

# Stadt Landsberg am Lech

Bebauungsplan Nr. 2151

„Am Papierbach - 1. Änderung“ nach §13a BauGB

## Satzung und Begründung

25.08.2025



**Stadt Landsberg am Lech**

Katharinenstraße 1  
86899 Landsberg am Lech  
T. +49 8191 128 - 0  
kontakt@landsberg.de  
www.landsberg.de



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

Doris Baumgartl - Oberbürgermeisterin

Siegel

**raumsequenz**

Dipl. Ing. Architekt Stadtplaner Stefan Hofer  
Donaustraße 38  
87700 Memmingen  
t. +49 8331 96 22 304  
m. info@raumsequenz.de  
www.raumsequenz.de

## **Präambel**

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

## **Inhaltsverzeichnis**

### **A Planzeichnung**

<b>B Festsetzungen durch Planzeichen und Text</b>	<b>1</b>
1 Bebauungsplan	1
2 Art der baulichen Nutzung	2
3 Maß der baulichen Nutzung	4
4 Bauweise und Bauräume	5
5 Verkehrsflächen	6
6 Öffentliche Grünflächen	7
7 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen	7
8 Dachgestaltung	12
9 Sonstiges	13

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

**16**

1 Ergänzende Erläuterungen zu Planzeichen	16
2 Sonstige Hinweise durch Text	17

### **D Begründung**

**23**

1 Planungsanlass	23
1.1 Anwendung § 13a BauGB	23
2 Planungsrechtliche Voraussetzungen	24
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)	24
2.2 Regionalplan München (14)	26
2.3 Flächennutzungsplan	29
2.4 Rechtsgültige Bebauungsplan sowie weitere Satzungen und Verordnungen	30

3	Das Plangebiet	31
3.1	Lage, Größe und Topographie	31
3.2	Aktueller Stand der Bebauung und städtebauliches Umfeld	31
3.3	Erschließung und öffentlicher Personennahverkehr	32
3.4	Ökologie und Artenschutz	32
3.5	Lärmimmissionen und – emissionen	33
3.6	Geologie, Grundwasser und Hydraulik	34
3.7	Altlasten	35
3.8	Bau- und Bodendenkmäler	35
4	Planung	35
4.1	Gegenüberstellung der wesentlichen Änderungen	36
4.2	Städtebauliche Beurteilung der Änderungen	37
5	Festsetzungskonzept	38
5.1	Art der Baulichen Nutzung	38
5.2	Maß der Baulichen Nutzung	38
5.3	Bauweise, Bauräume, Höhenentwicklung	38
6	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, Dachgestaltung	39
7	Schallimmissionen und -emissionen, Lufthygiene und Erschütterungen	39
8	Bodenordnende Maßnahmen	39
9	Berücksichtigung des Klimaschutzes	40
10	Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)	40
11	Artenschutz und Ausgleichsmaßnahmen	40
12	Flächenbilanzierung	41
13	Anlagen	41

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

### **1 Bebauungsplan**

1.1 Für den Bereich westlich der Von-Kühlmann-Straße, nördlich der Straße An der Papiermühle, südlich des Herbstwegs und östlich der Bahnlinie Landsberg-Kaufering wird ein Bebauungsplan erlassen.

1.2 Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A Planzeichnung

Teil B Festsetzungen durch Planzeichen und Text

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

Teil D Begründung

1.3 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2151 "Am Papierbach", 1. Änderung überlagert sich planungsrechtlich in Teilbereichen mit folgenden rechtsgültigen Bebauungsplänen:

- Bebauungsplan Nr. 2150 „Am Papierbach“
- Einfacher Bebauungsplan Nr. 3170 „Einschränkung der Einzelhandelsnutzung“
- Bebauungsplan Nr. 1100 „Nutzungsbeschränkung Altstadt und Zufahrtsbereich“

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 2150 "Am Papierbach" werden für den Teilbereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 2151 "Am Papierbach - 1. Änderung" ersetzt, wo dieser neue Regelungen trifft.

Ansonsten gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2150 "Am Papierbach".

Folgende Festsetzungen gemäß § 2 Nr. 2a.) und b.) des Bebauungsplans Nr. 1100 „Nutzungsbeschränkung Altstadt und Zufahrtsbereich“ werden übernommen. Durch diese Festsetzung sind folgende Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen:

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

## 2 Art der baulichen Nutzung

2.1

WA

### Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

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

- § 4 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe,
- § 4 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO Tankstellen.

2.2

WA<sub>soz.</sub>

### Allgemeines Wohngebiet wie 2.1, jedoch teilweise mit sozial gefördertem Wohnraum

Allgemeines Wohngebiet, wie unter 2.1 beschrieben in welchem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die anteilig mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

Die Mindestanteile der geförderten Wohnraumgeschossfläche (GF) betragen für das Baufeld C: 9.075 m<sup>2</sup>.

Von den zugeordneten Baufeldern und der festgelegten Mindestanteilen für geförderten Wohnungsbau kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn keine städtebaulichen oder sonstigen Belange dagegensprechen und wenn an anderer Stelle eine flächengleiche Kompensation erfolgt.

2.3

MI

### Mischgebiet nach § 6 BauNVO

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

- § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe,
- § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Tankstellen,
- § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO Vergnügungsstätten.

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

In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Nutzungen und Anlagen für Nutzungen, die den Verkauf an letzte Verbraucher (Einzelhandel) mit den nachfolgend genannten

„Sortimenten des Innenstadtbedarfs“ (Gebiet ist gem. Stadtratsbeschluss vom 20.07.2022 städtebaulich integrierte Lage) haben, nicht zulässig:

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher
- Parfümeriewaren
- Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Lederwaren
- Musikinstrumente, Musikalien
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Uhren und Schmuck

Die „Sortimente des Nahversorgungsbedarfs“:

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

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

### **Mischgebiet mit geschossweiser Gliederung**

Im Baufeld B3 sind im Erdgeschoss gemäß Darstellung in der Planzeichnung im südlich gelegenen Bauteil nur Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

2.4

MI<sub>soz.</sub>

### Mischgebiet wie 2.3, jedoch teilweise mit sozial gefördertem Wohnraum

Mischgebiet wie unter 2.3 beschrieben, in welchem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nur Gebäude errichtet werden dürfen, die anteilig mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

Die Mindestanteile der geförderten Wohnraumgeschossfläche (GF) betragen für das Baufeld B2: 228 m<sup>2</sup>.

Von den zugeordneten Baufeldern und der festgelegten Mindestanteilen für geförderten Wohnungsbau kann ausnahmsweise abweichen werden, wenn keine städtebaulichen oder sonstigen Belange dagegensprechen und wenn an anderer Stelle eine flächengleiche Kompensation erfolgt.

## 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1

GR

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

Die festgesetzte maximale Grundfläche darf gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO je Baufeld durch Terrassen im Erdgeschoss um bis zu 1/3 überschritten werden. Terrassen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

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

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

3.2

GF

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

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen, die nicht Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden

Treppenräume und einschließlich der Umfassungswände ganz der zulässigen Geschossfläche zuzurechnen.

