

Stadt Landsberg am Lech

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 2177

„KATHARINENANGER 7. ÄNDERUNG (KiTa)“

gemäß § 13a BauGB

mit Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung

Begründung

Stand: 28. Mai 2024

redaktionell geändert: 15. Juli 2024

redaktionell geändert: 18. Juli 2024



Gegenstand

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 2177 „Katharinenanger 7. Änderung (KiTa)“

Stadt Landsberg am Lech

Katharinenstraße 1

86899 Landsberg am Lech

Telefon: 08191 / 128 – 0

Telefax: 08191 / 128 – 180

E-Mail: stadt_II@landsberg.de

Web: www.landsberg.de



Vertreten durch: Oberbürgermeisterin Doris Baumgartl

Verfasser:

Bauamt Stadt Landsberg am Lech

Katharinenstraße 1

86899 Landsberg am Lech

Telefon: 08191 / 128 – 215

E-Mail: bauamt@landsberg.de

Bearbeiter: Referat 42 Stadtplanung

Landsberg, den 01.August 2024

Annegret Michler

Stadtbaumeisterin

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Planungsanlass	5
2 Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)	6
2.2 Regionalplan München (14)	7
2.3 Flächennutzungsplan	8
2.4 Rechtsgültige Bebauungspläne sowie weitere Satzungen	9
2.5 Anwendung des § 13a BauGB, Bebauungsplan der Innentwicklung	9
3 Plangebiet	10
3.1 Lage, Größe und Topographie	10
3.2 Städtebauliches Umfeld	10
3.3 Erschließung und öffentlicher Nahverkehr	10
3.4 Ökologie und Artenschutz	11
3.5 Lärmimmissionen und –emissionen	11
3.6 Geologie und Grundwasser	12
3.7 Altlasten	13
3.8 Bau- und Bodendenkmäler	13
4 Planung	14
4.1 Städtebauliches und grünordnerisches Gesamtkonzept	14
4.2 Erschließungskonzept	15
4.3 Verkehr	15
5 Festsetzungskonzept	19
5.1 Art der baulichen Nutzung	19
5.2 Maß der baulichen Nutzung	19
5.3 Baugrenzen	19
5.4 Abstandsflächen	19
5.5 Stellplätze	19
5.6 Brandschutz	20
5.7 Grünordnerische Festsetzungen	20

	Seite
6 Weitere Festsetzungen	21
6.1 Ausschluss Freistellungsverfahren	21
6.2 Dachform mit Dachaufbauten	21
6.3 Werbeanlagen und Antennen	21
7 Ver- und Entsorgung	21
Energieversorgung	
Fernmeldeversorgung / Telekommunikation	
Wasserversorgung	
Abwasserentsorgung	
Müllbeseitigung	
Wärmeversorgung	
8 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes	22
9 Artenschutzrechtliche Festsetzungen	22
10 Flächenbilanzierung	24
Anlagen	25
Tabellenverzeichnis	25
Abbildungsverzeichnis	25

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Landsberg am Lech am 06.03.2024 wurde der Aufstellungsbeschluss für ein Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB zur Umsetzung der Entwicklungsabsichten gefasst.

Ziele der Planung:

- Zur Schaffung eines Standortes für eine bis zu 5-gruppige Kindertagesstätte ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte“ zu entwickeln;
- Bestandsorientierte Bebauung unter Berücksichtigung des Gebietscharakters;
- Orientierung der Höhenentwicklung an den umliegenden Bestandsgebäuden;
- Flächensparender Umgang mit Grund und Boden;
- Verträgliche Erschließung im Hinblick auf die Bewohnerinnen und Bewohner der umliegenden Wohngebäude;
- Ökologische, nachhaltige und klimafreundliche Entwicklung und Energieversorgung;
- Erhalt des wertvollen Altbaumbestandes und Integration in die Außenanlagen der Kindertagesstätte;

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Die Stadt Landsberg am Lech wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern vom Juni 2023 als zentraler Ort (Mittelzentrum) im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen definiert. Dies bedeutet, dass die „Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände [...] darauf hinwirken [sollen], dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.“ (LEP 2023 2.1.7 Mittelzentren). Als zentraler Ort soll die Gemeinde laut LEP 2023 2.1.3 (B) „zentralörtliche Einrichtungen des Grundbedarfs“ vorhalten. Hierunter zählen unter anderem im Bereich Soziales und Kultur auch Einrichtungen und Angebote für Kinder und Familien.

Gleich zu Beginn ist im LEP 2023 in einem Grundsatz formuliert, dass „insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden [sollen].“ Des Weiteren ist im Rahmen des Landesentwicklungsprogramms bei allen Planungsvorhaben der Grundsatz „3.1 – Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen“ zu verfolgen mit folgendem Wortlaut: „Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

In Bezug auf die Zentralen Orte ist im LEP 2023 unter 2.1.5 (B) außerdem aufgeführt, dass „im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung [...] es erforderlich [ist], dass die zentralörtlichen Einrichtungen, vor allem der Grundversorgung, gebündelt im Siedlungs- und

Versorgungskern der Zentralen Orte angeboten werden. Dies betrifft vor allem große Flächengemeinden mit mehreren Ortsteilen.“

In Ziel 6.2 gibt das LEP die Vorgabe, „Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.“

Darüber hinaus ist unter „8.3.1 Schulen und außerschulische Bildungsangebote“ das Ziel festgehalten, dass „Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen einschließlich [die] Versorgung mit Ganztagsangeboten, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen [...] in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten [sind]“.

2.2 Regionalplan München (Planungsregion 14 / Stand 01. April 2019)

Die Stadt Landsberg am Lech ist im Regionalplan München als Bereich gekennzeichnet, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Frage kommt (B II 2.3). Dort soll eine über die in Kapitel B I, Grundsatz 2.1 und Ziel 2.2 festgesetzten Entwicklungen hinausgehende Siedlungsentwicklung zulässig sein. Dabei soll in der Regel zunächst auf bereits ausgewiesene Wohn- und Gewerbegebiete zurückgegriffen werden.

Im Teil B II „Siedlung und Freiraum“ ist unter G 1.2 der Grundsatz formuliert, dass – parallel zum Landesentwicklungsprogramm Bayern – die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen soll. Ebendies wird auch unter Punkt Z 4.1 erwähnt sowie ergänzt, durch das Vorziehen von Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung. Zudem soll „eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung [...] erreicht werden“ (Regionalplan G 1.5).

Im Teil A I „Regionale Entwicklung“ ist unter G 2.3 ausgeführt, dass „nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen der Daseinsvorsorge und der Erreichbarkeit entwickelt [und] einseitige Abhängigkeiten [...] vermieden werden [sollen].“ In der Begründung wird weiter ausgeführt, dass „eine Region mit möglichst kurzen Wegen, mit räumlicher Zusammenführung von Wohnungen, Arbeitsstätten, Versorgungs- und Bildungseinrichtungen, sowie Freizeitangeboten [dazu beiträgt] Verkehr zu vermeiden, Flächenressourcen zu schonen und Energie zu sparen.“ Auch die „einseitige[n] Abhängigkeiten vom KfZ“ können so vermieden werden.

