgenden Emissionskontingente LEK_i nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Tabelle 1: Emissionskontingente für die Teilflächen (TF) 1-4:

Teilfläche (TF)	Größe in m^2	LEK,i in dB (A)/ m^2	
		tags	nachts
TF 1	7.354	54	39
TF 2	7.946	56	40
TF 3	4.354	55	39
TF 4	9.745	56	41

Hier wird auch auf die Hinweise unter Ziff. C.1.1.8 verwiesen.

1.7.2



Abgrenzung der Emissionskontingentbezugsflächen für die Teilflächen (TF) 1-4 mit Flächengröße

1.8 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

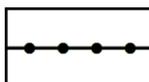
1.8.1



Räumlicher Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

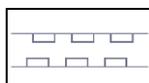
1.8.2



Nutzungskordel

Abgrenzung zwischen den Teilflächen TF 2 und TF 3 mit unterschiedlichen Lärmkontingenten tags und nachts (S. auch Ziff. 0 Schallschutz)

1.8.3



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Flächen auf Privatgrundstücken, welche aufgrund bestehender Bodenleitungen von Bebauungen und Bepflanzungen frei zu halten sind. Die Mindestbreite der Leitungstrasse beträgt 3,0m.

1.9 Weitere Festsetzungen durch Text

1.9.1 Artenschutz Etwaig notwendige Baumrodungen im Geltungsbereich dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September) durchgeführt werden.

1.9.2 Ausschluss der Genehmigungs-freistellung Aufgrund der vorherigen Nutzung des Geländes ist im gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht auszuschließen, dass auch außerhalb der gekennzeichneten Bereiche Auffüllungen durch Erdaushub mit Fremdbestandteilen angetroffen werden können.

Aus diesem Grund schließt die Stadt Landsberg am Lech innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 1400 „Am Penzinger Feld“ die Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 Abs. 2 BayBO aus.

1.9.3 Bestandschutz Bestehende Gebäude und Nutzungen haben grundsätzlich Bestandschutz.

1.9.4 Einfriedungen Es sind nur sockellose Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Als Einfriedungen sind Metallzäune als Draht- oder Stahlgitterzaun sowie Laubgehölzhecken zugelassen.

Nadelholz- und Thujenhecken sind nicht zulässig.

1.9.5 Aufschüttungen und Abgrabungen Aufschüttungen werden nur in Ausnahmen zugelassen:

- im öffentlichen Raum (Verkehrs- und Grünflächen) zum Ausgleich und zur Anpassung des Geländeneiveaus,
- in den Bauräumen zur Geländeanpassung zum öffentlichen Raum und den angrenzenden Grundstücken.

Hier sind auch bauliche Strukturen wie z.B. Stützmauern zulässig. Landschaftliche Geländemodellierungen, die zu Nachbargrundstücken oder in den öffentlichen Raum wirken, sind ausgeschlossen.

- Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden

1.9.6 Grundstückszufahrten Grundstückszufahrten sind als Sammelein- und -ausfahrten auszubilden. Je Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten bis je max. 10 m Breite, bei nur einer Zufahrt bis 12 m Breite zugelassen.

Ausnahme Teilfläche (TF 1):

Je Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten bis je max. 5 m Breite, bei nur einer Zufahrt bis 7 m Breite zugelassen.

- 1.9.7 Regenwasserver
sickerung** Versickerungsanlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser in den Baufeldern sind so zu errichten, dass eine etwaige Durchströmung von Altlastenverdachtsflächen verhindert wird.
- 1.9.8 Stellplätze und
Stellplatzge-
staltung** Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach Stellplatzsatzung der Stadt Landsberg am Lech vom 07.10.2004 zu ermitteln und auf dem Grundstück nachzuweisen.
- Stellplätze sind im Bereich der privaten Baugrundstücke auch außerhalb der Baufenster zulässig – ausgenommen hiervon sind die privaten Grünflächen (nach 1.5.2 der Satzung).
- Die Stellplätze sind nur in einer Ausführung mit Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotterrasen, sowie in wasserdurchlässigen Pflasterarten oder als wassergebundene Decken zulässig.
- 1.9.9 Stellplatzeingrü-
nung** Oberirdische Stellplätze sind generell nach Pflanzliste (C.1.2.1) mit Bäumen III. Ordnung (ein Baum je fünf Stellplätze) zu durchgrünen.
- 1.9.10 Dachform /
Dachgestaltung** Es sind nur Flachdächer (FD) mit jeweils versatzfreier umlaufender Dachattika oder flach geneigte Dächer bis 7° Dachneigung zulässig.
- Technische Dachaufbauten, Oberlichter und solarthermische Anlagen dürfen die zugelassene Wandhöhe (bzw.) bautechnisch errichtete Attikahöhe) um max. 1,0m überschreiten, sofern sie einen Abstand von mindestens 1,5m gegenüber den Gebäudeaußenwänden vorweisen.
- Ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen auf Vordächern unterhalb der max. zulässigen Traufhöhe (7,50m).
- Dachständer, Antennen und SAT - Anlagen, Strom- und Fernsprechanlagen sowie Freileitungen jeglicher Art sind nicht zugelassen. Die erforderlichen Versorgungsleitungen auf den Privatgrundstücken sind unterirdisch zu führen.
- 1.9.11 Fassadengestal-
tung** Stark strukturierte Putze und grelle Farben sind unzulässig.
- 1.9.12 Nebenanlagen** Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, wenn diese eine Grundfläche von 25 m² und eine Traufhöhe von 3,5m nicht überschreiten und die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BayBO) gewährleistet sind. Nebenanlagen in den festgesetzten privaten Grünflächen sind unzulässig (Ziff. 1.5.2)
- 1.9.13 Werbeanlagen** Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird wie folgt festgesetzt:

- Werbeanlagen an Fahnenmasten sind unzulässig.
- Besondere Werbungsträger, wie Ballone, bewegliche Schautafeln etc. sind ausgeschlossen. Ebenso ausgeschlossen sind Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken).
- Werbeanlagen sind grundsätzlich nur am Gebäude zulässig. Dabei sind die Festsetzungen unter 1.9.14 zu beachten.

1.9.14 Gestaltung von Werbeanlagen

Die zulässige Gestaltung der Werbeanlagen wird wie folgt festgesetzt:

- Werbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe, Lichtwirkung und Gliederung das Erscheinungsbild der Grundstücke und baulichen Anlagen sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen, das Orts- und Straßenbild und den städtebaulichen Charakter nicht stören.
- Sie sind in die Fassade zu integrieren und auf die Architektur der Gebäude abzustimmen.
- Die einzelnen Werbeanlagen sind innerhalb einer Fassadenfläche zentriert auf einer horizontalen Mittelachse anzuordnen.
- Die Traufkante des Gebäudes darf mit den Werbeanlagen grundsätzlich nicht überschritten werden.
- Laufende Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

1.9.15 Abweichungen bei der Gestaltung von Werbeanlagen

Abweichungen von vorstehenden Festsetzungen nach Ziffern 1.9.13 und 1.9.14 sind nur in Abstimmung mit der Bauverwaltung zulässig, wenn sichergestellt ist, dass das Gesamtbild der Fassaden und die Stadtgestalt nicht beeinträchtigt werden.

1.9.16 Lichtimmissionschutz

Im Sinne der Licht-Leitlinie des Länderausschusses für Immissionschutz (LAI) aus 2001 sind von den Beleuchtungsanlagen die nachstehend aufgeführten Empfehlungswerte für die zulässige Raumaufhellung und Blendung an der nächstgelegenen Wohnbebauung einzuhalten:

- Beleuchtungsstärke EF in lx
06:00 - 22:00 Uhr: 3
22:00 - 06:00 Uhr: 1
- Proportionalitätsfaktor k
06:00 - 20:00 Uhr: 96

20:00 - 22:00 Uhr:	64
22:00 - 06:00 Uhr:	32

Zeitlich veränderliches Licht (Wechsellicht) sowie immissionsseitig intensiv farbiges Licht ist nicht zulässig.

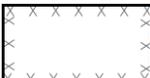
C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.1 Planzeichen

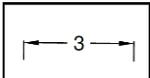
1.1.1  **Bestehende Grundstücksgrenzen**

1.1.2  **Bestehende Flurnummern**

1.1.3  **Bestehende Gebäude**

1.1.4  **Altlastenverdachtsfläche**
Mögliche Auffüllungen durch Erdaushub mit Fremdbestandteilen

1.1.5  **Bestehende unterirdische Mittelspannungsleitung**

1.1.6  **Bemaßung**
In Meter

1.1.7

GEe	
GRZ	GFZ
FD	DN
TH _{max} ab FOK	a

Nutzungsschablone
Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Dachform Flachdach (FD), Dachneigung (DN), Traufhöhe (TH) ab Fertigfußbodenoberkante EG (FOK), abweichende Bauweise (a)

1.1.8

GEe-TF	
Emissionskontingente (LEK) tags und nachts in dB(A)	
LEK tags	LEK nachts

Erläuterung der Lärmkontingente, Teilflächen 1 - 4
GEe (eingeschränktes Gewerbegebiet), Lärmemissionskontingent (LEK) tags und nachts in dB(A).

Hinweis zur Genehmigung von Bauvorhaben :

Bei der Genehmigung eines Vorhabens innerhalb des Geltungsbereiches soll für alle maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches sowie außerhalb angrenzender Gewerbegebiete und Sondergebiete mit dem Schutzanspruch eines Gewerbegebietes nachgewiesen werden, dass die durch das beantragte Vorhaben verursachten Beurteilungspegel die verfügbaren Immissionskontingente einhalten oder unterschreiten können. Gegebenenfalls ist eine Summation zulässiger Kontingente verschiedener Emissionsbezugsflächen bzw. die

Summenwirkung der Geräuschentwicklung durch die Planung und ggf. durch bereits vorhandene Anlagen auf den betroffenen Emissionsbezugsflächen zu berücksichtigen. Die Ermittlung des Beurteilungspegels erfolgt unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA Lärm).