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

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 3.3 |  | Zulässige maximale Oberkante des Gebäudes in Meter über Normal Null (m ü.NN) - gemäß Planzeichnung. |
| 3.4 |  | <b>Abgrenzung unterschiedliche Art und Maß der baulichen Nutzung</b>                                |
| 3.5 |  | <b>Abgrenzung unterschiedliche Gebäudehöhen</b>   |
- Ausnahmsweise darf von der Lage und Höhe der in der Planzeichnung festgesetzten ein- oder zweigeschossigen Gebäudeunterteilungen innerhalb des jeweiligen Baufeldes abgewichen werden, wenn dies aus städtebaulichen oder lärm schutztechnischen Gründen erforderlich ist und keine öffentlichen oder privaten Belange entgegenstehen.

## 4 Bauweise und Bauräume

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 4.1 |  | <b>Baulinie</b>  |
|     |   | Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. |
| 4.2 |  | <b>Baugrenze</b>   |
|     |   | Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. |
| 4.3 |  | <b>Umgrenzung der Flächen für Balkone und geschlossene Vorbauten</b>                         |

Darüber hinaus können Baulinien und Baugrenzen ausnahmsweise durch Balkone und geschlossene Vorbauten innerhalb dieser Umgrenzungslinie bis zu 60% je Geschossebene überschritten werden.

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

#### 4.4



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

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

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

### 5 Verkehrsflächen

#### 5.1



#### **Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung**

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

#### 5.2



#### **Öffentliche Verkehrsfläche: Eigentümerweg**

mit Zweckbestimmung: Fußgängerzone gemäß der zuvor unter Ziff. 5.1 für die Öffentliche Straßenverkehrsfläche beschriebenen Festsetzung

mit Zweckbestimmung: Fußweg

#### 5.3



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

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

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

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

5.4



**Straßenbegrenzungslinie**

## 6 Öffentliche Grünflächen

6.1



**Öffentliche Grünfläche**

6.2



**Pflanzgebot Baum**

Im Bereich des Europaplatzes und des Quartiers B2 sind mindestens 14 Laubbäume anzupflanzen. Die Lage ist variabel, wobei die Erreichbarkeit der Gebäude für Rettungsfahrzeuge nicht beeinträchtigt werden darf. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 18 - 20cm Stammmfang.

Diese Bäume sind in ihrem Bestand zu erhalten und so zu pflegen und zu entwickeln, dass ihr ökologischer Wert auch langfristig bestehen bleibt. Nicht vermeidbare Rodungs- und Schnittmaßnahmen dürfen gemäß §39 BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem 28.02. erfolgen.

Bei notwendigen Neuanpflanzungen sind die empfohlenen Gehölzarten aus der Pflanzliste unter den Hinweisen Ziff. 2.1.1 für Feldgehölze zu verwenden.

## 7 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

7.1



**Grenze räumlicher Geltungsbereich**

7.2

Bauquartier	Gebiets- typ
maximale Grundfläche	maximale Geschossfläche
maximale Gebäudehöhe	

**Nutzungsschablone**

**7.3 Anwendung  
§ 9 Abs. 2  
BauGB**

Die Aufnahme der Nutzung ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in den jeweiligen Baufeldern sowie den zugehörigen Freiflächen im Plangebiet nur zulässig, wenn:

- durch Fachgutachten gegenüber der Stadt Landsberg am Lech nachgewiesen ist, dass nach Durchführung der baulichen Maßnahmen und einer ggf. erforderlichen Sanierung unter Beachtung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) keine schädlichen Bodenveränderungen bestehen werden, die zu ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen führen und wenn nachgewiesen ist, dass keine relevanten Beeinträchtigungen des Wirkungspfads Boden - Grundwasser vorliegen.
- durch Fachgutachten gegenüber der Stadt Landsberg am Lech nachgewiesen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote der Umsetzung der Bebauung im jeweiligen Baufeld nicht entgegenstehen bzw. durch entsprechende Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen kompensiert werden.

**7.4 Immissions-  
schutz**

**Lärmpegelbereiche**

Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109-1: 2016-07 für WA, MI und Gemeinbedarfsflächen müssen in den gekennzeichneten Bereichen folgendes resultierendes bewertetes Bau-schalldämm-Maß erreichen:



Lärmpegelbereich III:

Wohn- und Schlafräume  $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$

Büro- und Arbeitsräume  $R'_{w,res} = 30 \text{ dB}$



Lärmpegelbereich IV:

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

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



Lärmpegelbereich V:

Wohn- und Schlafräume  $R'_{w,res} = 45 \text{ dB}$

Büro- und Arbeitsräume  $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$

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

### **Grundrissorientierung**

#### Schlaf- und Kinderzimmer

- a. Die Baukörpersituierung und Grundrissorientierung in den Bau- körpern ist so zu gestalten, dass bei jeder Wohneinheit Fassa- denanteile mit Beurteilungspegeln nachts von  $L_{r,nachts} \leq 49$  dB(A) vorhanden sind.
- b. Zum Belüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzim- mern sind an Fassaden mit Beurteilungspegeln nachts von  $L_{r,nachts} \leq 49$  dB(A) zu situieren.
- c. Wenn nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten eine Situierung von zum Belüften notwendigen Fenstern an Fassaden mit Beurteilungspegeln nachts von  $L_{r,nachts} \leq 49$  dB(A) nicht möglich ist, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:  
Durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten, etc.), Schiebeläden oder besondere Fensterkonstruktionen ist sicherzustellen, dass bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleisteter Belastbar- keit ein Innenraumpegel von  $L_{p,In} = 30$  dB(A) nicht überschrit- ten wird.
- Ausnahmsweise ist eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage als passive Schallschutzmaßnahme ersatzweise zulässig, wenn der Innenraumpegel von  $L_{p,In} = 30$  dB(A) zur Nachtzeit durch eine in **a.** bis **c.** genannte Maßnahme technisch nicht erreicht werden kann.

#### Wohn- und Arbeitszimmer, Essküchen

- Die Baukörpersituierung und Grundrissorientierung in den Bau- körpern ist so zu gestalten, dass an jedem Baukörper

ausreichend Fassaden mit Beurteilungspegeln tags von  $L_{r,tags} \leq 59$  dB(A) im WA bzw.  $L_{r,tags} \leq 64$  dB(A) im MI/SO vorhanden sind.

- Zum Belüften notwendige Fenster von Wohn- und Arbeitszimmern sowie Essküchen sind an Fassaden mit Beurteilungspegeln tags von  $L_{r,tags} \leq 59$  dB(A) im WA bzw.  $L_{r,tags} \leq 64$  dB(A) im MI/SO zu situieren.
- Wenn nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten eine Situierung von zum Belüften notwendigen Fenstern an Fassaden mit Beurteilungspegeln tags von  $L_{r,tags} \leq 59$  dB(A) im WA bzw.  $L_{r,tags} \leq 64$  dB(A) im MI/SO nicht möglich ist, sind folgende Maßnahmen durchzuführen: bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten, etc.), oder besondere Fensterkonstruktionen.
- Ausnahmsweise ist eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage als passive Schallschutzmaßnahme ersatzweise zulässig.



**B3**

Baufelder B2, B3

Zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 an der gekennzeichneten Fassade unzulässig. Alternativ kann ein Vorbau (verglaste Laubengang, Prallscheiben, etc.) mit einer Mindesttiefe von  $> 0,5$  m vor den zu schützenden Fenster vorgesehen werden.

Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung im Bereich der Baufelder B2 und B3 ostseitig abgewichen werden, wenn durch Begutachtung nachgewiesen wird, dass Lärmemissionen durch den Betrieb der Skateanlage auf FlNr. 974/24 Gemarkung Landsberg am Lech durch entsprechende schallmindernde Maßnahmen vor Ort für das gegenständliche Plangebiet nicht mehr relevant sind.

Im Weiteren kann im Bereich des Baufelds B2 an der Südwestecke von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn durch Begutachtung nachgewiesen wird, dass die Lärmemissionen durch Gewerbelärm durch

entsprechende schallmindernde Maßnahmen vor Ort für das gegenständliche Plangebiet nicht mehr relevant sind.

### Weitere Festsetzungen

#### Tiefgarageneinfahrten- und Rampen

- Abdeckungen von Regenrinnen müssen lärmarm ausgeführt werden.
- TG-Rampen und deren Zufahrtsbereiche müssen asphaltiert werden.
- TG-Rampen müssen im Bereich der Einfahrt von mindestens dem 1,5-fachen der Tordiagonale in der Tiefe der Einfahrt absorberend ausgekleidet werden (Decken- oder Wandfläche bewerteter Absorptionsgrad  $\alpha_w \geq 0,5$ ).
- Der Immissionsbeitrag etwaig notwendiger Lüftungsanlagen muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um 10 dB(A) unterschreiten.

### 7.5



### Erschütterungsschutz

Zur Einhaltung der Anhaltswerte nach DIN 4150-2 müssen entsprechend der Gebietseinstufung folgende Mindestabstände zwischen der Gebäudfront und der Gleisachse eingehalten werden:

- Allgemeine Wohngebiete (WA) - 15,0 m
- Mischgebiete (MI) - 12,0m

Sofern die Abstände nicht eingehalten werden können, sind Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungseinwirkungen notwendig. Auskragungen (z.B. Balkone) in diesen Bereich hinein sind zulässig.

### 7.6

### Artenschutz

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

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

### Nach Fertigstellung der Baufelder

#### CEF 07:

Nach Beendigung der Bauarbeiten müssen auch in dem neuen Bauquartier (vor allem an den Gebäuden) wieder dieselben Anzahlen an Quartieren / Nistplätzen dauerhaft zur Verfügung stehen. Zu empfehlen sind hier u.a. unauffällige Einbausteine.

#### **Monitoring**

Ein Monitoring (Überwachung der Wirksamkeit) der Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen ist notwendig.

Spätestens zwei Jahre nach Anbringung von künstlichen Fledermausquartieren und Nisthilfen sollte mit dem Monitoring dieser begonnen werden. Generell gilt, falls solche Maßnahmen keinen Erfolg aufweisen sollten, sind weitere Standorte und Quartiere / Niststätten anzubieten

## 8 Dachgestaltung

### 8.1

FD

Im gesamten Plangebiet sind nur Flachdächer zulässig.

Ausgenommen hiervon ist der Baukörper A1nord (Satteldach).

### 8.2

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

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

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

Äußere Einfriedungen der Dachflächen sind mit mind. dem 1,0 - fachen Abstand ihrer Höhe gegenüber den Außenwänden zurückversetzt anzordnen und dürfen eine maximale Höhe von 1,5m nicht überschreiten.

Sie sind darüber hinaus ausschließlich in offener, transparenter Form zu-lässig.

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

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

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

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

## 9 Sonstiges

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

**9.2 Einfriedungen** Einfriedungen sind im gesamten Baugebiet unzulässig. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden bei:

- Sicherung des Bahnbetriebs mit offenen Drahtzäunen mit einer maximalen Höhe von 1,80 m über Geländekante,
- Einfassung der Außenspielflächen der Kinderbetreuungseinrich-tungen mit offenen Drahtzäunen oder Laubholzhecken mit einer maximalen Höhe von 1,50 m über Geländekante,

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

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

<b>9.3</b>	<b>Versorgungsleitungen und technische Anlagen</b>	Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen. Notwendige Entlüftungsanlagen sind unter Berücksichtigung der einschlägigen technischen Richtlinien und Verordnungen über Dach zu führen.
<b>9.4</b>	<b>Stellplätze, Stellplatzanlagen und TG - Entlüftung</b>	Erforderliche Stellplätze sind gemäß der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Mobilitätsatzung der Stadt Landsberg am Lech nachzuweisen, in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und dauerhaft bereit zu halten.  Für Bauvorhaben, für die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des gegenständlichen Bebauungsplans bereits eine Baugenehmigung erteilt wurde, sind die in dieser Baugenehmigung festgesetzten Stellplätze in der dort bestimmten Anzahl und Ausführung herzustellen.
		Die Entlüftung der Gemeinschaftstiefgaragen ist in die Gebäude zu integrieren und über Dach in die freie Windströmung zu führen.
		Sonstige Öffnungen für die Belüftung der Gemeinschaftstiefgarage sind mit einem Mindestabstand von 4,5 m von zu öffnenden Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, von Spielbereichen sowie von Terrassen und Ruhezonen anzuordnen.
<b>9.5</b>	<b>Fahrradstellplätze</b>	Fahrradabstellplätze sind gemäß jeweils zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Mobilitätsatzung der Stadt Landsberg am Lech nachzuweisen, in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und dauerhaft bereit zu halten.  Für Bauvorhaben, für die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des

gegenständlichen Bebauungsplans bereits eine Baugenehmigung erteilt wurde, sind die in dieser Baugenehmigung festgesetzten Fahrradabstellplätze in der dort bestimmten Anzahl und Ausführung herzustellen.

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

Ausnahmsweise sind im Bereich der Hauszugänge

Fahrradabstellplätze außerhalb des Bauraums für bis zu 8 Fahrräder pro Hauszugang ebenerdig und überdacht auf dem Privatgrundstück zulässig, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Soweit die den Stellplatz auslösende bauliche Nutzung ein kurzzeitiges Abstellen von Fahrrädern erfordert, wie z.B. für Kunden, sind offene Fahrradabstellplätze in geringer Anzahl auch außerhalb der Bauräume zulässig.

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

**9.7 Nebenanlagen, Trafostationen und Müllaufstellflächen** Oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Fahrradabstellplätzen, Kinderspielplätzen, Nebenanlagen für Kinderbetreuungseinrichtungen und Werbeanlagen werden ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen oberirdischen Nebenanlagen sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.  
Soweit Trafostationen für das Plangebiet erforderlich sind, sind sie in ein Gebäude zu integrieren.  
Abstell- bzw. Sammelstellen für Müll- und Wertstoffcontainer dürfen nur innerhalb der Bauräume, der Tiefgaragen bzw. der in der Planzeichnung dargestellten Bereiche untergebracht werden. Es sind auf den in den Planungshinweisen gekennzeichneten Standorten vom öffentlichen Grund aus zugängliche, mindestens 40 m<sup>2</sup> große Abstellflächen für Müll- und Wertstoffcontainer zur vorübergehenden Bereitstellung am Abholtag vorzusehen. Von der Lage kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.  
Die Errichtung von Kinderspielplätzen hat entsprechend den Vorgaben der jeweils gültigen Kinderspielplatzsatzung zu erfolgen.