Die Energieerzeugung, explizit die Gewinnung von Sonnenenergie (Strom und Wärme), soll laut G 7.4 des Regionalplans „vorrangig auf Dach- und Fassadenflächen von Gebäuden [...] und im räumlichen Zusammenhang mit Infrastruktur erfolgen.“

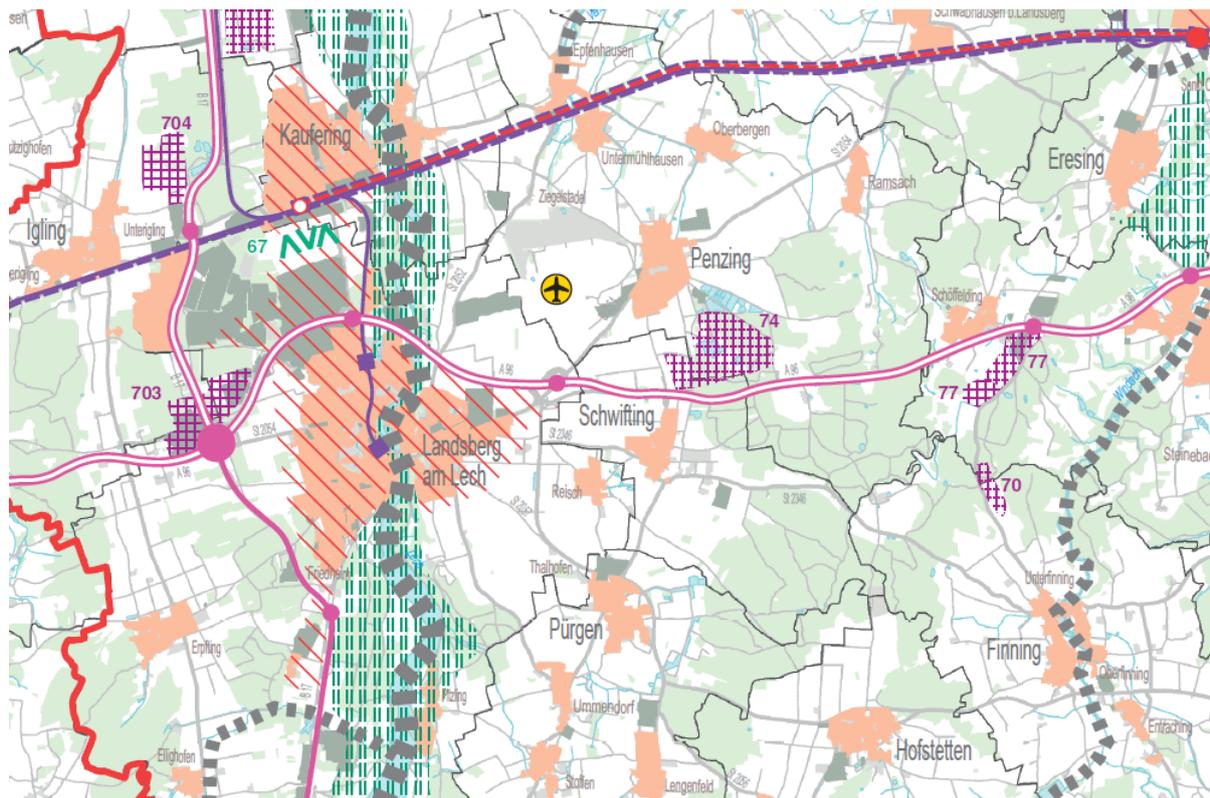


Abbildung 2: Unmaßstäblicher Auszug aus dem Regionalplan München (14)

2.3 Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech stellt für die beiden Baugrundstücke eine öffentliche Grünfläche dar.



Abbildung 3: Unmaßstäblicher Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich



Abbildung 4: Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann aufgrund des Verfahrens gemäß § 13a BauGB ohne parallele Änderung oder Ergänzung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans aufgestellt werden.

Im Wege der Berichtigung des Flächennutzungsplans wird die Baugebietskategorie gemäß den Vorgaben dieses Bebauungsplans, Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen – Kindertagesstätte“, angepasst und als 91. Änderung geführt.

2.4 Rechtsgültige Bebauungspläne sowie weitere Satzungen und Verordnungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2177 „Katharinenanger, 7. Änderung (KiTa)“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 2668/146 und 2668/147, beide Gemarkung Landsberg am Lech, vollständig.

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2177 überschneidet sich mit folgenden rechtskräftigen Bebauungsplänen:

- Bebauungsplan Nr. 2170, „Katharinenanger“, (rechtskräftig seit 13.11.2003)
- Bebauungsplan Nr. 2174, „Katharinenanger, 4. Änderung, (rechtskräftig seit 04.10.2005)

In beiden Bebauungsplänen sind die Flächen als öffentlicher Geh- und Radweg bzw. baumbestandene, öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Festsetzungen innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches werden durch diesen Bebauungsplan geändert.

Das gesamte Planungsgebiet liegt darüber hinaus im Geltungsbereich z.B. folgender Satzungen und Verordnungen der Stadt Landsberg am Lech:

- Mobilitätssatzung
- Einfriedungssatzung
- Satzung über Außenwerbung i.V. mit Zoneneinteilung

2.5 Anwendung des § 13a BauGB, Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung durch die Umnutzung einer städtischen Grünfläche (Teilfläche) in bauliche Nutzung. Der Neubau einer bis zu fünfgruppigen Kindertagesstätte stellt einer sozialen Zwecke dienende Einrichtung dar und dient der flächendeckenden und bedarfsgerechten Vorhaltung von Kinderbetreuungsangeboten. Die zulässig festgesetzte Fläche des Geltungsbereiches liegt mit ca. 2.100 m² unter der im BauGB genannten Flächenbegrenzung von 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindertagesstätte“ wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB), das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 1 Abs.1 UVPG).

Des Weiteren sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der gemäß § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) gegeben.

Weiter wird mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,6 den Maßgaben des § 13a BauGB entsprochen. Das Planungsvorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB.

3 Plangebiet

3.1 Lage, Größe und Topographie

Das Planungsgebiet liegt westlich der Altstadt im Bereich der ehemaligen Saarbürgkaserne. Nördlich verläuft die Irving-Heymont-Straße, südlich die Geschwister-Scholl-Straße. Im Osten grenzt das Staatliche Bauamt Weilheim, Dienststelle Landsberg am Lech, im Westen das ehemalige Offiziersheim der Saarbürgkaserne an.