Für die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Immissionsorte sowie für Immissionsorte in angrenzenden Gebieten mit dem Schutzanspruch eines Gewerbegebietes gelten die Emissionskontingente nicht. Die Beurteilung ist dort nach TA Lärm durchzuführen.

Im Rahmen eines Bauantrages für eine im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung ist zu prüfen, ob durch die Wohnnutzung eine Beeinträchtigung des festgesetzten Gebietstyps oder der benachbarten (vorhandenen) Nutzungen vorliegt.

1.2 Pflanzempfehlungen

1.2.1 Pflanzempfehlungen

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides, Spitzahorn
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Fraxinus excelsior, Esche
Pinus sylvestris, Waldkiefer
Quercus robur, Stieleiche
Tilia cordata, Winterlinde
Tilia platyphyllos, Sommerlinde

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre, Feldahorn
Betula pendula, Birke
Carpinus betulus, Hainbuche
Prunus avium, Vogelkirsche
Salix caprea, Salweide
Sorbus aucuparia, Vogelbeere
Sorbus torminalis, Mehlbeere

Obstbaumhochstämme:

lokal bedeutsame Kern- und Steinobstsorten z. B. Jakob Fischer; Bohnapfel; Walnuss; Wilde Eierbirne; Birne Alexander Lukas; schwäbische Steinweichsel, etc.

Sträucher:

Amelanchier ovalis, Felsenbirne
Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuss
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Prunus spinosa, Schlehdorn
Rhamnus cathartica, Kreuzdorn
Ribes alpina, Alpen-Johannisbeere
Rosa spec. , Heimische Strauchrosen, wie z.B. R. canina,
R. arvensis, R. gallica, R. pimpinellifolia
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Ranker:

Clematis, Waldrebe
Hedera helix, Efeu
Parthenocissus veitchii, Wilder Wein
Polygonum aubertii, Schling-Knöterich

1.3 Sonstige allgemeine Hinweise

- 1.3.1 Grundwasser / Oberflächenwasser/ Gewerbliches Abwasser** Gesammeltes Niederschlagswasser ist über die bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre vorzusehen. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur außerhalb von Altlastenverdachtsflächen bzw. Bodenverunreinigungen zulässig. Darüber hinaus dürfen je Versickerungsanlage höchstens 1.000m² befestigte Fläche genehmigungsfrei abgeschlossen werden (§ 3 Abs. 2 NWFreiV).

Bei der Planung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-

DVWK Merkblatt 153 zu beachten.

Die Einleitung von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentlichen Abwasseranlagen darf nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach Art. 41 c Bayerisches Wassergesetz (BayWG) besteht.

Die etwaige Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der Art. 41 c BayWG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

1.3.2 Schutz der Flugsicherungsanlagen

Das Aufstellen von Kränen sowie anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedürfen bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Ast München – Milit. Luftfahrtbehörde – (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

Zum Schutz der Flugsicherungsanlagen ist es erforderlich, dass Planungen von baulichen Anlagen mit einer Höhe von mehr als 25 m über Grund zur schutzbereichsmäßigen Beurteilung vorgelegt werden.

Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen dem Landratsamt bzw. der Stadt Landsberg am Lech vor.

Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1 ab und 2 a genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Ast München – Militärische Luftfahrtbehörde – genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1 b und 2 a LuftVG).

1.3.3 Baulicher Brandschutz

Grundsätzlich sind folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

1. Das Hydrantennetz ist nach der Nr. 1.8/5, Stand 08.2000 des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) — Arbeitsblätter W 331 und W 405 — auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem

Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gezeichnet zu werden.

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

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

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

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

1.3.4 Altlasten und Altlasten- verdachtsflä- chen

Aufgrund der vorherigen Nutzung des Geländes ist im gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht auszuschließen, dass sowohl innerhalb, als auch außerhalb der abgrenzten Bereiche (Ziff. 1.1.4) Auffüllungen durch Erdaushub mit Fremdbestandteilen angetroffen werden können. Wie unter Ziff. B.1.9.2 aufgeführt, wird aus diesem Grund innerhalb des Geltungsbereiches die Genehmigungsfreistellung nach Art. 52 Abs. 2 BayBO ausgeschlossen.

Außerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche ist zunächst eine sensorische Aushubüberwachung erforderlich. Eine vollständige Aushubüberwachung ist hier erforderlich, falls die sensorische Aushubüberwachung einen Verdacht auf Bodenverunreinigungen liefert. Bei Baumaßnahmen innerhalb der gekennzeichneten Bereiche ist immer eine vollständige Aushubüberwachung durchzuführen.

Des Weiteren sind die nachfolgenden Bestimmungen zu beachten:

- Vor Rückbau von noch bestehenden, baulichen Anlagen, ist ein mit den zuständigen Fachstellen abgestimmtes, fachlich qualifiziertes Rückbaukonzept zu erstellen, das sich an den Anforderungen der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA) Nr. 20, neuester Stand sowie der Arbeitshilfe Kontrollierter Rückbau/ BayLfU 2003 (AH), orientiert.
- Die Aushubüberwachung hat sich an den einschlägigen Anforderungen der TR LAGA M 20, die Probenahme an den Vorgaben der Mitteilung der LAGA 32 PN 98, zu orientieren. Für die Bodenuntersuchung ist in der Regel die Fraktion < 2 mm heranzuziehen. Das der Überwachung unterliegende, zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind-, und Wasserverfrachtung zu sichern. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren.
- Im Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind nach Rücksprache mit den zuständigen Fachstellen grundsätzlich Beweissicherungsuntersuchungen mit Anwendung der in der BBodSchV genannten sowie der für Bayern geltenden fachlichen Regeln (Anhänge 1 und 2, LfU-Merkblätter 3.8/1, 3.8/4, 3.8/5 u. 3.8/6) durchzuführen, sofern signifikante Bodenkontaminationen im Aushubniveau (Aushubsohle u. -böschungen) nicht ausgeschlossen werden können.
- Bei Flächen, wie Altlastenverdachtsflächen, Auffüllungen etc., bei denen eine bzgl. des Wirkungspfades Boden - Mensch, sensible Nutzung z.B. durch Freizeitnutzung nicht ausgeschlossen werden kann oder bei denen sich eine entsprechend sen-

sible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist eine mindestens 0,35 m mächtige Deckschicht, eine 0,6 m mächtige Deckschicht bei Nutzgartennutzung aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen oder eine potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern. Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodenuntersuchung der in der Bodenschutzverordnung (BBodSchV) einschlägigen Untersuchungsbereiche mit Nachweis der Einhaltung der Prüf- / Vorsorgewerte der BBodSchV oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagekräftigen Herkunftsnachweis vom Einbaumaterial (z.B. Humusierung) mit Bewertung durch einen Sachverständigen erfolgen.

- Bodenkontaminationen sind im Zuge der Rückbau-, Bau- und Erschließungsmaßnahmen nach Maßgabe o.g. Anforderungen abzugrenzen und unter Beachtung der einschlägigen Nachweispflichten zu beseitigen. Festgestellte Bodenkontaminationen sind gem. § 4 Abs. 2-4 BBodSchG im Bereich der Sanierungsschwellwertüberschreitungen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden abzugrenzen, zu sanieren, oder zu sichern.

Weitere Hinweise:

- Name, Adresse und Erreichbarkeit des mit den Überwachungsmaßnahmen beauftragten Sachverständigen sowie der Beginn der Arbeiten sind dem Landratsamt Landsberg a. Lech mind. eine Woche vorher mitzuteilen.
- Sämtliche Verwertungsmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben der TR LAGA M 20 Nr. II 1.2.4 sowie 1.4.4 zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landratsamt Landsberg a. Lech nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen. Die einschlägigen Nachweispflichten bzgl. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind zu beachten (NachwV). Bei Feststellung von Auffälligkeiten bei der Aushubüberwachung ist das Landratsamt Landsberg a. Lech zu informieren, ggf. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Bei Arbeiten im Bereich der Altablagerungen sind die „Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen“, der TBG, BGR 128 sowie die „Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524“ zu beachten.
- Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub

und Bauschutt sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushub- und Rückbauüberwachung mit dem Landratsamt Landsberg a. Lech abzustimmen. Verwertungsmaßnahmen innerhalb und im Umfeld des Baufeldes sind grundsätzlich nur bei Einhaltung des Zuordnungswertes Z 0 nach TR LAGA M 20 bzw. bis zur Einbauklasse Z 0 zulässig. Ausnahmen hiervon sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und Landratsamt Landsberg a. Lech abzustimmen.

- 1.3.5 Bodendenkmäler** Archäologische Funde bzw. das Auftreten von Bodendenkmälern oder Teilen davon sind laut Art. 8 (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in München (Referat B1) zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 1.3.6 Ergänzende Hinweise** Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Stadt vor. Bei etwaig erforderlichen Umplanungen oder Umverlegungen vorhandener (Erd-)Leitungen ist im Zuge der Folgeplanungen frühzeitig Kontakt mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen aufzunehmen
- Die Dichtheit der Abwasserkanäle ist vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachzuweisen und wiederkehrend alle fünf Jahre zu überprüfen.
- Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben, sind bei der Bauausführung zu vermeiden.
- Bei den geplanten Bauvorhaben ist der Einsatz von regenerativen Formen der Energieerzeugung in besonderem Maße erwünscht.
- Jedem Baugesuch ist im Genehmigungsverfahren ein kombinierter Freiflächengestaltungsplan und Bepflanzungsplan beizufügen.
- 1.3.7 Plangenaugigkeit** Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalen Flurkarte (DFK) erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

D. VERFAHRENSVERMERKE

- 1** Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung am 12.12.2012 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 1400 „Am Penzinger Feld“ beschlossen.