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

### 1 Ergänzende Erläuterungen zu Planzeichen

1.1



Bestehende Flurgrenzen mit Flurnummern

1.2



Bestehende Gebäude und Nebengebäude

1.3



Maßzahlen in Meter

1.4



Höhenbezugspunkte, Bestand und Planung

1.5



Baufeld mit Bezugsgrundstück

1.6



60 m – Bereich für Gewässer 1. Ordnung (Lech).

Für alle Anlagen, die sich innerhalb des 60 m Bereiches befinden, ist unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht, ein formloser Antrag auf Genehmigung nach § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG beim Landratsamt Landsberg am Lech einzureichen.

In der wasserrechtlichen Genehmigung enthaltenen Auflagen und Bedingungen müssen eingehalten werden.

1.7



Möglicher Standort für Flächen für Versorgungsanlagen: Elektrizität / Trafostation.

1.8



Möglicher Haltepunkt für den öffentlichen Personennahverkehr Bushaltestelle.

1.9



Standortbereiche für die oberirdische Abfallsortung gem. Planzeichnung

## 2 Sonstige Hinweise durch Text

2.1	Hinweise zum Außenliegende Klima- und Heizgeräte Immissions-schutz	
		<p>Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandener außenliegender Klima- und Heizgeräte (z.B. Luftwärmepumpen) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein.</p>

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

### Oberirdische Kfz-Stellplätze

Oberirdisch angeordnete Kfz-Stellplätze, welche unmittelbar einer Anlage zugeordnet sind, müssen einen Abstand  $\geq 28\text{m}$  zur Nachbarschaft im Allgemeinen Wohnen WA und von min.  $15\text{m}$  zur Nachbarschaft in Mischgebieten MI aufweisen.

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

### Bahnbetrieb

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

### Sonstiges

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

Die Immissionsbelastung an den Fassaden (siehe Ziff.7.4) der Festsetzung) sind für den Endausbau in der schalltechnischen Untersuchung Anlage 2.3 dargestellt.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den, in der

DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ angegebenen Bau-schalldämm-Maßen, handelt es sich um Mindestanforderungen. Die in Abhängigkeit von Raumnutzung und -größe erforderlichen Bauschall-dämmmaße der einzelnen Außenbauteile sind entsprechend dieser DIN in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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

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

- |            |   |   |
|------------|---|---|
| <b>2.2</b> | <b>Bodenversiege-lung</b>               | Der Versiegelung des Bodens ist grundsätzlich entgegenzuwirken. Oberirdische Kfz-Stellplätze sind soweit möglich als befestigte Vegetationsflächen oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.  |
| <b>2.3</b> | <b>Schmutzwasser-beseitigung</b>        | <p>Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.</p> <p>Der im Plangebiet bestehende Hauptsammelkanal ist vor der Ausführung entsprechend zu verlegen.</p> <p>Dieser Sammler ist auf öffentlichen Grund zu verlegen und darf nicht überbaut werden.</p> <p>Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.</p>   |
| <b>2.4</b> | <b>Niederschlags-wasserbeseiti-gung</b> | <p>Zur Niederschlagswasserbeseitigung sind im Plangebiet folgende Versickerungsanlagen vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- soweit als möglich soll die örtliche Versickerung über offene Mulden und die belebten Oberbodenschichten erfolgen</li><li>- bei Anwendung von unterirdischen Rohr-Rigolen-Systeme ist eine Vorreinigung mit Filtern, sowie die Auslegung auf einen kf-Wert von maximal <math>10^{-3}</math> bis <math>10^{-4}</math>m/s. Bei höheren</li></ul> |

Durchlässigkeiten ist die Einbringung von entsprechender Sande vorzusehen. Voraussetzung der unterirdischen Versickerung ist dabei der Weiterbetrieb der Grundwasserabsenkung (s. nachfolgende Ziff.), um einen ausreichenden Abstand zwischen Versickerungsanlage und Grundwasser zu gewährleisten. Genehmigungsbehörde ist die Stadt Landsberg am Lech.

- Nur wenn nachweislich keine der vorgenannten Versickerungslösungen möglich sind, darf Regenwasser auch direkt in den Lech eingeleitet werden. Für die direkte Einleitung von Regenwasser ins Grundwasser oder in den Lech ist eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis zu beantragen.

## 2.5 Grundwasser

Durch anthropogene Eingriffe in Form von Absenkungen und Aufstauungen sowie Entnahmen und Einleitungen wurde der natürliche Grundwasserfluss im quartären Kiesgrundwasserleiter im Umfeld des Planungsgebietes bereits verändert. Auch im Plangebiet wurde mittels einer Drainage eine Grundwasserabsenkung erzeugt.

Der im Zuge der geplanten Baumaßnahmen bzw. der Altlastensanierung erforderliche Rückbau der Drainage muss somit in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durch eine wirksame neue Grundwasserabsenkung ersetzt werden.

Dabei ist im besonderen Maß auch die Auftriebssicherheit der an das Plangebiet angrenzenden, bestehenden unterirdischen Bauteile (z.B. Regenüberlaufbecken östlich der Von-Kühlmann-Straße) zu beachten.

Im Weiteren bedürfen der Aufschluss von Grundwasser im Zuge der baulichen Tätigkeiten (Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen) sowie das Einbringen von Bauteilen ins Grundwasser (Tiefgaragen) grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Darüber hinaus ist ein Aufstauen des Grundwassers zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

- 2.6 Hang- und Schichtenwasser** Im Plangebiet ist ggf. mit Hang- bzw. Schichtwasser zu rechnen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hang- bzw. Schichtwasser sichern muss.
- Zum Schutz vor Wassereintritt in die Gebäude wird empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte soweit als möglich in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.
- 2.7 Denkmalschutz** Im Plangebiet ist der Fund etwaiger Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Nr. 1 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind nach Art. 8 Nr. 2 DSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 2.8 Hinweise zum Rückbau, Abfallentsorgung und Bodenschutz** Die Hinweise zum Rückbau, zur Abfallentsorgung und zum Bodenschutz aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2150 "Am Papierbach" (dort in Kapitel 2.2.9) behalten weiterhin ihre Gültigkeit und regeln die Rückbau- und Aushubüberwachung, die Beweissicherung, Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen, Bodenkontaminationen, Bodenluft und weitere Beprobungen von Grundwassermessstellen.

### Allgemein

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

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

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

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

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

**2.9      Brandschutz  
und Flächen für  
die Feuerwehr**

**Bahnbetriebsgelände**

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

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

**Hydrantennetz**

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

**Öffentliche Verkehrsflächen**

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

Gebäude oder Gebäudeteile müssen in einem Abstand von max. 50 Meter von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sein. Bei Sackgassen sind die Wendehammer so auszubilden, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr nutzbar sind (Durchmesser mind. 18 Meter, bei Fahrzeugen mit Drehleiter mind. 21 m).

## **Aufenthaltsräume und Rettungswege**

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

Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt.