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 2.100 m² umfasst die Flurstücknummern 2668/146 und 2668/147, beide Gemarkung 9033 Landsberg am Lech sowie in Teilbereichen die öffentlichen Straße Irving-Heymont-Straße und Geschwister-Scholl-Straße. Die vorgenannten Grundstücke befinden sich in städtischem Eigentum. Das Grundstück Fl. Nr. 2668/146 wird als öffentliche Verkehrsfläche – Weg genutzt, bei dem Grundstück Fl. Nr. 2668/147 handelt es sich um ein innerstädtisches, unbebautes Grundstück. Die Freiflächen mit wertvollem Altbaumbestand sind größtenteils unversiegelt und werden als mehrschürige Wiese genutzt.

Die aktuelle Geländeoberkante auf dem Baugrundstück liegt zwischen rund 601,8 und 602,1 m ü. NHN. In einem südlichen Teilbereich befindet sich ein rund 1,5 – 2 m hoher Hügel.

Schutzgebiete und Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

3.2 Städtebauliches Umfeld

Das Planungsgebiet liegt inmitten eines Mischgebietes, welches in direkter Umgebung überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist.

Nördlich des Planungsgebietes verläuft die Irving-Heymont-Straße, südlich die Geschwister-Scholl-Straße. Im Osten grenzt das Staatliche Bauamt, mit einer aktuellen Nutzung teilweise als Unterkunft für Asylsuchende sowie Büronutzung, im Westen das ehemalige Offiziersheim der Saarbürgkaserne an.

In fußläufiger Entfernung von ca. 120 m befindet sich an der Graf-von-Staufenbergstraße der AKE-Kindergarten.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich südlich der Geschwister-Scholl Straße - Ecke Saarbürgstraße ein öffentlicher Spielplatz.

Die Grundschule „Grundschule in der Katharinenvorstadt“, Waldheimer Straße 2, liegt in fußläufiger Entfernung von ca. 160 m, südwestlich des Plangebietes und westlich der Saarbürgstraße.

Der Standort weist eine zentrale und gut erschlossene Lage im Stadtgebiet auf.

3.3 Erschließung und öffentlicher Nahverkehr

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die Irving-Heymont-Straße, eine schmale und durch Parkbuchten teilweise eingeschränkte, für die Anwohnererschließung ausgelegte und verkehrsrechtlich als verkehrsberuhigter Bereich angeordnete Straße. Im Süden grenzt die Geschwister-Scholl-Straße mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h an.

In ca. 138m Entfernung ist die nächstgelegene Haltestelle des Stadtbusses in der Saarbürgstraße, Linie 5, nördlich des Planungsgebietes, fußläufig gut erreichbar.

3.4 Ökologie und Artenschutz

Das Planungsgebiet besitzt insgesamt eine vergleichsweise geringe ökologische Wertigkeit, die nur durch den Altbaumbestand aufgewertet wird.

Die Flurnummer 2668/146 wird aktuell als öffentliche Nord-Süd-Wegeverbindung genutzt, die Flurnummer 2668/147 als unbebaute Freifläche, mehrschürige Wiese, die im südlichen Bereich einen wertvollen Altbaumbestand aufweist. Beide Flächen werden vom städtischen Bauhof gepflegt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Biotope in der amtlichen Biotopkartierung oder Schutzgebiete verzeichnet.

Zur Prüfung, in wie weit durch die Planung artenschutzrechtliche Auswirkungen und Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten sind, wurde im Februar 2024 eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt.

Aus der vom Büro AGL, Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH Institut für ökologische Forschung, durchgeführten artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung mit Datum 28.02.2024 heraus, wurde folgendes Fazit gezogen:

„Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurden die Fläche auf das Vorkommen von Zauneidechsen, Vögeln und Insekten hin untersucht.

Die alte bestehende Baumgruppe stellt mit ihren vorhandenen Strukturen (Baumhöhle, Rindenspalten) einen potentiellen Lebensraum für **Fledermäuse** als Nahrungs- und Jagdraum, sowie als Sommer- und Winterquartier für **Höhlenbrüter** dar. Durch die Erhaltung, die geplanten Vermeidungsmaßnahmen, CEF- Maßnahmen sowie die geplanten Maßnahmen (siehe Kap.5) ist eine Betroffenheit auszuschließen.

Für **Zauneidechse** und **Schlingnatter** fehlen geeignete Strukturen.

Die übrigen Flächen bestehend aus Verkehrs- und Wiesenflächen bieten keine ausreichenden Habitatstrukturen für eine anspruchsvolle Besiedlung.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, CEF- Maßnahmen und Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Grünordnung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind.“

3.5 Lärmimmissionen und –emissionen

Die schalltechnische Vorbelastung bzw. Gesamtsituation wird maßgeblich durch Straßenverkehr bestimmt. Südlich der Geschwister-Scholl-Straße – Ecke Saarbürgstraße befindet sich der nächstgelegene öffentliche Spielplatz, sowie südwestlich der Geschwister-Scholl-Straße die Grundschule „Grundschule in der Katharinenvorstadt“. Insgesamt jedoch können diese Immissionen für das Planungsgebiet als untergeordnet angesehen werden.

Entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 2170 „Katharinenanger“ handelt es sich bei den umliegenden Quartieren um Mischgebiete, Wohngebiete, sowie Flächen für den Gemeinbedarf (Schule und Kinderspielplatz).

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Planung nicht berührt. Anlagen für soziale Zwecke, hier die Errichtung einer Kindertagesstätte, sind grundsätzlich auch innerhalb eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 BauNVO sowie innerhalb eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO zulässig und daher mit den umgebenden Nutzungen verträglich. Die durch Kinder ggf. erzeugten Geräusche sind gem. § 22 Abs.1a BImSchG als nicht schädliche Umwelteinwirkungen zu bewerten und als sozialadäquat und hinnehmbar einzustufen.

3.6 Geologie und Grundwasser

Das Planungsgebiet liegt innerhalb mittelholozäner Flussschotterablagerungen des nahegelegenen Lechs. Der Untergrund in diesem Bereich besteht aus fluvioglazialen Terrassenkiesen und -sandem, die örtlich von Flusslehmen und Flussmergeln überlagert werden.

Die Schichtunterkante der Kiese ist nach Fremdbohrungen aus dem weiteren Umfeld erst in Tiefen um 15 m unter aktuellem Gelände zu erwarten. Die Schotter führen Grundwasser. Gemäß hydrogeologischer Karte HK500 ist ein zusammenhängendes Grundwasserstockwerk zwischen 585 und 590 m ü. NHN zu erwarten. Auch Katasterbohrungen lassen einen von mindestens 10 m, bezogen auf die aktuelle Geländeoberkante, vermuten.