Der Beschluss wurde am 14.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

- 2** Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

- 3** Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.06.2014 bis 04.07.2014 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurden auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.

- 4** Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrats vom 30.07.2014 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 1400 „Am Penzinger Feld“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 08.08.2014

Neuner (Oberbürgermeister)

- 5** Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 1400 „Am Penzinger Feld“ wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt, Ausgabe vom 11.08.2014 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 1400 „Am Penzinger Feld“ wird mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.

Landsberg am Lech, den 08.08.2014

Neuner (Oberbürgermeister)

E. BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 1400 „Am Penzinger Feld“ ersetzt die Teilflächen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Ost I – 2. Änderung“ sowie „Ost I, 1. Ergänzung und 5. Änderung“ innerhalb des Geltungsbereiches vollständig.

1.2 Anlass der Planung

Die Stadt Landsberg am Lech beabsichtigt mit der gegenständlichen Planung im Bereich des Gewerbegebiets Ost I die bauleitplanerischen Rahmenbedingungen an die Entwicklungen der letzten Jahre anzupassen und das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches neu zu strukturieren. Anlass der Umplanung waren unterschiedliche Anfragen für kleinteilige Gewerbegrundstücke, teilweise mit integrierter Wohnnutzung für die Betriebseigentümer.

1.3 Ziele der Planung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1400 „Am Penzinger Feld“ verfolgt die Stadt Landsberg das Ziel, Teilbereiche der Bebauungspläne „Ost I (2. Änderung)“ sowie der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Ost I (mit 5. Änderung) innerhalb des Geltungsbereiches städtebaulich neu zu ordnen. Es sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um der Nachfrage im Landsberger Osten nach kleinteiligeren Gewerbegrundstücken mit der Möglichkeit, Wohnungen für Betriebseigentümer zu integrieren, entgegen zu kommen. Dies wäre momentan nur mittels erheblicher Befreiungen von den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne möglich - was einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widerspricht.

Das Gebiet soll, wie bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplänen, auch aufgrund der besonderen lärmemissionstechnischen Anforderungen (angrenzende Wohngebiete im Westen) weiterhin als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen werden. Die Stadt Landsberg am Lech verfolgt dabei im Plangebiet die klare städtebauliche Zielsetzung im Rahmen eines GE nur solche Gewerbebetriebe zuzulassen, welche dem (kleinteiligen) nicht störenden produzierenden Gewerbe angehören oder Büro- und Dienstleistungsbereiche umfassen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind dabei im Westen des Plangebiets (Teilfläche TF 1) eingeschränkt zulässig.

Eine weitere wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplans ist der vollständige Ausschluss von Betrieben des Einzelhandels im gegenständlichen Plangebiet. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen werden im nachfolgenden Kap. 4.2 „Art der Baulichen Nutzung“ ausführlich dargestellt.

Um eine gleichmäßige gewerbliche Entwicklung unter Berücksichtigung der max. zulässigen Immissionswerte ins Besondere bei der im Westen angrenzenden Wohnbebauung zu gewährleisten, wurde das Plangebiet in vier Teilflächen unterteilt und mit abgestuften, flächigen Lärmkontingenten versehen (S. Kap. 5 „Schallschutz“)

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt - eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

1.4 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der gegenständliche Bebauungsplan wird aufgrund der Überplanung einer innerörtlichen Fläche, welche bereits mit rechtsgültigen Bebauungsplänen überplant und teilweise bebaut ist, als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Da die überplante Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 im Bereich zwischen 20.000 – 70.000m² liegt, wurde im gegenständlichen Verfahren überschlägig geprüft und festgestellt, dass unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien von keinen erheblichen Umweltauswirkungen auszugehen ist (S. Kap. 3.4.1).

Die Belange des § 1 Abs. 7c [umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit...] werden hierbei im Zuge der planerischen Abwägungen sowie der Festsetzungen zum Umgang mit schädlichen (Lärm-) Immissionen besonders gewürdigt.

2 Das Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Bebauungsplan Nr. 1400 „Am Penzinger Feld“ befindet sich im Osten der Stadt Landsberg am Lech und liegt mit seinem Geltungsbereich innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans „Ost I“ aus dem Jahr 1993. Wie oben beschrieben, wurde der ursprünglichen Bebauungsplan „Ost I“ bereits mehrfach angepasst. Der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung betrifft im nördlichen Abschnitt eine Teilfläche des Bebauungsplans „Ost I – 1. Ergänzung und 5. Änderung“ (Fachmarktzentrum) sowie im südlichen Abschnitt eine Teilfläche der 2. Änderung des Bebauungsplans Ost I.

Im Norden schließt das Planungsgebiet an das Fachmarktzentrum, im Süden und Osten an bestehende Gewerbequartiere des Gewerbegebiets Ost an. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die Ziegelei- und Spitalfeldstraße an.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 3,9 ha und umfasst folgende Flurgrundstücke vollständig: 1342/9, 1342/11, 1342/13, 1342/25, 1342/26, 1342/27, 1342/28, 1342/30, 1420/30 (öffentliches Grün)

sowie in Teilflächen: 1342/19 (Am Penzinger Feld), 1344/1 (landwirtschaftlicher Nutzweg), 1345/27, 1347/11 und 1420/6 (Spitalfeldstraße) sowie 1344 (Ziegeleistraße).



Abbildung 1: Übersichtslageplan Geltungsbereich im Stadtgebiet – ohne Maßstab

2.2 Erschließung und ÖPNV

Die Erschließung des nördlichen Teils des Planungsgebietes erfolgt von Osten kommend über die Münchner Straße und den Kreisverkehr im Osten von Landsberg. Die bestehende Straße Am Penzinger Feld führt vor dem Fachmarktzentrum nach Westen und knickt im Plangebiet dann nach Süden ab. Dort mündet sie in einen neu zu errichtenden Wendehammer (\varnothing 25m), in welchem LKW in einem Zug wenden können.

Der südliche Teil des Planungsgebietes (Fl.Nr. 1342/9) wird unverändert über zwei bestehenden Zufahrten im Westen über die Ziegelei- und die Spitalfeldstraße erschlossen. Ein Zusammenschluss der Straße Am Penzinger Feld und der Spitalfeldstraße erfolgt nicht.

Vom neuen Wendehammer wird eine neue Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Spitalfeldstraße vorgesehen. Der neue Straßenabschnitt soll wie die bestehende Straße mit 7,00m Breite und beidseitigem Gehweg (je 1,50m) ausgebaut werden.

ÖPNV:

Die Linie 1 (Bahnhof ZOB – Bayervorstadt - Am Kornfeld) verläuft unmittelbar durch den Geltungsbereich mit Haltestellen „Am Penzinger Feld“ und „Am Kornfeld Ost“. Auch die neue Linie 30 ist mit den Haltestellen „Ziegelanger“ und Münchener Straße vom Plangebiet aus über die Ziegeleistraße in wenigen Minuten erreichbar.

2.3 Aktuelle Nutzung des Geländes

Aus dem aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan „Ost I – 1. Ergänzung und 5. Änderung“ wurde im Norden des Geltungsbereiches bereits die Erschließungsstraße Am Penzinger Feld mit Wendepfanne errichtet. Die an die Erschließungsstraße angrenzenden Baufelder aus diesem Bebauungsplan wurden bereits teilweise abgeschoben.

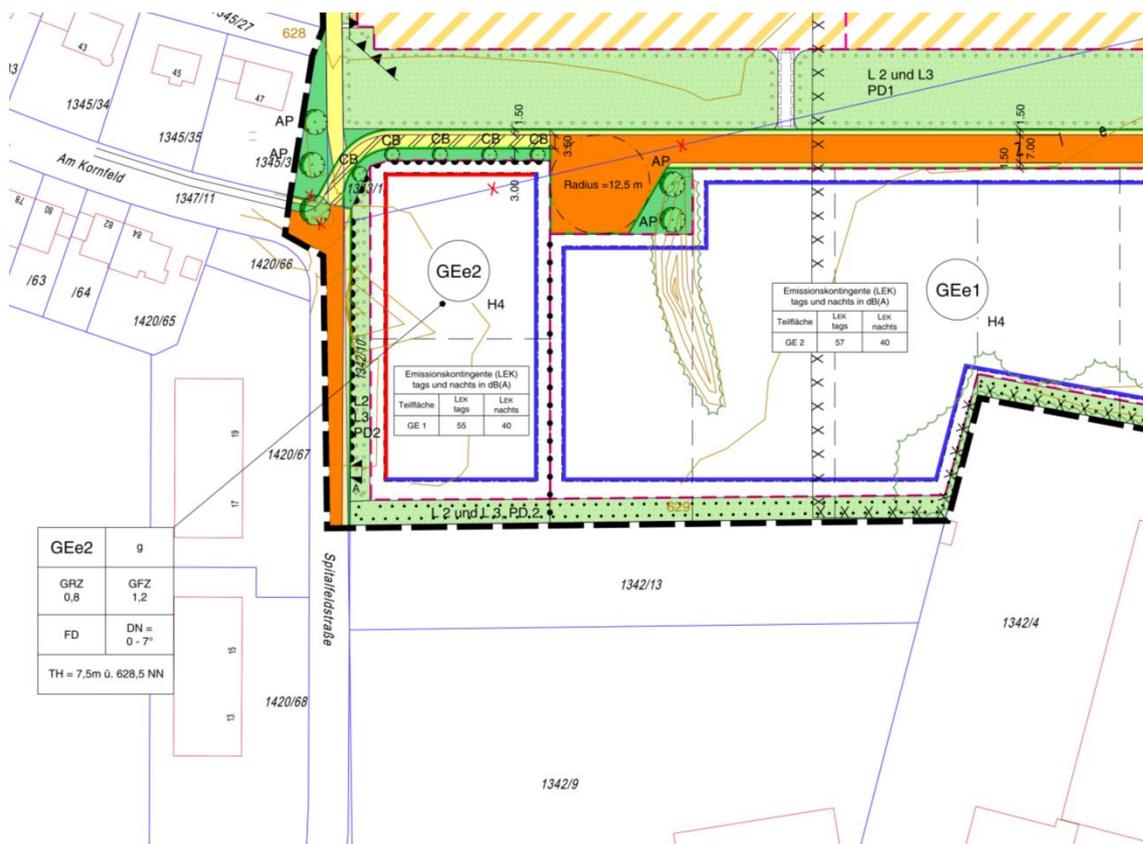


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan „Ost I“ (Bereich Fachmarktzentrum) – ohne Maßstab

Der südliche Teil des Geltungsbereiches (FINr. 1342/9 – dieser wurde zwischenzeitlich unmittelbar nördlich des Bestandsgebäudes nochmals geteilt) mit dem bereits bebauten Gelände der FI.Nr. 1342/9 war zum damaligen Zeitpunkt nicht Gegenstand der Planungen.