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

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

## **Allgemeiner Hinweis**

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

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

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

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

## **D Begründung**

### **1 Planungsanlass**

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

Im Wege von Architekturwettbewerben wurde auf den insgesamt elf Baufeldern die Konzeption der Gebäude vertieft untersucht und durch gezielte Befreiungen vom Bebauungsplan größtenteils genehmigt und diese teilweise bereits bebaut, bzw. sind im Bau befindlich. Im gegenständlichen Geltungsbereich sind die Gebäude in den Baufeldern A1nord, A1süd sowie B2 (mit Tiefgarage) fertig erstellt, für die Baufelder B3 und C liegen die Baugenehmigungen vor. Auch der Lady-Herkomer-Steg und die Bahnunterführung wurden bereits errichtet, sodass die übergeordnete Verbindung für den Fuß- und Radverkehr bereits genutzt werden kann.

Aufgrund des Umfangs der Befreiungen und der anstehenden Umplanungen sieht die Stadt Landsberg am Lech die Veranlassung, die baurechtlichen Rahmenbedingungen im Zuge der gegenständlichen Planung zu prüfen und im Wege der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2151 im Bereich westlich der Bahnlinie städtebaulich anzulegen und neu zu ordnen.

#### **1.1 Anwendung § 13a BauGB**

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

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind damit erfüllt.

Beim Verfahren nach § 13a BauGB kann wie beim vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden. Im Weiteren kann wie im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen werden.

In den nachfolgenden Kapiteln 3.4 bis 3.8 wird auf die wesentlichen Umweltauswirkungen durch die gegenständliche Planung – verglichen sei hier die damalige Planungsabsicht mit dem tatsächlich Gebautem – überschlägig eingegangen.

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

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

#### G 2.1.1 Funktion der Zentralen Orte

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

#### G 2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

„Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.“

#### Z 2.1.5 Konzentration der Einrichtungen

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

#### G 2.1.7 Konzentration der Einrichtungen

„Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilläufen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.“

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

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

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

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

#### G 2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

„Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

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

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

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

#### G 3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung

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

#### Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

#### G 4.4 Radverkehr

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

#### G 6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

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

#### G 8.4.2 Einrichtungen der Kunst und Kultur

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

#### **Zusammenfassung und Bewertung**

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

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

## **2.2 Regionalplan München (14)**

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

#### B II Siedlung und Freiraum

##### **1 Leitbild**

*G 1.2 „Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.“*

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

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

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

2 *Siedlungsentwicklung (allgemein)*

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

3 *Siedlungsentwicklung und Mobilität*

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

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

4 *Siedlungsentwicklung und Freiraum*

Z 4.1 *Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinaus gehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.“*

B III Verkehr und Nachrichtenwesen

1 *Leitbild*

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

2.2 *Schienengebundener Regional- und Fernverkehr*

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

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

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

3 *Individualverkehr*

Z 3.1 *Das Radverkehrsnetz soll für den Alltagsverkehr weiter ausgebaut werden. Dabei sind in Abstimmung mit den Landkreisen und mit den örtlichen Konzepten vor allem die Erreichbarkeit von*

*Arbeitsplätze, Schulen und Versorgungseinrichtungen [...] zu verbessern und insbesondere eigene Trassen für ein Radschnellwegenetz zu realisieren.*

## B IV Wirtschaft und Dienstleistungen

### 2 *Regionale Wirtschaftsstruktur*

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

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

### 3 *Einzelhandel und Versorgung*

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

## B V Kultur, Freizeit und Erholung

### 1 *Leitbild*

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

## **Zusammenfassung und Bewertung**

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

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

Im Regionalplan wird im Weiteren die gewünschte Stärkung der Vernetzung mit dem ÖPNV des Großraums München ausgeführt (Z 2.3.3) ausgeführt, welche hier zur Kenntnis genommen wird – eine gut ausgebauten, zuverlässigen und autofreien Anbindung an die Bahnlinie München – Augsburg – Lindau ist grundsätzlich begrüßenswert. Aus Sicht der Verfasser, sollte jedoch der Fokus der Stadt Landsberg am Lech auf die eigenständige wirtschaftliche Entwicklung (hier im Besonderen B IV Wirtschaft und Dienstleistungen / G 2.1 und G 2.2) mit lokalen Angeboten und Arbeitsplätzen gelegt werden, ein grundsätzlicher Faktor zur Vermeidung von Fahrbewegungen und Stärkung der „Kleinmobilität“ mit E-Scootern, E-Bikes oder einfach klassisch zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

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

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

## 2.3 Flächennutzungsplan



Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplanänderung 02/2017 mit Geltungsbereich

Der Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech wurde 2017 im Wege der 15. Änderung im Parallelverfahren im Bereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2151 „Am Papierbach“ bereits auf die neuen Ziele und Flächennutzungen im Plangebiet geändert. Durch die gegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplans auf der Ostseite der Bahn ergeben sich keine weiteren Veränderungen bei den geplanten Nutzungen, eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist damit nicht erforderlich.

## **2.4 Rechtsgültige Bebauungspläne sowie weitere Satzungen und Verordnungen**

Wie im Teil B „Festsetzungen durch Planzeichen und Text“ Ziff. 1.3 bereits ausgeführt, überlagert sich planungsrechtlich in Teilbereichen mit folgenden rechtsgültigen Bebauungsplänen:

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 2150 "Am Papierbach" werden für den Teilbereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 2151 "Am Papierbach, 1. Änderung" ersetzt, wo dieser neue Regelungen trifft. Ansonsten gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2150 "Am Papierbach".

Folgende Festsetzungen gemäß § 2 Nr. 2a.) und b.) des Bebauungsplans Nr. 1100 „Nutzungsbeschränkung Altstadt und Zufahrtsbereich“ werden übernommen. Durch diese Festsetzung sind folgende Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen:

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

Das Plangebiet liegt darüber hinaus im Geltungsbereich folgender Satzungen und Verordnungen der Stadt Landsberg am Lech, welche auf das gegenständliche Plangebiet in der jeweils bei Antragstellung geltenden Fassung anzuwenden sind:

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

Die Satzung über abweichende Maße zur Abstandsflächentiefe der Stadt Landsberg am Lech in der Fassung vom 27.04.2023 ist aufgrund des § 3 der genannten Satzung für die gegenständliche Planung nicht anzuwenden.

### **3 Das Plangebiet**

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

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

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. der Gemarkung Landsberg am Lech 720, 720/4, 720/5 und 720/16 vollständig sowie in Teilflächen die Flst.-Nrn. 720/6 und 720/8 und hat eine Größe von insgesamt 2,56 ha.

Das Plangrundstück steigt von Süden nach Norden bis zum Herbstweg um ca. 3,0m an.

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

Innerhalb des Geltungsbereichs:

Die Baufelder A1<sub>nord</sub> (ehemaliger Karl-Schrem-Bau), A1<sub>süd</sub> und B2 sind bereits bebaut und zum Großteil bereits bezogen. Die Baufelder B3 und C befinden sich zum Zeitpunkt der gegenständlichen Bauleitplanung gerade im Bau.

Umfeld des Geltungsbereichs:

Bereits fertiggestellt wurde der neue Lady-Herkomer-Steg als Anbindung an die Innenstadt sowie die Bahnunterführung als Verbindung zum westlichen Stadtgebiet. Westlich der Bahnlinie und südlich des Oberbürgermeister-Hamberger-Platzes werden die beiden Baufelder A2 (mit Nahversorger) und A3 ebenfalls bereits gebaut.