Unterlagert werden die Kiese von den meist schluffig-feinsandigen Schichten der Oberen Süßwassermolasse (OSM), die den Grundwasserstauer bilden. Die Oberfläche dieses Stauhorizontes fällt i. d. R. ebenfalls leicht nach Norden ein. Es ist jedoch bekannt, dass die Oberfläche der tertiären Bodenschichten nicht eben ist. Kiesgefüllte Rinnen bzw. Mulden können z. T. mehrere Meter tief sein.

Das Planungsgebiet liegt trotz seiner Nähe zum Lech außerhalb eines gekennzeichneten wassersensiblen Bereichs. Das Untersuchungsgrundstück liegt zudem außerhalb der gekennzeichneten Hochwassergefahrenflächen für die Hochwasserereignisse HQ100 und HQextrem.

Die aktuelle Geländeoberkante auf dem Baugrundstück liegt zwischen rund 601,8 und 602,1 m ü. NHN. In einem südlichen Teilbereich befindet sich ein rund 1,5 – 2 m hoher Hügel.

Aus Grundlage von regionalen Erkenntnissen ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel im Bereich des Planungsgebietes bei ca. 15 m unter Geländeoberkante liegt.

Die örtliche Versickerung soll über die belebte Oberbodenschicht bzw. Sickerschächte erfolgen.

Ein Eingriff in die Bodenschichten in Form von Untergeschossen ist nicht vorgesehen und wird somit nicht festgesetzt. Veränderungen des Grundwassers und der Hydraulik sind durch das Bauvorhaben Kindertagesstätte nicht zu erwarten.

3.7 Altlasten

Für den Geltungsbereich wird aufgrund der mehrschichtigen, historischen militärischen und industriell-gewerblichen Vornutzungen ein Altlastenverdacht formuliert. Der Standort ist im Altlastenkataster als Verdachtsfläche mit ABuDIS-Nr. 18101124 erfasst.

Im Hinblick auf die zukünftige sensible Nutzung der Grundstücke wurden Baugrunduntersuchungen in Auftrag gegeben.

Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze wurden in den relevanten Horizonten 0,0 – 0,3 m und 0,3 – 0,6 m unter GOK keine Prüfwertüberschreitungen festgestellt (BBodSchV). Aufgrund der sensiblen Nutzung Kindertagesstätte wird ein Bodenaustausch vorgesehen.

Dieser Bodenaustausch soll im Bereich des Gebäudes bis 1,20 m Tiefe, im Bereich der geplanten Außenanlagen bis in 0,6 m Tiefe durchgeführt werden. Auf diese Weise wird über den Wirkungspfad Boden-Mensch, der sich auf die oberen 35 cm bezieht, auch der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze, der sich auf die oberen 60 cm bezieht, berücksichtigt und der Boden ausgetauscht. Im Zuge der Baumaßnahme soll die Einbringung eines Geovlieses gegen Kryo- und Bio turbation umgesetzt werden.

Im Bereich der Bäume im Süden des Grundstücks wird diese Maßnahme aus Gründen des Baumschutzes nicht durchgeführt.

Weitere ggf. erforderliche Maßnahmen, wie z.B. eine Rückbau- und Aushubüberwachung und Beweissicherung, Bodenluftuntersuchungen, sind in Abstimmung mit den Fachbehörden im Rahmen der Baumaßnahme vorzunehmen.

3.8 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Baudenkmäler verzeichnet.

Im Plangebiet ist der Fund etwaiger Bodendenkmäler gemäß § 8 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

In der unmittelbaren Nähe des Planungsgebiets befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgendes Baudenkmal:

- D-1-81-130-290, Ehem. Artilleriekaserne, sog. Saaburgkaserne, von 1945-1951 Lager für Displaced Persons, bauliche Anlage, unter Leitung von Ludwig von Mellinger, 1900–1920, erweitert nach Plänen von Max Schoen, 1935–37; ehem. Offizierskasino (Bau 29), zweigeschossiger, villenartiger Bau mit flachem Walmdach, Mittelrisalit und neubarocken Gliederungselementen, von Karl Göbel, 1901; ehem. Familienbau (Bau 37), barockisierend gestalteter dreigeschossiger Walmdachbau, von Wilhelm Kemmler, 1904/05, erweitert nach Plänen von Adolf Meiß, 1913 und Emil Nanning, 1926; ehem. Mannschaftskaserne (Bau 18), stattlicher, in barockisierenden Formen errichteter Kasernenbau, dreigeschossiger Hauptflügel in Ost-West-Richtung mit flachem Mittelrisalit und Türmchen sowie zwei kurzen viergeschossigen Querflügeln, von Wilhelm Kemmler, 1904/05, Umbau 1985–87; ehem. Reithalle jetzt Turnhalle (Bau 7), eingeschossiger, breit gelagerter Satteldachbau mit aufgeglaster Traufseite und Fresko an der Giebelseite, von Max Schoen, 1935–37.

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Von den drei sich auf den Baugrundstücken befindlichen Gedenkstelen kann die südliche in die Außenanlagen der Kindertagesstätte integriert werden. Die im Norden der Baumgruppe stehende Gedenkstele wird voraussichtlich im Bereich der Israel-Beker-Straße, die an der Irving-Heymont-Straße befindliche Gedenkstele ebenfalls weiterhin im Bereich der ehemaligen Saarbürgkaserne einen neuen Aufstellort bekommen.

4 Planung

4.1 Städtebauliches und grünordnerisches Gesamtkonzept

Mit dem Neubau einer Kindertagesstätte auf der städtischen Freifläche im Bereich der ehemaligen Saarbürgkaserne kann den Zielen des Regionalplans München (Planungsregion 14 / Stand 01.April 2019) entsprochen werden. Aufgrund der Lage des Baugrundstücks wird durch die räumliche Zusammenführung von Wohnungen, das Planungsgebiet ist überwiegend von Wohnnutzung umgeben, Versorgungseinrichtungen (Lebensmittelmarkt nördlich des Planungsgebietes) und Betreuungseinrichtungen (Kindertagesstätte) sowie Bildungseinrichtungen (Grundschule Katharinenanger) der „Stadt der kurzen Wege“ entsprochen. Zudem ist der Standort über eine Haltestelle des Stadtbusses in der Saarbürgstraße in ca. 138m Entfernung gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Dies trägt insgesamt dazu bei Verkehr zu vermeiden.

Die Kindertagesstätte mit bis zu fünf Gruppen soll im nördlichen Bereich des Plangebietes in einem bis zu zweigeschossigen Gebäude, sowie den dazugehörigen und erforderlichen Erschließungsflächen, errichtet werden.

Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Die Bebauung orientiert sich unter Berücksichtigung des Gebietscharakters und der Höhenentwicklung an der Bestandsbebauung. Besonderer Augenmerk wird auf eine ökologische, nachhaltige und klimafreundliche Entwicklung und Energieversorgung gelegt. Der Umgang mit Grund und Boden ist flächensparend, der Versiegelungsgrad wird soweit als möglich reduziert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird anhand der Festsetzung eines Baufensters bestehend aus Baugrenzen, der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlage festgesetzt.