Nachdem das abgetrennte Mittelgrundstück (jetzt Fl.Nr. 1342/30) inzwischen verfügbar ist und auch das Grundstück Fl.Nr. 1342/9 in die Planungen mit einbezogen werden konnte, hat die Stadt Landsberg am Lech beschlossen, mit dem gegenständlichen Bebauungsplan die vorhandene Lücke zwischen der Straße am Penzinger Feld und der Fl.Nr. 1342/9 städtebaulich neu zu überplanen.

Das mittlere Grundstück Fl.Nr. 1342/30 hat eine Größe von ca. 0,90 ha und wird derzeit noch als Wiese genutzt. Der Mittelbereich sowie das südlich angrenzende bereits bebaute Grundstück Fl.Nr. 1342/9 ist derzeit Bestandteil der noch rechtsgültigen Teilfläche des Bebauungsplans „Ost I – 2. Änderung“.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem aktuellen Luftbild – ohne Maßstab

2.4 Geologie, Grundwasser, Topographie und Altlasten

Der gesamte Geltungsbereich liegt in der mit Lößlehm bedeckten Altmoränenlandschaft östlich des Lechtals. Das von Südwesten nach Nordosten leicht abfallende Gelände wurde früher im nordöstlichen Bereich von einer Ziegelei zum Lehmabbau genutzt, so dass Teilflächen von künstlichen Auffüllungen mit einer Mächtigkeit zwischen 1-4 m aufgefüllt worden sind. Die Auffüllungen bestehen u. A. aus schluffig- sandig- kiesigem Erdaushub, der im Rahmen des Autobahnneubaus in den 70er Jahren angefallen ist.

Im Zuge einer Nachuntersuchung (Blasy + Mader / Mai 2014) wurden die Umgriffe des Verfüllbereiches im zugänglichen offenen Bereich zwischen der Straße Am Penzinger Feld und nördlich des Grundstücks 1342/9 (BayWA) weiter verifiziert und konkretisiert¹.

Der übrige Bereich im Westen außerhalb der Auffüllungen ist durch Lößlehm und Moränenböden charakterisiert, die durch Vermischungsprozesse und Umlagerungen teilweise kiesige Anteile aus der unter dem Lößlehm liegenden Rißeiszeitlichen Moränenkiesschicht enthalten.

Die Mächtigkeit des Lößlehms liegt zwischen 2 und 4 m. Die Böden weisen momentan keine Versiegelung auf. Diese haben im Bereich der Aufschüttungen (S. Abgrenzung C.1.1.4) teilweise schlechte Versickerungseigenschaften und neigen daher zur Vernässung. Die im westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes liegenden Böden weisen durch die Kiesanteile bessere Versickerungseigenschaften auf.

Im Umgriff des Plangebietes liegen gemäß einschlägiger fachlicher Grundlagen weder Oberflächen-gewässer noch Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete bzw. sonstige wassersensible Bereiche oder Überschwemmungsgebiete vor. Grundwasser wurde bei den für den „Bebauungsplan Ost I“ von 2005 durchgeführten Bodenuntersuchungen (in der nördlichen Hälfte) innerhalb des Gebietes nicht vorgefunden.

Nach Angabe des Büros Geotec (Gutachten zur allgemeinen Bebaubarkeit von 11.04.1991) wurde der Grundwasserspiegel bei der Baugrunderkundung für den benachbarten Baumarkt in 10 m Tiefe nicht erreicht. Gemäß den Schichtenverzeichnissen zweier Bohrungen, die etwa 700 m westlich des Bau-feldes vorgenommen wurden, liegt der Grundwasserspiegel dort bei ca. 29 m und die Tertiäroberflä- che als Grundwasserstauer bei ca. 35 m unter Gelände.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Bereich der wasserspeichernden Löß- und Molasseschicht ist von einer Pufferfunktion für den Grundwasserspeicher auszugehen. Das Grundwasser wird in den oberen Deckschichten außerdem durch Lößerde mit hohem Speicher- und Reglervermögen ge- schützt.

2.5 Ökologie und Landschaftsbild

Das Plangebiet bietet derzeit eine für die Anwohner im Grunde günstig gelegene Fläche zur Naherho- lung, ist jedoch aufgrund seiner nutzbaren Größe sowie isolierten Lage aber wahrscheinlich eher als untergeordnet zu betrachten. Aufgrund der Vorbelastung durch die bestehende Bebauung im Süden, Westen und Norden ist die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber Eingriffen im Plangebiet als gering einzustufen.

Im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans liegen keine naturschutzrechtlich gesi- cherten Gebiete oder Bestandteile der Natur, noch sind derartige Schutzgebiete vorgeschlagen. Auch

¹ Hier ist zu erwähnen, dass der gesamte Bereich der Fl.Nr. 1342/9 (BayWA) als potentieller Verfüllbereich in der Plandar- stellung verbleibt –bei der Positivkartierung vom 05.05.2014 konnte, wie oben aufgeführt, nur der offene und zugängliche Feldbereich aufgenommen und verifiziert werden.

amtlich kartierte Biotop oder Nachweise der Artenschutzkartierung liegen innerhalb des Untersuchungsgebietes derzeit nicht vor.

Die Fläche ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Neben einem Getreideacker, der etwas weniger als die Hälfte der gesamten Offenlandfläche einnimmt, ist vor allem der umlaufende Fettwiesenstreifen in einer Breite von 3-10 m markant. Im nördlichen Plangebiet stockt derzeit eine Ruderalvegetation auf, welche durch Abschieben der Humusdecke der früheren, intensiven landwirtschaftlichen Nutzung heraus entstehen konnte.

Einzelne vernässte Abschnitte sind durch ein partielles Auftreten von Gewöhnlicher Sumpfsimse (*Eleocharis palustris*) und Flatterbinse (*Juncus effusus*) charakterisiert. Der Baumbestand im Osten ist geprägt durch die Gewöhnliche Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und verschiedener Weiden-Arten (*Salix spec.*). Im östlichen Teil des Geltungsbereiches finden sich auch nach Aufgabe der intensiven Nutzung Vorkommen des Wiesenknopfes (*Sanguisorba spec.*). Bestände von Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) zeigen auch hier den staunassen Untergrund an. Entlang der östlichen Bebauung befindet sich ein ca. 20 Jahre alte Gehölzbestand (ca. 900 m²) aus *Acer pseudoplatanus*, *Cornus mas*, *Fraxinus excelsior*, *Robinia pseudoacacia*, *Quercus robur*, *Acer platanoides* und verschiedener Weiden-Arten (*Salix caprea*, *Salix alba*).

Der Bestand weist insgesamt keine seltenen Arten auf und fällt nicht unter den Schutz des Bay-NatSchG. Naturschutzfachlich kann die Wertigkeit des Baumbestandes in der sonst ausgeräumten Fläche als mittel bis hochwertig eingeschätzt werden. Der Baumbestand wird im Zuge der Planung weitestgehend erhalten, allerdings wird unter Ziff. B.1.9.2 der textlichen Festsetzungen der Zeitraum für eventuell notwendige Baumrodungen im Geltungsbereich auf die Zeit zwischen November und Februar begrenzt (keine Rodungen von März bis Oktober).

Insgesamt ist der Untersuchungsraum als verinselte Fläche anzusehen. Es finden sich keine mit Umland vernetzte Habitatstrukturen. Insoweit kann das Plangebiet derzeit keinerlei Funktionen im Biotopverbund übernehmen. Außerhalb des Geltungsbereiches treten darüber hinaus Vorbelastungen von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen in Form von Bebauung als Gewerbe- oder Sondergebietsfläche auf, die bereits in der Vergangenheit den Geltungsbereich von der umliegenden Landschaft isoliert haben (Zerschneidungswirkung).

Insgesamt hat der Untersuchungsraum für das Schutzgut Tiere und Pflanzen als isolierte Inselfläche ohne spezielle Artvorkommen nur eine geringe bis maximal mittlere Bedeutung.

2.6 Bau- und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Penzinger Feld“ und dessen Umgebung liegen keine Boden- oder sonstigen Kulturdenkmäler vor².

² Quelle: <http://geodaten.bayern.de> – Bayern-viewer Denkmal

Sollte es unerwarteter Weise doch zu Funden von Bodendenkmälern kommen, wird unter Ziff. C.1.3.5 Hinweise auf den Umgang und die Meldepflicht von Bodendenkmälern verwiesen.

3 Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die Stadt Landsberg am Lech ist laut Neufassung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) vom September 2013 ein zentraler Ort (Mittelzentrum) im Allgemeinen ländlichen Raum.