Im Südwesten befindet sich auf der Fläche der künftigen Kindertagesstätte momentan noch das Gebäude des ehemaligen Jugendzentrums (aktuell Interimsnutzung als Kinderbetreuungseinrichtung). Nordwestlich, auf dem Baufeld E2 am „Spöttinger Kreisel“ befindet sich noch eine Halle aus der Vornutzung, welche erst zu einem späteren Zeitpunkt abgebrochen werden soll.

Östlich des Plangebiets verlaufen die Von-Kühlmann-Straße und der prägnante Grünzug (Lechauen) entlang des Lechufers mit Mutterturm und den zugehörigen Freiflächen (Herkomerpark). Im Südosten schließen unmittelbar südlich an das noch nicht bebaute Baufeld D Einzelhausbebauungen und im weiteren Verlauf das Gebäude des Landratsamts und gegenüberliegend ein Parkplatz (Am Papierfleck) an. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich Bestandsbebauung mit Wohngebäuden.

Die Bahnlinie Landsberg – Kaufering läuft entlang der westlichen Grenze des gegenständlichen Geltungsbereichs.

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

Das Plangebiet ist über die Von- Kühlmann-Straße im Osten an das bestehende Straßennetz der Stadt Landsberg am Lech sehr gut angebunden. Wie ausgeführt verbindet die übergeordnete Rad- und Fußwegeverbindung über Oberbürgermeister-Hamberger-Platz, Europaplatz und Lady-Herkomer-Steg die Weststadt mit der Landsberger Innenstadt.

Der Bahnhof Landsberg am Lech sowie auch der Bahnhalt „Landsberg Schule“ sind wenige Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Auch der Busbahnhof befindet sich zentral am Bahnhof Landsberg am Lech. Weitere Bushaltestellen liegen in der Von-Kühlmann-Straße (Haltestelle Evangelische Kirche), in der Katharinenstraße im Süden sowie in der Augsburger Straße nördlich des Plangebiets. Wie in den vorigen Kapiteln ausgeführt, ist das Plangebiet damit sehr gut an den bestehenden öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Außerdem ist direkt im Plangebiet südlich des Lady-Herkomer-Stegs in der Von-Kühlmann-Straße eine Haltestelle des ÖPNV hinweislich dargestellt.

### **3.4 Ökologie und Artenschutz**

Ökologische und artenschutzrechtliche Auswirkungen wurden im Wesentlichen im Wege des Bauleitplanverfahrens beim Bebauungsplan Nr. 2150 untersucht und bewertet – hier wird auf den zugehörigen Umweltbericht (LARS consult / März 2017) verwiesen.

Das Plangebiet im Änderungsbereich östlich der Bahn ist heute, zu einem großen Teil bereits bebaut oder gerade im Bau befindlich, sodass hier keine zusätzlichen ökologischen und artenschutzrechtlichen Aspekte zu erwarten sind. Die für den damaligen vollständigen Geltungsbereich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (A1 bis A7) wurden bereits umgesetzt bzw. werden entsprechend dem Baufortschritt im Quartier noch umgesetzt. Wie im Kap. 1.1 ausgeführt, konnte aufgrund der Anwendung des §13a BauGB beim gegenständlichen Verfahren von der weiteren Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion (CEF) aus dem Bebauungsplan Nr. 2150 gelten darüber hinaus unverändert weiter. Zu erwähnen ist hier, dass sich die darin festgesetzten Maßnahmen V01 bis V03 (Gehölzrodungen und Abriss) auf neu gepflanzte Gehölze und neu errichtete Gebäude und Gebäudeteile beziehen werden, falls hier erneut Fällungen und Rückbau erforderlich sind. Zum jetzigen Zeitpunkt ist dies als eher unwahrscheinlich einzuschätzen.

Im Weiteren ist hier auch aufzuführen, dass das Monitoring zur Überwachung der Wirksamkeit der Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Nisthilfen am Lechufer) weiterhin durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 2150 Bestand hat.

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

Zur Ermittlung der bestehenden und der künftigen Lärmsituation wurde in Verbindung mit der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 2150 eine schalltechnische Untersuchung (C. Hentschel Consult / Mai 2016) durchgeführt und in den Festsetzungen des Bebauungsplanes verankert.

Folgende, auf das Plangebiet einwirkende Emittenten liegen vor:

1. Öffentlicher Straßen-, Schienen- und Parkplatzverkehr
2. Sport- und Freizeitanlagen
3. Jugendzentrum (Emissionsquelle im Vorentwurf)
4. Gewerbelärm

Aus den emittierenden Schallquellen wurde zum Bebauungsplan Nr. 2150 eine schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der neu geplanten Baukörper und der Geländetopographie eine Lärmkulisse und deren Auswirkungen auf die Baukörper simuliert vorgenommen.

Darüber hinaus wurde ein Prognosegutachten über die Schwingungseinwirkungen auf die künftige Bebauung durch den Schienenverkehr in die Planung eingestellt.

Aus dem Plangebiet selbst wirkt der zusätzliche Erschließungsverkehr der in den Wohn- und Mischgebieten zulässigen Nutzungen sowie die Tiefgaragenzufahrten auf die angrenzende Nachbarumgebung ein. Diese Nutzungen führen rechnerisch zu einer Erhöhung des Pkw-Verkehrs auf den umliegenden Straßen und somit auch zu einer Erhöhung des dort bereits bestehenden Straßenverkehrslärms.

Diese rechnerische Verkehrszunahme sowie der damit verbundene Ausstoß von Schadstoffen (Feinstaub und Stickoxide) wurde bereits bezogen auf die Gesamtauswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 2150 umfassend untersucht, prognostiziert und beurteilt.

Zur gegenständlichen 1. Änderung dieses Bebauungsplanes mit Mehrung bei den Geschossflächenzahlen wurde im März 2023 eine ergänzende Stellungnahme des Verkehrsgutachters zur Beurteilung, ob daraus signifikante Veränderungen bei den Fahrbewegungen abzuleiten sind, eingeholt.

Als Ergebnis hierzu kann hier gesagt werden, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes von keinen signifikanten Veränderungen oder Erhöhung der Pkw-Fahrbewegungen und damit im Weiteren von keinen außerhalb der gesetzlichen Grenzwerte befindlichen negativen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarbebauung (Schallimmissionen) sowie im Weiteren auch von keinen relevanten Erhöhungen der Schadstoffbelastungen (Feinstaub und Stickoxide) auszugehen ist.

Wesentlicher Aspekt bei dieser Beurteilung ist das zwischenzeitlich bereits (teilweise) umgesetzte Mobilitätskonzept mit ebenerdigen Radabstellanlagen und Car-Sharing in der bereits errichteten Tiefgarage. Zu nennen ist hier auch die neue Verbindung für Fußgänger und Radfahrer über den Lady-Herkomer-Steg in die Altstadt und die neue Bahnunterführung zum westlichen Teil des Quartiers, welche bereits heute zu einer Verbesserung der Fuß- und Radbeziehungen zur Innenstadt führen.

Das bereits im Bebauungsplan Nr. 2150 ermittelte Pkw-Verkehrsaufkommen wird sich daher durch die gegenständliche 1. Änderung nicht signifikant verändern.