Dadurch, dass das Grundstück im Norden an die Irving-Heymont-Straße und im Süden an die Geschwister-Scholl-Straße angrenzt, jeweils öffentliche Straßenverkehrsflächen, ist die Erschließung gesichert.

Der südliche Bereich des Plangebietes wird als Außenspielfläche der Kindertagesstätte gestaltet. Dabei werden die bestehenden Topographien und der wertvolle Altbaumbestand vollumfänglich in die Freiraumgestaltung integriert und erhalten.

4.2 Erschließungskonzept

Der Hauptzugang zum KiTa - Grundstück für den Hol- und Bringverkehr erfolgt von Süden über die Geschwister-Scholl-Straße. Der durch die Kindertagesstätte ausgelöste motorisierte Bring- und Holverkehr erfolgt über die Haltemöglichkeiten im Süden des Baugrundstücks (Geschwister-Scholl-Straße) und voraussichtlich im Osten (Parkplatz des Staatlichen Hochbauamtes). Dies kann durch verkehrsregelnde und bauliche Maßnahmen sichergestellt werden. Über die Irving-Heymont Straße werden die im nördlichen Bereich des Gebäudes angesiedelten Stellplätze für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Kindertagesstätte erschlossen.

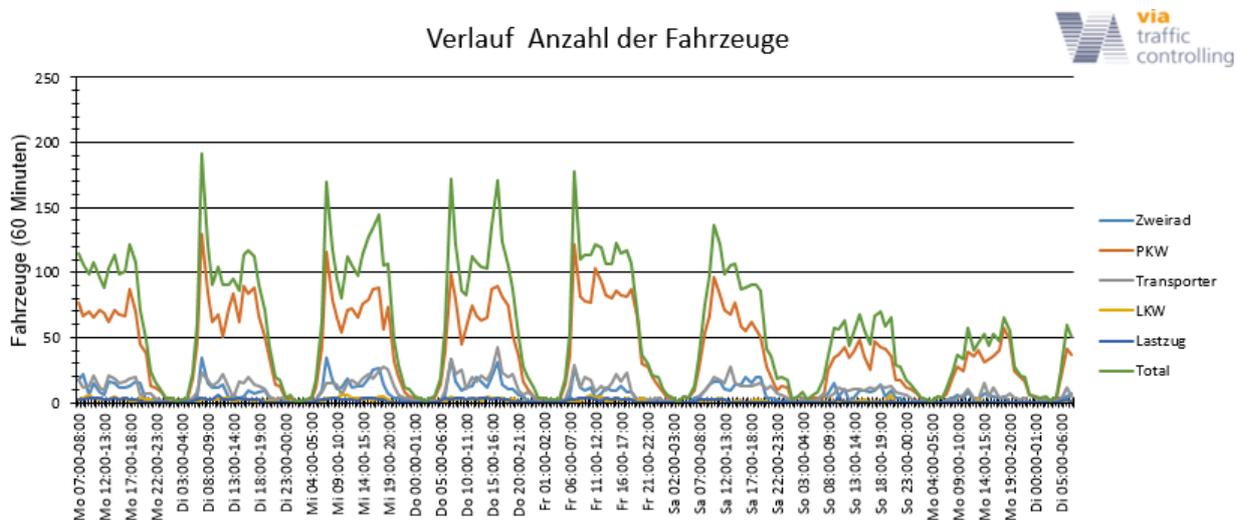
4.3 Verkehr

Durch die Stadt Landsberg am Lech wurden im April / Mai 2023 im Bereich der Saarbürgstraße und im März 2024 im Bereich der Irving-Heymont-Straße und der Geschwister-Scholl-Straße Verkehrserhebungen mittels Seitenradar durchgeführt.

Dabei wurde der aktuelle Stand der Verkehrsbelastungen (einseitig) auf der östlichen sowie westlichen Fahrspur im Bereich der Saarbürgstraße, und (beidseitig) auf den Straßenquerschnitten der Irving-Heymont-Straße und Geschwister-Scholl-Straße ermittelt.

Verkehrliche Erhebungen:

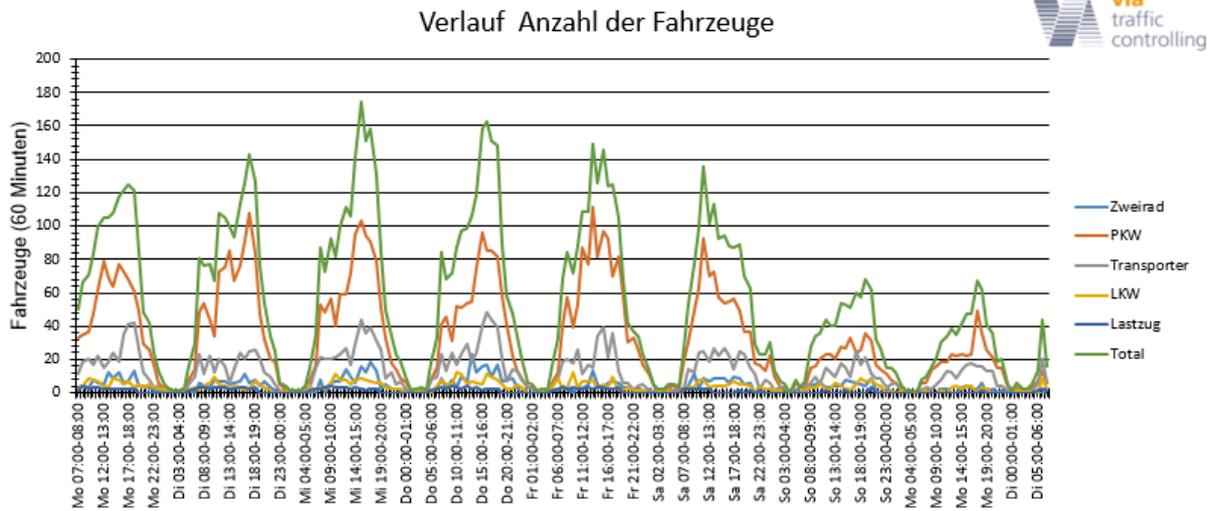
-Saarbürgstraße östliche Fahrspur:



