

42-6102-Gan

Begründung  
zum  
Bebauungsplan Nr. 2330

**Wiesengrund**



LANDSBERG  
AM LECH



Stand: 22.04.2015

**Planfertiger:** Stadtplanung und Umwelt, Referat 42

**Stadt Landsberg am Lech**

Postfach 10 16 53

86886 Landsberg am Lech

Tel.: 08191-128-235 Fax: 08191-128-180

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

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

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>Seiten</b>
<b>1 Anlass der Bebauungsaufstellung.....</b>	<b>5</b>
1.1 Anlass und Zweck Planung .....	5
1.2 Planungsgeschichte.....	5
<b>2 Beschreibung des Plangebiets .....</b>	<b>6</b>
2.1 Lage des Plangebietes .....	6
2.2 Lage des Geltungsbereiches .....	8
2.3 Größe des Plangebietes .....	8
2.4 Topographie und Vegetation .....	8
2.4.1 westlich Schongauer Straße .....	9
2.4.2 östlich Schongauer Straße .....	9
<b>3 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>9</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP).....	9
3.2 Regionalplan München (14).....	10
3.3 Flächennutzungsplan.....	10
3.4 Planungsrechtliche Situation .....	12
3.5 Eigentumsverhältnisse.....	13
<b>4 Bestandsdarstellung .....</b>	<b>14</b>
4.1 städtebauliches Umfeld .....	14
4.2 Freiraum.....	14
4.3 Erschließung und öffentlicher Nahverkehr .....	16
4.4 Nutzung.....	17
4.5 soziale Infrastruktur .....	18
4.6 Geologie und Hydrologie .....	18
4.7 Bestehende Schallimmissionen.....	19
4.9 Ökologie und Baumbestand .....	20
4.10 Altlasten .....	20
<b>5 Planinhalt.....</b>	<b>20</b>
5.1 Allgemeine Planungsziele Planungskonzept.....	20
5.2 Übergeordnetes städtebauliches Konzept.....	21
5.3 städtebauliches Konzept - Bereich „autofreies Wohnen“ .....	22
5.3.1 Aufteilung Baufelder .....	22
5.3.2 Erschließung .....	22
5.3.3 Tiefgaragen .....	22
5.3.4 Lage .....	23
5.3.5 Topographie .....	23
5.3.6 Abstandsflächen .....	23

5.4	städtebauliches Konzept - Bereich „Wohnen und Arbeiten“ .....	24
5.5	Gestaltung Konzept .....	24
5.6	Freiflächen- und Grünkonzept .....	24
5.6.1	Wohnwege .....	25
5.6.2	Nachbarschaftsplätze .....	25
5.6.3	Schongauer Straße .....	25
5.6.4	Spielplätze .....	25
5.7	Erschließung und ruhender Verkehr.....	25
<b>6</b>	<b>Festsetzungen.....</b>	<b>26</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	26
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	26
6.3	Bauweise, Baulinien und Baugrenzen .....	26
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>27</b>
<b>8</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>31</b>
8.1	Wasserversorgung, Abwasserentsorgung.....	31
8.2	Oberflächen und Niederschlagswasserbeseitigung.....	31
8.3	Löschwasserversorgung .....	32
8.4	Energieversorgung.....	32
8.5	Müllbeseitigung .....	32
8.6	Fernmeldeanlagen .....	33
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>33</b>
<b>10.</b>	<b>Beteiligung der Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange</b>	<b>34</b>

## Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet, Quelle: Auszug RIWA GIS Copyright © Bayerische Vermessungsverwaltung
- Abbildung 2: Hangkantenbereiche im Stadtgebiet (gelbe Pfeile) und barriere Wirkung der Schongauer Straße (rote Zackenlinie); Landschaftsplan Themenkarte, Freizeit, Erholung und Landschaftsbild, Quelle: Landschaftsplan Erläuterungsbericht, Zettler – Aalto & Partner, Juli 2001
- Abbildung 3: Karte Analyse der Siedlungsstruktur, orange Einfamilienhausgebiete; braun Geschosswohnungsbau; grau Gewerbe; ocker THW & BRK; grün Grünstruktur, Quelle: Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Landsberg, S 54, 2011, DÜRSCH, Institut für Stadtentwicklung, München
- Abbildung 4: Lageplan mit Geltungsbereich, Quelle: Auszug RIWA GIS, Copyright © Bayerische Vermessungsverwaltung
- Abbildung 5: Höhenentwicklung
- Abbildung 6: Unmaßstäblicher Auszug aus rechtsgültigem Flächennutzungsplan, Quelle: Zettler – Aalto & Partner, 2007
- Abbildung 7: Schutzbedarf der Hangbereiche; Landschaftsplan Themenkarte: Naturschutz, Ökologie und Biotopverbund mit Darstellung der zu schützenden Hangkantenbereiche im Stadtgebiet, Quelle: Landschaftsplan, Erläuterungsbericht, Zettler – Aalto & Partner, Juli 2001
- Abbildung 8: Hang (gelbe Pfeile) Straßen und Bahnlinie (rot gezackte Linie); Landschaftsplan Themenkarte: Freizeit, Erholung und Landschaftsbild, Quelle: Landschaftsplan Erläuterungsbericht, Zettler – Aalto & Partner, Juli 2001
- Abbildung 9: Übersicht B-Plan Änderungen Gewerbegebiet Schongauer Straße, Auszug RIWA GIS Copyright © Bayerische Vermessungsverwaltung
- Abbildung 10: räumliche Verteilung Kinderspielplätze, Quelle: Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Landsberg, S 70, 2011, DÜRSCH, Institut für Stadtentwicklung, München
- Abbildung 11: Freiraum- und Grünstruktur, Quelle: Auszug RIWA GIS Copyright © Bayerische Vermessungsverwaltung
- Abbildung 12: Verteilung Haltestellen, Quelle: Auszug RIWA GIS Copyright © Bayerische Vermessungsverwaltung
- Abbildung 13 Standortkundliche Bodenkarte von Bayern, Geologisches Landesamt Bayern, 1967

# **1 Anlass der Bebauungsplanaufstellung**

## **1.1 Anlass und Zweck Planung**

Der Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech hat in seiner Sitzung vom 26.06.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2330 "Wiesengrund" zusammen mit dem Erlass einer Veränderungssperre auf dem Teilbereich östliche Schongauer Straße gefasst.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Landsberg am Lech. Durch die Nutzung innerstädtischer Brachflächen soll diese kompensiert werden.

Das zu entwickelnde Gebiet liegt westlich und östlich der Schongauer Straße, der ehemaligen B 17 und definiert die südliche Stadteinfahrt auf der Westseite des Lechs der Stadt Landsberg am Lech.

Grundlegende Aspekte für die Entwicklung der südlichen Schongauer Straße sind die Verlegung der ehemaligen B 17 sowie die Neustrukturierung der Stadteinfahrt mit der einhergehenden Umwandlung des östlich der Schongauer Straße bestehenden Gewerbegebiets in ein Mischgebiet.

Die Stadtentwicklung sieht am südlichen Ortseingang die Notwendigkeit, die Nutzungen mittels bauleitplanerischen Festsetzungen so zu regulieren, dass sie den Überlegungen einer ganzheitlichen und integrierten Betrachtungsweise entsprechen.

Auch die Auslagerung des Durchgangsverkehrs durch die „B17 neu“ schafft hier veränderte Voraussetzungen für die Handlungsweise der Stadterneuerung im Randbereich. Gegenwärtig prägen städtebaulich undefinierte Stadteingänge viele Ortsbilder - auch die von Landsberg am Lech. Sie entsprechen nicht den Vorstellungen qualitätvollen Städtebaus und hinterlassen, abgesehen davon, eine nicht zufriedenstellende Visitenkarte. Dies im Süden zu vermeiden, beziehungsweise die Fehlentwicklungen zu korrigieren, ist insbesondere ein Ziel des Bebauungsplans.

Zur Definition der Festsetzungen der Bauleitplanung wurde auf Anregung des Gestaltungsbeirates eine umfassende Analyse der Umgebung und ein städtebaulicher Entwurf durch das Stadtplanungsbüro 03 Architekten, München erstellt.

Die Grundstücke, östlich der Schongauer Straße, Fl. Nr.: 3783, 3783/2, 3785, 3785/3, 3785/7, 3788, 3788/2, 3788/3 (Heideweg), 3788/5, 3788/6, 3788/7, 3788/1, 3788/9, 3788/10, 3788/11, TF 2863/5 (Erikaweg) und TF 875/15 jeweils Gemarkung Landsberg liegen ganz oder teilweise innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schongauer Straße“, rechtskräftig seit 12.02.1989. Sie werden dort als Gewerbegebiet (GE) und als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Da die derzeitige Planung eine Umwandlung des Gebiets in ein Mischgebiet (MI) vorsieht, wird der Teilbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans durch den gegenständlichen Bebauungsplan „Wiesengrund“ vollständig ersetzt.