Bezgl. der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen ist festzuhalten, dass die aus Schallgutachten zum Bebauungsplanverfahren Nr. 2150 resultierenden relevanten Festsetzungen zum Schallschutz, wie z.B. die Schallpegelbereiche innerhalb des gegenständlichen Plangebiets und die daraus entwickelten Festsetzungen zum (passiven) Schallschutz an den betroffenen Fassadenbereichen unverändert in den gegenständliche 1. Änderung übernommen wurden.

In diesem Zusammenhang kann gesagt werden, dass für das Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“ damit von keinen signifikanten negativen Veränderungen gegenüber dem bestehenden Baurecht auszugehen ist.

### **3.6 Geologie, Grundwasser und Hydraulik**

Wie in den vorigen Kapiteln ausgeführt, haben sich auch im Bereich der Geologie, des Grundwassers und der Hydraulik die im Bebauungsplanverfahren vorgenommenen Untersuchungen als fundierte Grundlage für die Errichtung der Gebäude und im Besonderen der Tiefgaragen erwiesen – gerade zu diesem Aspekt wurden weitreichende Voruntersuchungen und Berechnungen vorgenommen.

Als wesentlicher Aspekt seien hier etwaige Veränderungen im Bereich des Grundwasserflusses durch die Tiefgaragen (Riegelwirkung) genannt, welche im Zuge des Bebauungsplanes anhand von Messpegelstellen untersucht und simuliert wurden.

Nach Errichtung der Tiefgaragen sind hier zum heutigen Zeitpunkt keine negativen Auswirkungen bekannt, sodass die bei den damaligen Gutachten getroffenen Annahmen und Vorgaben entsprechend umgesetzt werden konnten.

### **3.7 Altlasten**

Da die Tiefbaumaßnahmen in den Baufeldern im gegenständlichen Änderungsbereich zum heutigen Zeitpunkt abgeschlossen oder gerade in Bearbeitung sind, kann davon ausgegangen werden, dass bis zur Erlangung der Rechtskraft des gegenständlichen Bebauungsplanes keine Altlasten im Geltungsbereich mehr vorhanden sind, bzw. dass diese bereits sachgerecht verwertet und entsorgt wurden.

Das noch unbebaute Baufeld B1 ist nicht Gegenstand der 1. Änderung – für dieses Baufeld gelten somit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2150 unverändert weiter.

### **3.8 Bau- und Bodendenkmale**

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

Darüber hinaus liegen noch die folgenden Baudenkmäler mit Blickbezügen zum Plangebiet im direkten Umfeld des gegenständlichen Geltungsbereichs:

- D-1-81-130-443; Villa in der Von-Kühlmann- Straße 23
- D-1-81-130-353; Landschaftsgarten, syn. Landschaftspark, Künstleratelier (Mutterturm), Wohnhaus (jetzt Museum mit Café)

## **4 Planung**

Wie im Kap. 1 ausgeführt, ist Anlass der Planung die Angleichung und Neuordnung des bestehenden Baurechts aufgrund der im Zuge der fortlaufenden Bebauung des Areals vorgenommenen und genehmigten Befreiungen im östlichen Bereich des Baugebiets „Am Papierbach“.

Die grundsätzlichen städtebaulichen Ziele im Plangebiet: Schaffung eines urbanen Quartiers mit Wohnen und gemischten Nutzungen sowie auch die städtebauliche Situierung der Gebäude und den Freiräumen bleibt im Wesentlichen unverändert.

Mit Fertigstellung des Lady-Herkomer-Stegs und der Bahnunterführung sowie mit der Bebauung in den Baufeldern A1<sub>Nord</sub> und A1<sub>Süd</sub>, B2 sowie auch z.B. A2 westlich der Bahn und den darin aufgenommenen

Nutzungen kann die vorgesehene städtebauliche Qualität des neuen Quartiers bereits heute schon nachvollzogen und „erlebt“ werden.

#### **4.1 Gegenüberstellung der wesentlichen Änderungen**

Folgende im Wege der bereits genehmigten Befreiungen vorgenommenen wesentlichen Veränderungen gegenüber der bestehenden baurechtlichen Situation sind aufzuführen:

Es wurde jeweils eine maximale Gebäudeoberkante ( $GH_{max}$ ) ü.NN für alle Baufelder des Geltungsbereiches festgesetzt, um eine Höhenentwicklung der Bauwerke sicherzustellen und basierend auf den Genehmigungsunterlagen zu begrenzen (+ 0,5 Meter). Somit entfallen Angaben zur Wandhöhe, Fußbodenoberkante und Firsthöhe, da diese aufgrund der festgelegten maximalen Gebäudeoberkante ( $GH_{max}$ ) ü.NN nicht mehr erforderlich sind und die betreffenden Baufelder bereits bebaut wurden.

##### Baufeld A1\_Süd (fertiggestellt)

Die maximale Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) wurde auf wurde aufgrund der baulichen Gegebenheiten auf 608,70 bzw. 593,00 Meter ü.NN festgelegt.

Im Erdgeschoss wurde eine kleine Gewerbeeinheit genehmigt.

##### Baufeld A1\_Nord (ehemaliger Karl-Schrem-Bau/ fertiggestellt)

Die maximale Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) wurde auf wurde aufgrund der baulichen Gegebenheiten auf 607,00 Meter ü.NN festgelegt. Im Weiteren wurde die zulässige Geschossfläche um 480m<sup>2</sup> auf 8.180m<sup>2</sup> (ca. 6%) erhöht.

Neben dem Erdgeschoss wurde auch das Obergeschoss (teilweise mit offenen Galerien) als gewerbliche Nutzung genehmigt.

##### Baufeld B2 (fertiggestellt)

Die maximale Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) wurde auf wurde aufgrund der baulichen Gegebenheiten auf 600,00 bzw. 588,20 Meter ü.NN festgelegt.

Im Weiteren wurde die zulässige Geschossfläche um 460m<sup>2</sup> auf 8.260m<sup>2</sup> (ca. 6%) erhöht.

Im Untergeschoss / Zufahrtsbereich Richtung von-Kühlmann-Straße konnte aufgrund des Geländeversatzes eine gewerbliche Nutzung untergebracht und genehmigt werden.

### B3 (im Bau)

Die maximale Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) wurde auf 601,00 bzw. 595,10 Meter ü.NN festgelegt. Im Weiteren wurde die zulässige Geschossfläche um 120m<sup>2</sup> auf 6.920m<sup>2</sup> (ca. 2%) und die zulässige Grundfläche um 215m<sup>2</sup> auf 2.165m<sup>2</sup> (ca. 11%) erhöht.

Das Gebäude befindet sich gerade im Bau, die in diesem Gebäude vorgesehene gastronomische Nutzung Richtung Europaplatz wird umgesetzt.

### C (im Bau)

Die maximale Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) wurde auf 603,20; 599,10; 590,00 bzw. 595,10 Meter ü.NN festgelegt.

Die zulässige Geschossfläche um 1.200m<sup>2</sup> auf 10.450m<sup>2</sup> (ca. 13%) und die zulässige Grundfläche um 245m<sup>2</sup> auf 2.595m<sup>2</sup> (ca. 13%) erhöht.

Im Erdgeschoss soll ein kleiner Gemeinschaftsraum errichtet werden.