Auswertzeit		Montag, 24. April 2023,07:00 - Dienstag, 2. Mai 2023,08:00				
		Anzahl	Vd[km/h]	Vmax[km/h]	V85 [km/h]	
Tempolimit	30 km/h					
Geschwindigkeitsübertretung	57,56 %	Zweirad	1332	16	65	26
Durchschnittl. Abstand	47,60 s	PKW	7655	33	70	38
Kolonnenverkehr	8,66 %	Transporter	1767	34	69	39
DTV	1389	LKW	228	32	48	37
DJV	506985	Lastzug	188	28	47	34
Schwerlastverkehrsanteil	3,72 %	Total	11170	31	70	38
Fahrtrichtung	Ankommend					
Bearbeiter:						
Kommentar:						
Messort:						
Ankommende Fahrzeuge Richtung:						
Abfahrende Fahrzeuge Richtung:						

Tabelle 1: verkehrliche Erhebungen Saarbürgstraße östliche Fahrspur

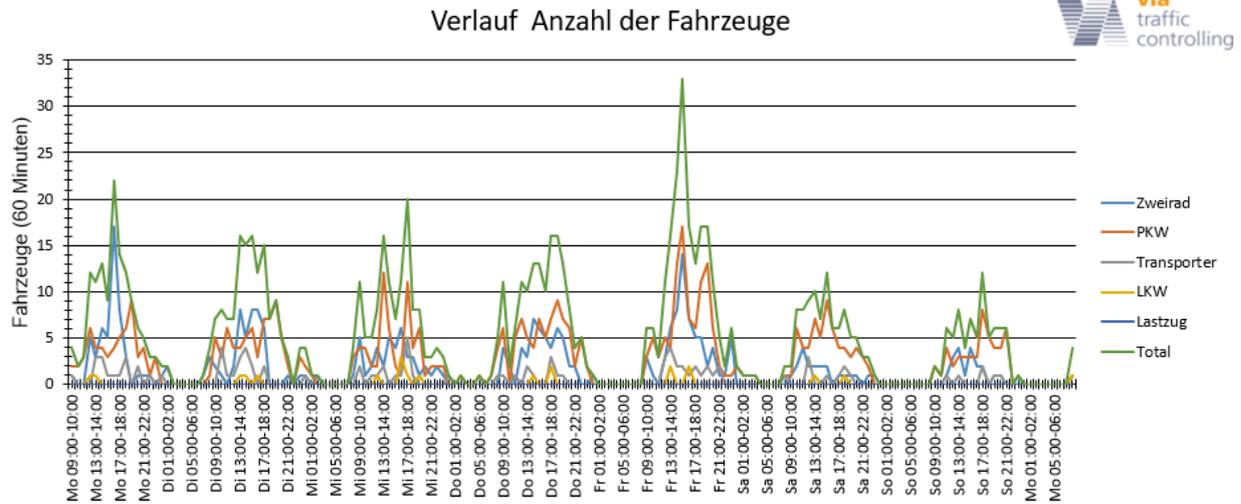
-Saarburgstraße westliche Fahrspur:



Auswertezeit		Montag, 24. April 2023,07:00 - Dienstag, 2. Mai 2023,08:00			
Tempolimit	30 km/h				
Geschwindigkeitsübertretung	15,90 %	Zweirad	762	Vd[km/h]	17
Durchschnittl. Abstand	50,09 s	PKW	6468	Vmax[km/h]	61
Kolonnenverkehr	9,28 %	Transporter	2492	V85 [km/h]	22
DTV	1311	LKW	636		
DJV	478515	Lastzug	186		
Schwerlastverkehrsanteil	7,80 %	Total	10544		
Fahrtrichtung	Ankommend				
Bearbeiter: Kommentar: Messort: Ankommende Fahrzeuge Richtung: Abfahrende Fahrzeuge Richtung:					

Tabelle 2: verkehrliche Erhebungen Saarburgstraße westliche Fahrspur

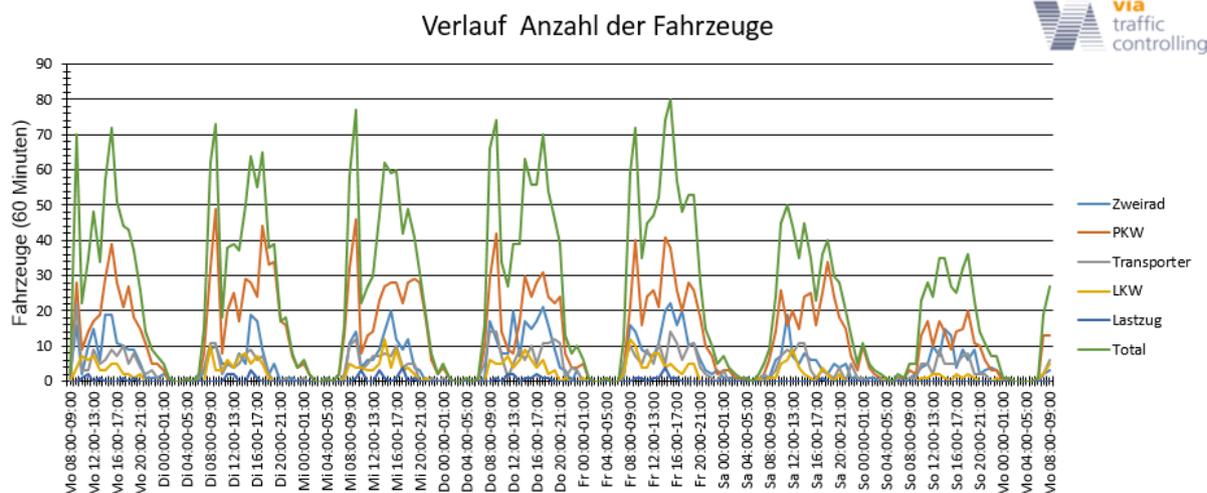
-Irving-Heymont-Straße:



Auswertezeit		Montag, 11. März 2024,09:00 - Montag, 18. März 2024,09:00				
Tempolimit	10 km/h		Anzahl	Vd[km/h]	Vmax[km/h]	V85 [km/h]
Geschwindigkeitsübertretung	78,25 %	Zweirad	303	10	34	18
Durchschnittl. Abstand	170,35 s	PKW	494	20	42	26
Kolonnenverkehr	3,17 %	Transporter	97	22	36	27
DTV	131	LKW	21	20	29	23
DJV	47815	Lastzug	0	0	0	0
Schwerlastverkehrsanteil	2,30 %	Total	915	17	42	25
Fahrtrichtung	Ankommend					
Bearbeiter:						
Kommentar:						
Messort:						
Ankommende Fahrzeuge Richtung:						
Abfahrende Fahrzeuge Richtung:						

Tabelle 3: verkehrliche Erhebungen Irving-Heymont-Straße

-Geschwister-Scholl-Straße:



Auswertezeit		Montag, 11. März 2024,08:00 - Montag, 18. März 2024,09:00			
Tempolimit	30 km/h	Anzahl	Vd[km/h]	Vmax[km/h]	V85 [km/h]
Geschwindigkeitsübertretung	15,33 %	Zweirad	921	17	46
Durchschnittl. Abstand	133,39 s	PKW	2279	25	52
Kolonnenverkehr	8,74 %	Transporter	652	26	38
DTV	606	LKW	364	27	42
DJV	221190	Lastzug	50	23	44
Schwerlastverkehrsanteil	9,70 %	Total	4266	24	52
Fahrtrichtung	Beide Richtungen				31
Bearbeiter:					
Kommentar:					
Messort:					
Ankommende Fahrzeuge Richtung:					
Abfahrende Fahrzeuge Richtung:					

Tabelle 4: verkehrliche Erhebungen Geschwister-Scholl-Straße

Aufgrund der durchgeführten Erhebungen konnte in der Saarburgstraße in dem Zeitraum vom 24.04.2023 bis 02.05.2023, für die östliche Fahrspur eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 1389, für die westliche Fahrspur eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 1311, insgesamt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von 2700 (DTV) über 24 Stunden ermittelt werden.