Im Sinne des Landesentwicklungsprogrammes ist zunächst bei allen Planungsvorhaben der Grundsatz (G) 3.1 Flächensparen einschlägig: „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

Beim gegenständlichen Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Entwicklungsfläche, welche unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen mit relativ geringem Erschließungsaufwand städtebaulich integriert werden kann. Das Plangebiet bildet eine Teilfläche des bestehenden Bebauungsplans „Ost I“ und soll im Zuge der gegenständlichen Planung städtebaulich neu geordnet werden. Hierzu ist auch folgender Grundsatz (5.1 (G)) aufzuführen: Die „Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.“ Dabei sollen die bestehenden „günstigen Standortvoraussetzungen, wie z.B. Lage im Stadtgebiet oder leistungsfähigen Telekommunikationsinfrastrukturen“ (5.1 (B)) im Plangebiet genutzt und ausgebaut werden.

Zur Förderung der Voraussetzungen für die bayerische Wirtschaft ist dem aktuellen LEP 2013 aufgrund der Lage von Landsberg am Lech im Allgemeinen ländlichen Raum zu entnehmen, dass dieser so entwickelt und geordnet werden soll, „dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann“ und dass „er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann“ (2.2.5 (G)). In der zugehörigen Begründung wird aufgeführt, dass „die Stärkung der eigenständigen Wirtschaftsstruktur des ländlichen Raums mit einem entsprechenden quantitativen und qualitativen Arbeitsplatzangebot“ notwendig ist. Und zuletzt: „Die umfassende Stärkung des ländlichen Raums trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit können auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden“ (2.2.5 (B)).

3.2 Regionalplan München (14)

Die Stadt Landsberg am Lech ist im Regionalplan München (14) als Bereich gekennzeichnet, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Frage kommt (B II 2.3). Dort soll eine über die in B II Z 2.1.

festgelegte Zielsetzung hinausgehende Siedlungsentwicklung zulässig sein. Dabei soll in der Regel zunächst auf bereits ausgewiesene Wohn- und / oder Gewerbegebiete zurückgegriffen werden.

Bei Betrieben mit spezifischen Standortanforderungen, insbesondere des produzierenden Gewerbes, ist auf deren Ansiedlung an betriebspezifisch geeigneten Standorten hinzuwirken (B II 5.2.2).

Gemäß Regionalplan weisen Teile des Landkreises Landsberg am Lech ein Defizit an Arbeitsplätzen auf. Die Ansiedlung großflächiger Gewerbe- und Industrieflächen ist wiederum dem Mittelzentrum vorbehalten bzw. soll sich entlang der Entwicklungsachsen von regionaler und überregionaler Bedeutung etablieren (A96 / B17). Somit ist es Aufgabe der Stadt Landsberg gerade im Hinblick auf zunehmende Bevölkerungszahlen genügend neue Arbeitsplätze zu schaffen (vgl. Regionalplan B IV.2.2.4). In diesem Zusammenhang ist auch auf das unter B IV.2.2.6 formulierte Ziel hinzuweisen, wonach für gewerbliche Nutzungen mit besonderen Standortanforderungen bedarfsgerechte Standorte geschaffen werden sollen.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Fläche des Geltungsbereiches ist im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech bereits als Fläche für Gewerbe (G) ausgewiesen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

3.4 Anwendung des § 13a BauGB Abs.1 Nr.2

3.4.1 Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen

Beim gegenständlichen Verfahren wurden unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 des BauGB die Umweltauswirkungen durch die vorliegende Planung überschlägig geprüft:

1. Ausmaß der Planung / Rahmen:

Der Umfang der gegenständlichen Planung betrifft drei Abschnitte: den nördlichen, im Zuge des Bebauungsplans „Ost I, 1. Ergänzung und 5. Änderung“ bereits erfassten und naturschutzfachlich ausgeglichenen Teil, den südlichen Abschnitt, welcher bereits bebaut ist und den Mittelteil, mit einer Größe von ca. 0,90 ha, welcher derzeit noch landwirtschaftlich genutzt wird.

Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme liegt mit ca. 9.000 m² deutlich unter 20.000m² und ist dementsprechend als „gering“ einzustufen.

2. Ausmaß der Beeinflussung anderer Pläne:

Es werden ausschließlich bereits bauleitplanerisch erfasst Bereiche überplant und städtebaulich zusammengefasst.

Die Beeinflussung anderer Pläne ist dementsprechend als „gering“ einzustufen.

3. Umweltauswirkungen
Die Umweltauswirkungen der gegenständlichen Planung wurden für die entsprechenden Schutzgüter in einer Vorprüfung untersucht. So sind bei allen Schutzgütern (Klima/Luft, Boden, Wasser, Tiere/ Pflanzen, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter) überwiegend „geringe“ bis „mittlere“ Auswirkungen zu erwarten.
4. Weitere Auswirkungen:
Nationale oder europäische Umweltvorschriften oder Schutzprogramme sind nicht betroffen.
5. Kumulationen oder überschreitende Auswirkungen:
Die innerstädtische noch unbebaute Fläche grenzt im Süden, Osten und Norden an bereits bebaute gewerbliche Flächen an. Unmittelbar im Westen schließt eine Wohnbebauung an. Die flächenbezogenen Emissionskontingente wurden dabei so gewählt, dass es unter Berücksichtigung der bestehenden Belastungen zu keinerlei Überschreitung der gesetzlichen Grenzwerte an den relevanten Immissionsorten (IO 01 – 09 des Gutachtens) kommen kann. Der Abfluss des zusätzlich entstehenden Verkehrs erfolgt ausschließlich nach Osten in Richtung des neuen Kreisverkehrs in der Münchener Straße – entsprechend ist von keinen weiteren übergreifenden Auswirkungen auszugehen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Abs.1 Nr.2 werden somit nach überschlägiger Vorprüfung als gegeben erachtet.

4 Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept greift zunächst die gewerblichen Entwicklungen aus dem Bebauungsplan „Ost I – 1. Änderung und 5. Erweiterung“ (Fachmarktzentrum) im Norden des gegenständlichen Plangebietes auf.

Durch die winkelförmig nach Süden abknickende Mittelerschließungsstraße „Am Penzinger Feld“ können die Baufelder entsprechend nach Süden erweitert werden. Der neue Erschließungsstich endet als Wendepalte an der nördlichen Grundstücksgrenze der bereits bebauten Fläche der Fl.Nr. 1342/9.

Die wichtigsten städtebaulichen Kriterien und Ziele der gegenständlichen Planung sind:

- Erhalt / Fortführung der Baulinien im Norden und Westen des Plangebiets.
- Klare Abtrennung nach Westen – keine Zufahrtsmöglichkeiten in das Baufeld GEE 4; es bleiben nur die bestehenden Zufahrten auf das Grundstück Fl.Nr. 1342/9 über die Ziegelei- bzw. die Spitalfeldstraße von Westen.

- Straße „Am Penzinger Feld“ bleibt eine Sackgasse und mündet in eine Wendeplatte; Aufrechterhaltung der ausschließlich für den Bus befahrbaren Straße in die Spitalfeldstraße (mit Schranke).
- Neue Fuß- und Radwegeverbindung im Norden und von der Wendeplatte ausgehend in Richtung Spitalfeldstraße.
- Aufrechterhaltung der bestehenden Grünfläche im Mittelbereich (Gelände Fl.Nr. 1342/4) angrenzend).
- Von Osten nach Westen (in Richtung Wohnbebauung) abgestufte, flächenbezogene Lärmkontingentierung.
- Einheitliche Kubaturen und Dachformen durch entsprechende Weiterführung der wesentlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Ost I – 1. Änderung und 5. Erweiterung“ (Fachmarktzentrum).
- Bestandsschutz für bestehende bauliche Anlagen und Nutzungen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen werden im Wesentlichen aus den Festsetzungen des Bebauungsplans „Ost I – 1. Änderung und 5. Erweiterung“ (Fachmarktzentrum) übernommen, bzw. weiterentwickelt.

4.2.1 Eingeschränkt zulässige Nutzungen

Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet G_{Ee} festgesetzt. Zulässig sind somit zunächst die für GE nach § 8 BauNVO vorgegebenen Nutzungen. Im Bereich der allgemein zulässigen Nutzungen sind hier folgende Einschränkungen vorgesehen:

Die zulässigen Lagerplätze werden dabei insoweit eingeschränkt, dass diese nur als untergeordnete, den jeweiligen Betrieben zugehörige Lagerflächen bis zu einer Fläche von 30% des jeweiligen Betriebsgrundstücks zulässig sind. Durch diese Festsetzung sollen städtebauliche Missstände durch ausufernde, ungesteuerte Lager- und Abstellflächen im Freien, welche keiner konkreten Betriebsnutzung zugeordnet werden können, im Vorfeld ausgeschlossen werden.

4.2.2 Ausnahmsweise zugelassene Nutzungen

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden nur unter folgenden Voraussetzungen ausnahmsweise zugelassen:

- Die Wohnnutzung dient ausschließlich Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhabern und Betriebsleitern, ist dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet.

- Die Wohnnutzung befindet sich in der Teilfläche (TF 1).
- Die Wohnnutzung ist in das Betriebsgebäude integriert und im Gebäude nach Westen (Richtung Spitalfeldstraße) orientiert.
- Darüber hinaus sind Grundstücksteilungen zum Zwecke der Abtrennung der Wohnnutzung nicht zulässig.

Durch diese Einschränkungen soll sichergestellt werden, dass die Wohnnutzung im Geltungsbereich deutlich untergeordnet bleibt und sich ausschließlich in der Teilfläche 1 nach Westen (in Richtung Spitalfeldstraße) orientiert – westlich der Spitalfeldstraße existieren bereits bandförmige Gebäudestrukturen (Reihenhäuser) mit Wohnnutzungen. Des Weiteren sollen durch diese Zonierung immissionsschutzrechtliche Nutzungskonflikte innerhalb des Geltungsbereichs sowie auch insbesondere gegenüber den unmittelbar angrenzenden bestehenden gewerblichen Nutzungen vermieden werden. Die Wohnnutzung soll darüber hinaus auch städtebaulich und gestalterisch in die gewerblichen Betriebsgebäude integriert werden – Grundstücksteilungen zum Zwecke der Abtrennung der Wohnnutzung sind daher nicht zulässig.