## **4.2 Städtebauliche Beurteilung der Änderungen**

Relevant für die städtebauliche Wirkung der Gebäude auf das Stadtgebiet und die umliegende Bebauung sind die Gebäudehöhen mit den sichtbaren Traufkanten. Die oben genannten Veränderungen der Gebäudehöhen bewegen sich in einem Rahmen von maximal +0,5 Metern. Damit ist sichergestellt, dass die jeweils auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplans genehmigten Gebäudehöhen nicht weiter überschritten werden.

Die teilweise vorgenommenen Erhöhungen der Geschoss- und Grundflächen (ins Besondere beim Baufeld C um ca. 13%) wirken aufgrund der umlaufenden Baulinien nach „innen“, d.h. das äußere Erscheinungsbild und die städtebauliche Wirkung der Gebäude auf das Stadtgebiet und die umliegende Bebauung bleiben unverändert – die Gebäude werden in Teillbereichen innerhalb der zulässigen Bauräume lediglich etwas „tief“.

Die genehmigten Nutzungen, bzw. Angleichungen der Nutzungen ins Besondere im Erdgeschoss sind volumfähig im Sinne der gewünschten Durchmischung im Quartier und wesentliche Grundlage für ein urbanes Leben.

Im Zeitraum zwischen dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 2151 „Am Papierbach“ vom 30.01.2017 und der Umsetzung des Mobilitätskonzeptes, verbunden mit der zwischenzeitlich errichteten Lechsteg- und Bahnunterführung (Anbindung für Fuß- und Radverkehr) sowie der Anbindung des Gebiets an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV), haben sich bereits positive Effekte zur Reduzierung des Individualverkehrs ergeben. Die rechnerische Erhöhung der zulässigen Geschossfläche in den Baufeldern

um insgesamt ca. 7,2% von 31.550 m<sup>2</sup> auf 33.810 m<sup>2</sup> im Zuge der Baugenehmigungsverfahren führt - ,wie im Kapitel 3.5 „Lärmimmissionen und -emissionen“, dargestellt – somit insgesamt zu keiner signifikanten Erhöhung der Nutzungsdichte, weshalb auch von keine relevanten Erhöhungen der Fahrbewegungen des Individualverkehrs zu erwarten sind.

Ein wesentlicher Aspekt für diese Beurteilung ist, wie bereits ausgeführt, das zwischenzeitlich (teilweise) umgesetzte Mobilitätskonzept, das unter anderem ebenerdige Radabstellanlagen und Car-Sharing in der bereits errichteten Tiefgarage umfasst. Zudem wurden neue Rad- und Fußwegeverbindungen über den Lady-Herkomer-Steg in die Altstadt und die neue Bahnunterführung zum westlichen Teil des Quartiers geschaffen. Diese Maßnahmen tragen zur Reduzierung des Individualverkehrs bei und schaffen bereits heute neue autofreie Verkehrsbeziehungen. Die im Verkehrsgutachten aus 2016 angenommenen Ansätze (einschließlich der vorgesehenen Reserven) behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

## 5 Festsetzungskonzept

### 5.1 Art der Baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 2150 übernommen und waren auch Genehmigungsgrundlage bei den Bauanträgen.

### 5.2 Maß der Baulichen Nutzung

Die Veränderungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden im vorigen Kapitel 4.1 bereits ausgeführt und im Kap. 4.2 städtebaulich bewertet.

Die Veränderungen wurden im Wege von Befreiungen bei den jeweiligen Bauanträgen bereits genehmigt und in die Nutzungsschablonen zu den Baufeldern übertragen.

### 5.3 Bauweise, Bauräume, Höhenentwicklung

Die Bauweise und Bauräume des Bebauungsplanes Nr. 2150 wurden in der gegenständlichen 1. Änderung übernommen – signifikante Veränderungen lagen hier nicht vor, bzw. wurden in geringfügigem Umfang redaktionell angepasst. Auf die Höhenentwicklung, welche i.V. mit dem Entfall der Festlegung der Fertigfußbodenhöhen im Erdgeschoss steht, wurde im vorigen Kapitel 4.1 bereits eingegangen und diese im Kap. 4.2 städtebaulich bewertet.

Die Veränderungen wurden im Wege von Befreiungen bei den jeweiligen Bauanträgen bereits geprüft und genehmigt.

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

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Dachgestaltung wurden unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 2150 übernommen und waren auch Genehmigungsgrundlage bei den Bauanträgen.

## **7 Schallimmissionen und -emissionen, Lufthygiene und Erschütterungen**

Wie in den vorigen Kapiteln ausgeführt, wurden die Festsetzungen zu den auf das Baugebiet einwirkenden Schallimmissionen aus dem Bebauungsplan Nr. 2150 übernommen und waren auch Genehmigungsgrundlage bei den Bauanträgen.

Bei der Errichtung, bzw. Neuerrichtung der Baufelder A1<sub>süd</sub>, A1<sub>nord</sub> und C waren die Belange des Erschütterungsschutzes zu beachten und Grundlage bei der Baugenehmigung – die Gebäude im den Baufeldern A1<sub>süd</sub>, und A1<sub>nord</sub> sind bereits errichtet, das Baufeld C befindet sich gerade im Bau.

Bezgl. der Schallemissionen und der Lufthygiene durch Verkehr wird auf die Beurteilung des Verkehrsgutachters im Kap. 3.5 verwiesen – signifikante Veränderungen liegen nicht vor.

## **8 Bodenordnende Maßnahmen**

### Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

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

### Abwasserentsorgung - Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist gem. Ziff. C Nr. 2.5 / Hinweise des Bebauungsplanes gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 2150 unverändert in entsprechende Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken örtlich zu versickern.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg am Lech. Die Löschwassersicherheit von 96 m<sup>3</sup>/h kann über das bestehende Wassernetz bereitgestellt werden.

### Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg am Lech.

### Müllbeseitigung

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

## **9 Berücksichtigung des Klimaschutzes**

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

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

## **10 Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)**

Die Vorgaben zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) wurden unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 2150 übernommen – der zugehörige Städtebauliche Vertrag zu diesem Bebauungsplan hat darüber hinaus weiterhin Bestand.

## **11 Artenschutz und Ausgleichsmaßnahmen**

Wie im Kap. 3.4 ausgeführt, ist im Umgriff des Plangebiets von keinen weiteren artenschutzrechtlichen Maßnahmen auszugehen, es sei denn neu gepflanzte Bäume wären zu entfernen oder neu errichtete Gebäudeteile wieder rückzubauen.

Die darüber hinausgehenden Maßnahmen, wie z.B. Nisthilfen, bleiben über den Bebauungsplan Nr. 2150 unverändert bestehen – hier wird auch auf das dort festgesetzte Monitoring hingewiesen.

Im Rahmen der Anwendung des §13a BauGB ist keine weitere Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

## 12 Flächenbilanzierung

	Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Baufelder A1 <sub>süd/nord</sub> , B2, B3 und C	14.406	56,3
Öffentliche Verkehrsflächen – Straße	3.284	12,8
Öffentliche Verkehrsflächen – mit Zweckbestimmung	7.429	29,0
Öffentliche Grün- und Freiflächen	489	1,9
<b>Gesamtes Plangebiet</b>	<b>25.608</b>	<b>100</b>

## 13 Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung C. Hentschel consult – Juli 2016 mit ergänzenden Ausführungen vom 23.02.2017