Für die Irving-Heymont-Straße konnte in dem Zeitraum vom 11.03.2024 bis 18.03.2024 beidseitig eine durchschnittliche Verkehrsbelastung (DTV) von 131 über 24 Stunden ermittelt werden. Dies entspricht 4,85% der DTV – Messungen in der Saarburgstraße.

Für die Geschwister-Scholl-Straße konnte in dem Zeitraum vom 11.03.2024 bis 18.03.2024 beidseitig eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von 606 (DTV) über 24 Stunden ermittelt werden. Dies entspricht 22,4%, rund einem Fünftel, der DTV – Messungen in der Saarburgstraße.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die beiden die Kindertagesstätte erschließenden Straßen die weiteren, durch die Kindertagesstätte ausgelösten, Verkehre gut aufnehmen können.

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird der Geltungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Dabei wird ausschließlich eine Nutzung als Kindertagesstätte mit den dazugehörigen und erforderlichen Erschließungsflächen wie Stellplätzen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Abstellplätze für Fahrräder, Sammelstelle für Müllentsorgung sowie ein Gartengerätehäuschen als allgemein zulässig festgesetzt.

Nutzungen darüber hinaus werden ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer maximalen Wandhöhe (WH), WH_{\max} 7,60m, definiert. Dabei wird die Wandhöhe, in Metern, an der Außenwand von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (FOK) bis zur Oberkante der Dachhaut gemessen.

5.3 Baugrenzen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird ein Baufeld definiert, welches die bebaubare Grundstücksfläche abgrenzt.

Die Zulässigkeit für die Errichtung erforderlicher Stellplatzflächen wurde gemäß Planzeichnung über die Baugrenzen hinaus definiert.

5.4 Abstandsflächen

Das Maß der Abstandsflächentiefe ergibt sich aus den festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit der zugelassenen Wandhöhe, mindestens aber 3 m.

5.5 Stellplätze

Der durch die Kindertagesstätte tatsächlich ausgelöste Stellplatzbedarf, sowohl für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, als auch für die Abwicklung des Bring- und Holverkehrs ist über die Mobilitätssatzung der Stadt Landsberg im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln und auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe nachzuweisen.

5.6 Brandschutz

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

Das Planungsgebiet ist über die Irving-Heymont-Straße im Norden und die Geschwister-Scholl-Straße im Süden für die Feuerwehr gut erreichbar.

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

Die Löschwasserversorgung kann über das bestehende Leitungsnetz und die vorhandenen Hydranten sichergestellt werden. Der eventuell zusätzlich erforderliche Objektschutz ist vom Grundstückseigentümer selbst zu erstellen.

Im Bereich der Irving-Heymont-Straße ist eine Löschwasserentnahmemenge von 96,0 m³/h bei Entnahme über mehrere öffentliche Hydranten im Umkreis um das geplante Bauvorhaben für einen Zeitraum von 2h (gemäß DVGW Arbeitsblatt 405) sichergestellt.

5.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen ist in klimaangepasster Form, unter Verwendung von standortgerechten Bäumen, Sträuchern etc., sicher zu stellen.

Zulässig befestigte Flächen sind so herzustellen, dass Niederschläge entweder versickern, verdunsten, gesammelt werden oder in angrenzenden Pflanzflächen abfließen können. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert und auf das funktional notwendige Maß zu beschränken.

Um die Vitalität der Altbäume nicht zu gefährden, ist lediglich die behutsame Entnahme von Totholz durchzuführen. Starke Rückschnitte sind zu vermeiden.

Bei Zwieselbildungen ist die Sicherung mit Seil - Verbindungen zur Erhaltung des Baumes möglich.

Oberster Leitsatz für eine sachgemäße Baumpflege ist die weitest gehende Vermeidung aller Verletzungen. Unvermeidliche Eingriffe sind auf ein absolutes Mindestmaß hinsichtlich der Verletzung lebender Gewebeteile und der nach dem Eingriff freiliegenden Holzbereiche durchzuführen.

Im Bereich des zu erhaltenden Baumbestandes ist der Einbau von Spielgeräten mit Betonfundamenten oder anderen Beeinträchtigungen des Wurzelraums nicht zulässig.

Die als zu erhaltend festgesetzte Baumgruppe aus Einzelbäumen ist dauerhaft zu erhalten. Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Vor Beginn der Baumaßnahmen für den Kindergarten ist der gesamte Bereich, der von den Baumkronen überschirmt wird durch einen Holzzaun vom Baubereich abzutrennen, da sich am Rande der Baumkrone die Feinwurzeln befinden. Die Einzäunung des gesamten Kronenraums ist mit Holzzaun von 2 m Höhe auszuführen.

6 Weitere Festsetzungen

6.1 Ausschluss Freistellungsverfahren

Bei der geplanten Kindertagesstätte handelt es sich gem. Art. 2 Abs. 4 Nr. 12 BayBO bei einer Tageseinrichtung für Kinder, in der mehr als 10 Kinder betreut werden, um einen Sonderbau. Aufgrund dieser Klassifizierung ist ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Ein Freistellungsverfahren gem. Art. 58 Abs. 1 Satz 1 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO wird deshalb ausgeschlossen.

6.2 Dachform mit Dachaufbauten

Als Dachform wird ein Flachdach festgesetzt. Zur Regelung der maximalen Höhenentwicklung wird eine maximale Wandhöhe von WH_{\max} 7,60m ab OK FFB im EG bis OK Dachhaut festgesetzt.

Um die Potenziale erneuerbarer Energien zu nutzen, ist auf den Dachflächen die Nutzung von erneuerbaren Energien durch Solaranlagen / Dachflächenphotovoltaik, bis zu einer maximalen Höhe von 1,20m ab OK Dachhaut, verpflichtend festgesetzt. Damit wird Art. 44a Abs. 2 Nr. 2 BayBO entsprochen.

6.3 Werbeanlagen und Antennen

Für Werbeanlagen gilt die Satzung der Stadt Landsberg am Lech über Außenwerbung in der jeweils gültigen Fassung.