4.2.3 Nicht zulässige Nutzungen – Einzelhandel

- Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art (Nahversorgung, Sortimente des Innenstadtbedarfs sowie des sonstigen Bedarfs)

Die Stadt Landsberg am Lech gibt dadurch eine klare Definition und Vorgabe der städtebaulich gewünschten Ansiedlung und Typologisierung möglicher Gewerbebetriebe aus den Bereichen Produktion und Dienstleistung (mit eingeschränkter, integrierter Wohnnutzung – S. oben). Grundlage für diese Festsetzung sind die Ergebnisse einer umfassenden Untersuchung zur Anordnung möglicher Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet (S. Anlage) :

1. Anordnung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben im Osten des Stadtgebiets, auch im Zuge des Bebauungsplanverfahrens für das Fachmarktzentrum (1. Ergänzung u. 5. Änderung BP Ost I):

Bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens für das Fachmarktzentrum (unmittelbar nördlich des gegenständlichen Plangebietes) aus dem Jahr 2007 wurde die Situierung insbesondere von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten kritisch betrachtet – diese Einschätzung wurde von der Regierung von Oberbayern zum gegenständlichen Verfahren bezgl. der Städtebauförderung im Januar 2013 nochmals unterstrichen: „Aus Sicht der Städtebauförderung (Umbau Hauptplatz) mit dem Schwerpunkt "Aufwertung und Stärkung der Innenstadt" ist die Ansiedlung weiterer Fachmärkte für klassisch innenstadtrelevante Sortimente am östlichen Stadtrand ebenfalls sehr problematisch einzuschätzen.“

2. Analyse bestehender Standorte von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet:

Im Zuge des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) der Stadt Landsberg wurden im Handlungsfeld „Wirtschaft, Handel, Innenstadt“ drei wesentliche Ziele formuliert:

- Stärkung der fußläufigen Nahversorgung ,
- Erhalt und Stärkung der historischen **Altstadt** als zentraler Einkaufsort (Hierarchie der Zentralität) sowie
- Aufbau und Stärkung von **Nebenzentren** in den Stadtquartieren

Hiermit soll definiert und gesteuert werden, an welchen Standorten im Stadtgebiet sich zukünftig der Einzelhandel weiter entwickeln und an welchen dieser – zum Schutz der Innenstadt – ausgeschlossen werden soll. Der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für das Stadtgebiet (Stand: Dezember 2013) ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Des Weiteren wurde im Zuge der Standortanalyse untersucht und dargestellt, inwiefern Betriebe zur Nahversorgung für die angrenzenden Wohnbereiche Im Kornfeld sowie südlich der Münchener Straße erforderlich sein könnten:

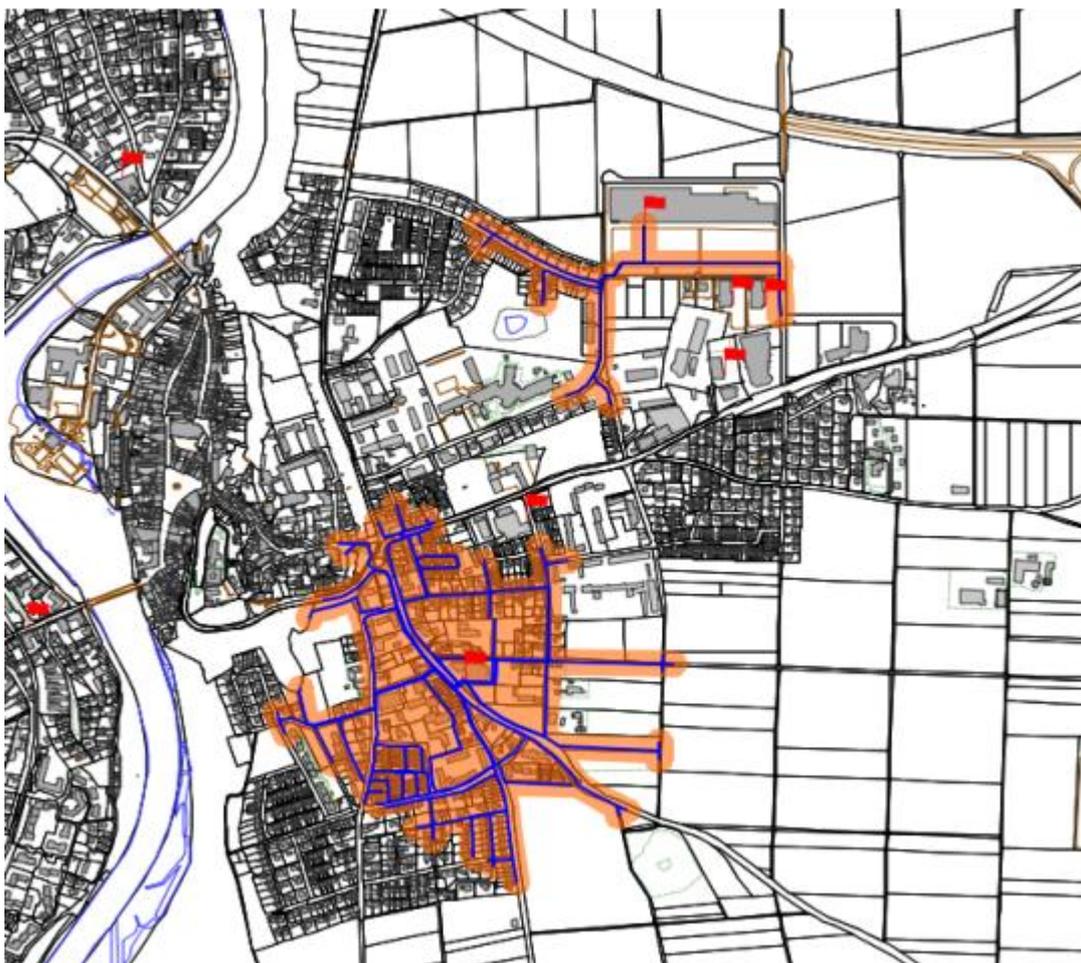


Abbildung 4: Isodistanzanalyse Stadt Landsberg am Lech; Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

- Fachmarktzentrum und Einzelhandelsbetriebe „Am Penzinger Feld“
Wie zuvor beschrieben, bildet der Bereich des Fachmarktzenters in Verbindung mit den der Nahversorgung dienenden Betrieben Am Penzinger Feld ein eigenes Nebenzentrum im

Landsberger Osten, dessen Kaufkraftbindung gegenüber der Innenstadt bereits ausgeschöpft ist - ein weiteres Anwachsen dieses Nebenzentrums ist städtebaulich nicht erwünscht. Auch wenn die unmittelbare fußläufige Erreichbarkeit ins Besondere des FMZ für die bestehenden Wohnnutzungen im Landsberger Osten nur eingeschränkt gegeben ist, so muss hier doch auf die starke Bündelung von Einkaufsmöglichkeiten und auch auf die vorhandene Anbindung des ÖPNV hingewiesen werden.

- Standort Münchener Straße
Dieser stellt insbesondere für die Wohnbereiche südlich der Münchener Straße eine gute Anbindung dar und soll auch langfristig aufrechterhalten bleiben.
- Standort Weilheimer Straße
Dieser stellt insbesondere für die Wohnbereiche im Südosten eine gute Anbindung dar und soll auch langfristig aufrecht erhalten bleiben.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass aufgrund der im Umfeld vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet selbst kein weiterer Bedarf besteht. Weiterhin ist festzuhalten, dass als Ergebnis der Standortanalyse im östlichen Stadtbereich unmittelbar an das bestehende Fachmarktzentrum angrenzend keine weitere Abschöpfung, ins Besondere der zentrenrelevanten Sortimente erfolgen soll. Zuletzt ist hier anzuführen, dass auch die verkehrstechnische Erschließung des gegenständlichen Plangebiets über die abknickende Straße „Am Penzinger Feld“ in einer Wendepalte mündend, eine weitere Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs zur Folge hätte – eine Ringschließung ist aufgrund der daraus resultierenden Verlagerung des Verkehrs aus dem FMZ in die westlich angrenzenden Wohngebiete ausgeschlossen.

4.2.4 Weitere nicht zulässige Nutzungen

- Alle weiteren Lagerplätze sowie auch Kfz – Abstellplätze (als eigenständige Nutzung)

Wie unter Kap. 4.2.1 „Eingeschränkt zulässige Nutzungen“ bereits ausgeführt, dient der Ausschluss der Vermeidung städtebaulicher Missstände durch ausufernde, ungesteuerte Lager- und Abstellflächen im Freien, welche keiner konkreten Betriebsnutzung zugeordnet werden können.

- Vergnügungsstätten jeglicher Art, wie z.B. Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen und
- Tankstellen

Die negativen städtebaulichen Auswirkungen von Vergnügungsstätten und Tankstellen ins Besondere im Nachtzeitraum sind aufgrund der ungünstigen Erschließungssituation, der gewünschten gewerblichen Typologisierung sowie der negativen Einwirkungen auf die westlich angrenzenden Wohngebiete an dieser Stelle im Stadtgebiet städtebaulich unerwünscht.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ = 0,80) orientiert sich am zulässigen Oberwert für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO, die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wurde auf 1,2 beschränkt. Beim gegenständlichen Bebauungsplan soll Baurecht überwiegend für kleinteilige Gewerbebetriebe (mit zugelassener Betriebsleiterwohnung) geschaffen werden, weshalb bei der GRZ eher von flächigen Gebäuden (Werkhallen) auszugehen ist. Die Festsetzung der zulässigen Traufhöhe von 7,50m lässt hingegen nicht mehr als 2 gewerblich genutzte Geschosse zu, weshalb die GFZ entsprechend reduziert wurde.