Warenautomaten sind in Vorgärten und an Einfriedungen unzulässig.

Antennen und Satellitenanlagen dürfen aus gestalterischen Gründen nur auf der Dachfläche installiert werden.

7 Ver- und Entsorgung

Generell wird angestrebt, erneuerbare Energien bei der Versorgung des Gebäudes (öffentlich und nicht öffentlich) zu nutzen. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Die erforderliche Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist folgendermaßen gewährleistet:

Energieversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg am Lech KU.

Fernmeldeversorgung / Telekommunikation:

Der Anschluss an das Fernmeldeleitungsnetz der Telekom ist gesichert. Die genaue Lage der Leitungen ist mit der Deutschen Telekom AG abzustimmen.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Landsberg.

Abwasserentsorgung:

Schmutzwasser:

Die technische Infrastruktur und Anschlussmöglichkeiten an das örtliche Abwassersystem der Stadtwerke Landsberg können hergestellt werden. Die erforderlichen Rahmenbedingungen der Abwasserentsorgung sind somit gegeben, weitere Berechnungen /Detaillierungen werden im Rahmen der weiteren Genehmigungen gemeinsam mit den Stadtwerken Landsberg KU abgestimmt.

Niederschlagswasser:

Anfallendes Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken versickert werden. Für die erlaubnisfreie Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagsfreistellungsverordnung und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

Aufgrund der ebenen Lage sind keine gesonderten Vorkehrungen zum Abfluss von wild abfließendem Hangwasser erforderlich. Auch eine Überschwemmungsgefahr ist aufgrund der räumlich-topographischen Lage und der Erfahrungswerte hier nicht gegeben.

Müllbeseitigung:

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Landsberg am Lech.

Wärmeversorgung:

Es wird eine regenerative Wärmeversorgung angestrebt.

8 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

Mit der Einführung des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden“ (BauGB Klimaschutznovelle) am 30.07.2011 sind die Belange des Klimaschutzes bereits im Zuge der Bauleitplanung besonders zu beachten.

Bei der gegenständlichen Planung sind folgende Faktoren zum Klimaschutz zu nennen:

- Erhalt des wertvollen Altbaumbestandes;
- Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen;

9 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Zur Prüfung, in wie weit durch die Planung artenschutzrechtliche Auswirkungen und Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten sind, wurde im Februar 2024 eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt.

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB, folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wildlebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verstoß nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko):

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten.

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Folgende Vorkehrungen zur **Vermeidung** sind durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

1. Gehölzfällungen bzw. Entnahme von Totholz nicht zwischen dem 01.03. und 30.09.:
Zum Schutz von nistenden Brutvögeln sind die notwendigen Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeiträume vorzunehmen.

2. Zur Verminderung der Vogelschlaggefahr sind größere Glasflächen mit Vorkehrungen auszustatten (z. B. Sprossen, Kennzeichnung mit Klebepunkten, Vogelschutzglas (z.B. halbtransparente Materialien, wie Milchglas, Glasbausteine, farbiges, satiniertes oder mattiertes Glas oder Muster in den Scheiben (durch Lasern, Sandstrahlverfahren oder Siebdruck).

3. Zum Schutz der nachtaktiven Insekten und von jagenden Fledermäusen sind zur Beleuchtung der Außenbereiche "insektenfreundliche" Lampen mit gelben Licht oder UV-freie warm-weiße LEDs (mit einem Farbbereich von 2700 bis max. 3000 K) zu verwenden, die aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Es ist auf eine dichte und langlebige Ausführung der Gehäuse zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampen gelangen können. Licht von nach oben hin abstrahlenden Leuchtkörpern an Gebäuden sind unzulässig.

4. Zäune sind ohne Sockel auszuführen; ferner ist ein Durchlass von 15 cm (Abstand Boden – Zaun) vorzusehen.

5. Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind Nisthilfen für Fledermäuse und Fassadenbrüter in Dachflächen- und Fassadenelemente zu integrieren.

Für die Schaffung von Brutplätzen für Gebäudebrüter, wie den Haussperling und Mauersegler bietet sich die Installation von ungefähr vier teil- oder vollintegrierten Quartieren oder Aufputzkästen am geplanten Gebäude an.

- Anbringung in einer Mindesthöhe von fünf Metern
- Anbringung auf der Ost- und Westseite unter Dachüberstand
- Einflugloch D=32mm runder oder ovaler Einflugschlitz; Brutplatzgröße 20x20x20cm
- Dachtraufenkästen mit Einflugloch 3x3 bis 3x6 cm

Für die Besiedlung durch Fledermäuse bietet sich die Installation von ungefähr vier Fledermauskästen an:

- Fledermausflachkästen sind mit Spaltenbreiten zwischen 1,5cm und 3,0 cm aus unbehandeltem sägeraues Holz oder Holzbeton
- Die Anbringung sollte auf Ost-, Südost-, oder Westseiten abseits von Beleuchtungen bzw. Ein- und Ausgängen für Passanten in einer Höhe von mindestens 4 m stattfinden.
- Es ist sinnvoll, an zwei verschiedenen Seiten des Gebäudes Quartiere anzubringen, da Fledermäuse je nach Sonnenstand und Wetterlage das Quartier wechseln. Dies sollten zeitweilig von der Sonne beschienen werden, aber nicht ganztägig.

CEF- Maßnahme: Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) werden zur Erhaltung und Entwicklung von potentiellen Lebensräumen für **Fledermäuse und Brutvögel** empfohlen. Dazu sind im Bereich der alten Baumgruppe **4 bis 8 entsprechende Nisthilfen** (siehe 5. Maßnahme 1) anzubringen.

10 Flächenbilanzierung

Gesamtfläche	2.072m ²	-	100%
davon			
Fläche für Gemeinbedarf	1.732m ²	-	84%
Fläche für Straßenverkehr	340m ²	-	16%

Anlagen:

- artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Datum 28.02.2024
- Geotechnischer Bericht mit Datum 23.02.2024
- Schadstoffuntersuchung mit Datum 13.03.2024
- Untersuchung Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze – Mensch mit Datum 13.03.2024

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	verkehrliche Erhebung Saarbürgstraße östl. Fahrspur	Seite 15
Tabelle 2:	verkehrliche Erhebung Saarbürgstraße westl. Fahrspur	Seite 16
Tabelle 3:	verkehrliche Erhebung Irving-Heymont-Straße	Seite 17
Tabelle 4:	verkehrliche Erhebung Geschwister-Scholl-Straße	Seite 18

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1:	Machbarkeitsstudie (November 2023)	Seite 6
Abbildung 2:	Auszug aus Regionalplan München (14)	Seite 9
Abbildung 3:	Auszug rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan	Seite 9
Abbildung 4:	Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung	Seite 9