4.3.1 Bauweise, Baugrenzen und Baulinien

Es wird abweichende Bauweise festgesetzt, Gebäude mit Außenwandlängen >50m sind zulässig. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 (zweiter Halbsatz) beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,25 H, mindestens 3 m. Gemäß Art. 6 Abs. 6 Satz 1 (zweiter Halbsatz) gilt dies auch für Außenwände mit mehr als 16m Länge. Durch diese Festsetzung werden zunächst die Vorgaben der BayBO für Gewerbe- und Industriegebiet in den Bebauungsplan übernommen, mit der Maßgabe, dass auch Gebäudeaußenlängen >50m zulässig sind.

Damit soll eine möglichst flexible und wirtschaftliche Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht werden – die Steuerung der städtebaulichen Dichte erfolgt durch die Einschränkung der Gebäudehöhen (0,25H ergeben bei einer Traufhöhe von 7,50m rechnerisch Abstände von 1,875m – der Mindestabstand beträgt jedoch 3,0m), der Geschossflächenzahl (1,20) sowie den planerischen Absichten der Bauwerber: bei Lager und Produktionsgebäude ist die bauliche Nähe vertretbar, bei etwaigen Büronutzungen oder Betriebsleiterwohnungen in der Teilfläche 1 sind die Anforderungen an die natürliche Belichtung und Belüftung eigenverantwortlich auf dem jeweiligen Grundstück zu beachten.

Weiterhin dienen die vorgesehenen Baulinien dem gewollten städtebaulichen Abschluss des Quartiers nach Westen und nach Norden, wo die bestehende Bauflucht der Gebäude entlang der Straße Am Penzinger Feld aufgegriffen wurde. Eine Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen, wie erdgeschossigen Schutzdächern und untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO, ist hierbei zulässig.

4.4 Verkehrsflächen

Die festgesetzten Verkehrsflächen führen das bestehende Konzept weiter - die Straße Am Penzinger Feld wird in gleicher Ausbaubreite mit beidseitigen Gehwegen nach Süden abgknickt und endet in einem Wendehammer mit \varnothing 25m (wie Bestand), welcher von einem LKW in einem Zug durchfahren werden kann.

Darüber hinaus wird im Norden bei der Busspur, sowie auch von der Wendepalte abgehend eine neue Fuß- und Radwegeverbindung nach Westen in Richtung Wohngebiet / Spitalfeldstraße geplant.

Die nur für den Buslinienverkehr befahrbare Straße im Norden bleibt in ihrer Funktion (mit Schranke) aufrecht erhalten.

Die Zufahrtsmöglichkeit in die Teilfläche TF 1 von Westen (Spitalfeldstraße) wird ausgeschlossen – die bestehenden Zufahrten im Süden auf das Grundstück Fl.Nr. 1342/9 – Gelände bleiben hingegen erhalten. Eine verkehrstechnische Anbindung über die Spitalfeld- bzw. Ziegeleistraße an die Straße Am Penzinger Feld erfolgt nicht (kein Ringschluss).

4.5 Freiflächengestaltung und Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung sehen einen Grünstreifen entlang der Westgrenze des Baugebiets in Richtung Spitalfeldstraße, nach Süden hin (Südgrenze Fl.Nr. 1342/9) sowie nach Osten zum Betriebsgelände Fl.Nr. 1342/4 vor.

Die entlang des südlichen und östlichen Randes des Geltungsbereiches verlaufenden bestehenden Sträucher- und Heckenstrukturen sowie Einzelbäume (2.5) können dadurch überwiegend erhalten bleiben.

Im Mittelbereich zwischen Fl.Nr. 1342/4 und dem gegenständlichen Bebauungsplan wird dieser Streifen in eine große, innenliegende Grünfläche aufgeweitet, welche u.a. auch als Versickerungsfläche für die privaten Baugrundstücke dienen kann. Die Grünstreifen sind von jeglichen Bebauungen (auch Nebenanlagen und Stellplätzen) freizuhalten und zu mindestens 30% mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen (aus Pflanzliste C.1.2.1) zu bepflanzen. Bereits vorhandene Bepflanzungen können hierbei berücksichtigt werden.

Darüber hinaus ist im Bereich zwischen Teilfläche TF 1 und TF 4 (Fl.Nr. 1342/9) eine aufgeweitete öffentliche Grünfläche geplant, in welcher der Fuß- und Radweg angeordnet werden soll, der das Gebiet für Fuß- und Radfahrer mit der Spitalfeldstraße verbindet.

Die bestehenden öffentlichen Grünflächen im Einmündungsbereich der Ziegeleistraße in die Spitalfeldstraße bleiben ebenfalls erhalten.

Neben den Festsetzungen zu Bepflanzungen in den Randbereichen ist vorgesehen, die Parkplatzfläche im privaten Bereich mit Bäumen III. Ordnung (ein Baum je fünf Stellplätze) zu durchgrünen. Stellplatzflächen müssen wasserdurchlässig (Rasen-Gittersteine, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterarten oder als wassergebundene Decken) ausgeführt werden.

Geländeveränderungen wie Aufschüttungen und Abgrabungen werden nur in Ausnahmen zugelassen. Im öffentlichen Raum sind diese nur insofern zulässig, wie sie für die Erstellung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig sind. Landschaftliche Geländemodellierungen, die zu Nachbargrundstücken oder in den öffentlichen Raum wirken, sind ausgeschlossen. Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Durch diese Festsetzungen soll das Ausmaß der Geländemodellierungen auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden.

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Entsprechend den Festsetzungen aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Ost I – 1. Änderung und 5. Erweiterung“ sind nur flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 7° und einer maximalen Traufhöhe von 7,50m zulässig. Durch diese Festsetzungen soll die einheitliche Gestaltungsform, wie sie beispielhaft schon im Bereich der Straße Am Penzinger Feld ausgeführt wurde, im erweiterten Planungsgebiet fortgesetzt werden.

Bestehende Gebäude und Gebäudeformen genießen hierbei Bestandsschutz.

4.7 Festsetzungen durch Text

4.7.1 Ausschluss der Genehmigungsfreistellung

Da aufgrund der vorherigen Nutzung des Geländes (Ziegelei) grundsätzlich nicht auszuschließen ist, dass sowohl innerhalb, als auch außerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche Auffüllungen durch Erdaushub mit Fremdbestandteilen angetroffen werden können, wurde in Abstimmung mit der Stadt Landsberg am Lech unter Ziff. B.1.9.2 der textlichen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich bei der gegenständlichen Planung die Genehmigungsfreistellung nach Art. 52 Abs. 2 BayBO ausgeschlossen.

Der Ausschluss der Genehmigungsfreistellung dient der langfristigen Sicherung der Belange des Bodenschutzes (Altlasten) in Form von möglichen Auflagen durch die Genehmigungsbehörde Landratsamt Landsberg am Lech bei den künftigen Baugenehmigungsverfahren.

4.7.2 Weitere Festsetzungen durch Text

Die Festsetzungen zu Einfriedungen, Technischen Dachaufbauten, Fassadengestaltung, Nebenanlagen sowie Werbeanlagen (mit Lichtemissionen) wurden so definiert, dass von einer möglichst einheitlichen, zurückhaltenden und den Hauptbaukörpern untergeordneten Gestaltung ausgegangen werden kann.

Bei den Grundstückszufahrten erfolgte aufgrund der angestrebten, kleinteiligeren Nutzung mit zulässiger Wohnnutzung auf der Teilfläche TF 1 gegenüber den anderen Teilflächen eine Reduzierung der zulässigen Zufahrtsbreiten: bei zwei Zufahrten von max.10 auf 5 m, bei einer Zufahrt von max. 12 auf 7 m.

4.8 Hinweise zum Umgang mit Altlasten

In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde wurde unter Ziff. C.1.3.4 (Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen) aufgenommen, dass außerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche ist zunächst eine sensorische Aushubüberwachung erforderlich ist. Eine vollständige Aushub-

überwachung ist hier erforderlich, falls die sensorische Aushubüberwachung einen Verdacht auf Bodenverunreinigungen liefert. Bei Baumaßnahmen innerhalb der gekennzeichneten Bereiche ist immer eine vollständige Aushubüberwachung durchzuführen.

Durch diese Regelung kann zumindest außerhalb des abgegrenzten Bereiches der Erhebungs- und Überwachungsaufwand im Zuge der Aushubmaßnahmen auf das fachlich erforderliche Mindestmaß reduziert werden.

5 Schallschutz

5.1 Zielsetzung

Grundsätzliche Zielsetzung der Schalltechnischen Untersuchung war die Schaffung eines schalltechnischen Rahmenkonzeptes zur möglichen Ansiedelung der gewünschten gewerblichen Nutzungen im Plangebiet unter Berücksichtigung der bestehenden gewerblichen Nutzungen (TF 4 – Fl.Nr. 1342/9) sowie ins Besondere des Schutzanspruches der angrenzenden Immissionsorte mit Wohnnutzungen (IO 1 bis IO 9) außerhalb des Geltungsbereiches. Die Emissionskontingente wurden hierbei so gewählt, dass sich für die umliegenden Wohngebiete keine Erhöhung der bereits aus dem Plangebiet zulässigen, immissionswirksamen gewerblichen Geräuschemissionen ergibt.

Aus diesem Grund wurde im Zuge des Schalltechnischen Gutachtens vom 04.10.2013 (Müller-BBM) eine differenzierte Kontingentierung des Plangebiets in vier Teilflächen (TF) mit jeweils flächenbezogenen Lärmkontingenten für den Tag- (6.00 – 22.00 Uhr) und den Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) vorgenommen - hier wird zunächst auf die Ergebnisse dieses Gutachtens verwiesen.

5.2 Lärmkontingentierung im Bebauungsplan

Die Ergebnisse des Lärmgutachtens wurden in die Planzeichnung und die Satzung des Bebauungsplans (Ziff. B.1.7) eingearbeitet:

Das Fachgutachten schlägt hierbei eine differenzierte Vergabe von flächenbezogenen Lärmkontingenten für 4 Teilflächen (TF) des Bebauungsplanes vor:

- TF 1: westliches Baufeld entlang der Spitalfeldstraße
- TF 2: südlich der Straße Am Penzinger Feld bis zur nördlichen Flurgrenze 1342/13
- TF 3: unmittelbar südlich an TF 2 angrenzende Fläche und
- TF 4: bestehende Betriebsfläche, Fl.Nr. 1342/9

Aus den Berechnungen des Fachgutachtens vom Oktober 2013 ergeben sich somit für die 4 Teilflächen die folgenden flächenbezogenen Lärmkontingente:

Tabelle 2: Emissionskontingente für die Teilflächen (TF) 1-4 aus dem Gutachten Müller BBM

Teilfläche (TFi)	Größe in m ²	LEK,i in dB (A)/m ²	
		tags	nachts
TF 1	7.272	54	39
TF 2	7.828	56	40
TF 3	4.154	55	39
TF 4	9.661	56	41

(LEK,i = Emissionskontingent LEK für die jeweilige Teilfläche i)

Im Zuge des Planungsprozesses vom Oktober 2013 bis April 2014 wurden die geometrischen Berechnungsgrundlagen im Bebauungsplan nochmals geringfügig modifiziert (im Wesentlichen durch das Wegfallen festgesetzter privater Grünflächen), sodass sich durch die faktische, planzeichnerische Vergrößerung der 4 Bezugsflächen rechnerisch auch eine Vergrößerung der zulässigen Schallleistung und somit auch der Lärmemissionen ergab. Dieser Sachverhalt wurde im Anschluss für das Plangebiet nochmals exemplarisch nachuntersucht:

Tabelle 3: Rechnerische Vergrößerung der Schallpegel im Tagzeitraum durch Veränderung der Bezugsflächen TF 1-4

Teilfläche (TFi)	LEK,i in dB (A)/m ²	Müller BBM (04.10.2013)		Planentwurf vom 05.05.2014	
		Fläche (in m ²)	Schallleistung (dB(A))	Fläche (in m ²)	Schallleistung (dB(A))
	tags				
TF 1	54	7.272	92,62	7.354	92,67
TF 2	56	7.828	94,94	7.946	95,00
TF 3	55	4.154	91,18	4.354	91,39
TF 4	56	9.661	95,85	9.745	95,89

(LEK,i = Emissionskontingent LEK für die jeweilige Teilfläche i)

Ergebnis der exemplarischen Nachuntersuchung:

Die Tabelle zeigt, dass sich die Änderung der Schallleistung (und damit auch der zulässigen Emissionen) aus den Teilflächen 1, 2 und 4 auf Beträge deutlich unter 0,1 dB(A) beschränkt. Lediglich aus der Teilfläche 3 resultiert eine Erhöhung um 0,2 dB(A).

Ziel der schalltechnischen Untersuchung war u.a. die Festsetzung von Emissionskontingenten, die an den relevanten Immissionsorten keine Erhöhung der Immissionsrichtwerte bewirken. Die bisher aus dem überplanten Bereich verursachten Geräuschemissionen wurden als Planwerte definiert - die gemäß Gutachten aus den ermittelten Emissionskontingenten errechneten Immissionskontingente schöpfen diese Planwerte zunächst weitgehend aus.

Am IO 9 erfolgt nachts rechnerisch eine vollständige Ausschöpfung der Planwerte; Tags eine Unterschreitung um 0,1 dB(A). Am IO 2 werden die Planwerte um 0,5 bzw. 0,3 dB(A) (tags/nachts) unterschritten. An den anderen IOs sind höhere Unterschreitungen der Planwerte gegeben.

Sowohl beim IO 2 als auch beim IO 9 leistet TF 3 einen untergeordneten Beitrag zur Gesamtimmission aus dem Plangebiet. Summarisch führen die oben berechneten Anhebungen der Emissionen aller

Teilflächen zu einer Erhöhung der Gesamtimmission aus dem Plangebiet auf die Immissionsorte um ca. 0,07 dB(A).

Diese Änderung liegt in der Größenordnung anderer Unschärfen bei der Berechnung und kann aus Sicht der Stadt Landsberg am Lech vernachlässigt werden.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass die geringfügigen Erhöhungen der Lärmkontingentsbezugsflächen im Zuge der fortgeschrittenen Planung (Stand 05.05.2014) gegenüber den ermittelten Werten vom Planungsstand 02.09.2013 zu einer so geringfügigen Erhöhung der Schallleistungspegel führen, dass die Einhaltung der vorgegebenen Grenzwerte an den Immissionsorten IO 01-09 hiervon unberührt bleibt. Entsprechend werden die neu ermittelten Flächengrößen der Teilflächen TF 1-4 abweichend von den Flächen des Gutachtens vom 04.10.2013 (S. 21) entsprechend dem Planungsstand vom 05.05.2014 in die Satzung unter Ziff. B.1.7.1 Tabelle 1 übernommen.

6 Bodenordnende Maßnahmen

6.1 Erschließungsmaßnahmen

Die Erschließung des Plangebietes wird von der Stadt Landsberg am Lech durchgeführt. Im Zuge eines Erläuterungstermins mit der Stadtverwaltung Landsberg am Lech und den Stadtwerken Landsberg KU wurde am 16.07.2014 hierbei folgende Vorgehensweise besprochen:

- Die Stadtwerke werden über die Parzellierungsplanung informiert und in Bezug auf die Grundstücksteilung auf dem Laufenden gehalten.
- Der Straßenausbau wird bis zur Fertigstellung der Bebauung der Grundstücke im Teilausbau ausgeführt (Fahrbahn ohne Verschleiß einschließlich Hochbord, kein Gehweg).
- Die Hausanschlüsse werden erst nach der verbindlichen Grundstücksteilung erstellt.
- Vor Ausschreibungsbeginn (Anfang 2015) und Baubeginn (Frühjahr 2015) wird die Erschließung nochmals abgestimmt.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg am Lech.

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

Im unmittelbaren Umfeld von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind ggf. Auflagen der zuständigen Bodenschutzbehörde zu beachten.

6.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Städtischen Werke Landsberg am Lech.

6.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg am Lech.

7 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

Unter Ziff. C.1.3.3 wird darauf hingewiesen, dass Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben, bei der Bauausführung zu vermeiden sind. Darüber hinaus ist bei den geplanten Bauvorhaben der Einsatz von regenerativen Formen der Energieerzeugung in besonderem Maße erwünscht.

8 Umgang mit geschützten Tierarten

Bei der Überplanung der innerstädtischen Fläche sind keine Abbrucharbeiten in (historischen) oder leerstehenden Gebäuden erforderlich, es werden auch nach heutigem Kenntnisstand keine als mögliches Habitat nutzbar Bäume (Totholz) entfernt. Die noch bewirtschaftete Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, sodass im Zuge der Vorplanung die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für nicht erforderlich erachtet wurde.

Unter Ziff. B.1.9.2 wurde festgesetzt, dass etwaig notwendige Baumrodungen im Geltungsbereich dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September) durchgeführt werden dürfen.

9 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB ist für die gegenständliche Planung kein naturschutzfachlicher Ausgleich zu erbringen. Die nachfolgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden berücksichtigt:

Tabelle 4: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme
Klima / Luft	Versiegelung / Überbauung	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume)
Boden	Abtrag und Bodenversiegelung	Reduzierung der Flächenversiegelung, z.B. durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Kieswege, Schotterrasen, Rasenpflaster) im Bereich eventueller Stellplätze; Begrenzung der Versiegelung auf öffentlichen und privaten Grünflächen, Dachbegrünungen
Wasser	Überdeckung	Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge; Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate durch Versickerung und ggf. vorherige Behandlung des abgeführten Niederschlagswassers in naturnahe Versickerungsbereiche auf geeigneten Flächen (Sickermulden, Rigolen etc.). Sollte eine flächenhafte Versickerung nicht möglich sein, ist punktuell (Absetzschächte, Rigolen) mit Vorreinigung auf den Baugrundstücken zu entwässern.
Tiere und Pflanzen	Lebensraumveränderung	Strukturanreicherung der umgebenden Landschaft durch die Neuanlage ökologisch wertvoller Lebensräume innerhalb der Ausgleichsflächen sowie Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen. Erhaltung von Gehölzbeständen (Waldrandbereiche im Umfeld) und Einschränkung der Rodungszeit außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September)
Landschaftsbild	Fernwirkung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken und Beschränkung der Höhe der Baukörper)
Mensch	Lärmemissionen	Festsetzung von Lärmemissionskontingenten, die nicht überschritten werden dürfen, um die Anwohner der

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme
		umliegenden Siedlungsgebiete nicht in erheblichem Ausmaß zu beeinträchtigen.
Kultur- und Sachgüter	keine negative Projektwirkung	entfällt

10 Flächenbilanzierung

Tabelle 5: Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche in m ²	Anteil der Fläche in %
Öffentliche Verkehrsfläche (inkl. Rad- und Fußwegen sowie Busfahrspur)	5.241	13,9
- davon Rad- Fußwege	280	
- davon Busfahrspur	300	
Land- und Forstwirtschaftlicher Weg	21	0,05
Öffentliche Grünfläche	1.408	3,6
Private Baugrundstücksflächen	32.293	82,9
Teilfläche (TF 1)	8.041	
- davon als privates Grün festgesetzt	687	
Teilfläche (TF 2)	8.373	
- davon als privates Grün festgesetzt	427	
Teilfläche (TF 3)	5.272	
- davon als privates Grün festgesetzt	918	
Teilfläche (TF 4)	10.606	
- davon als privates Grün festgesetzt	861	
Gesamtfläche Geltungsbereich	38.963	100,0