## **1.2 Planungsgeschichte**

Zur Konkretisierung der möglichen baulichen Entwicklung des neuen Wohngebietes westlich der Schongauer Straße und dem neuen Gebiet für Wohnen und Arbeiten östlich der Schongauer Straße wurde ein detaillierter Gestaltleitfaden von dem Architekturbüro 03 Archi-



tekten, München erstellt. Der Gestaltleitfaden mit Bebauungskonzept bildet in diesem Zusammenhang die Grundlage für die nachfolgenden Planungen.

## 2 Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wiesengrund“ befindet sich westlich und östlich der Schongauer Straße, der ehemaligen B17, und bildet die südliche Stadteinfahrt als Grenze zwischen Stadt und Landschaft.

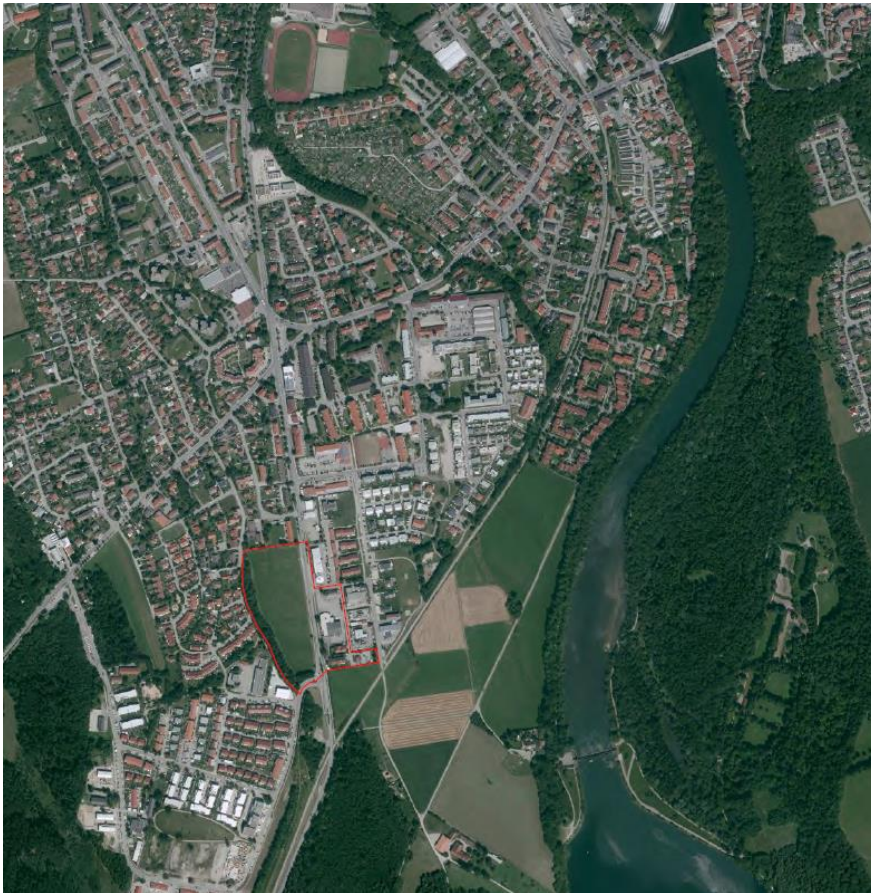


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet ist im Westen unbebaut, im Osten befinden sich Gewerbeflächen, die sich zum Teil mit Wohnnutzungen mischen.

Die Gebietsabgrenzungen ergeben sich zum einen aus der natürlichen Topografie der Hangkante im Westen und des Heidewegs im Osten.

Die zentral gelegene Schongauer Straße stellt in ihrer gegenwärtigen Ausformung eine erhebliche Barrierewirkung dar (siehe Abb. 2). Daher wurden die Gewerbegrundstücke östlich der Schongauer Straße ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen um eine repräsentative Stadteinfahrt entwickeln zu können.



Abbildung 2: Hangkantenbereiche im Stadtgebiet (gelbe Pfeile) und Barrierewirkung der Schongauer Straße (rote Zackenlinie); (Landschaftsplan Themenkarte, Freizeit, Erholung und Landschaftsbild)

Die Umgebung im Westen, überwiegend Einfamilienhausbebauung, und Norden, alter Geschosswohnungsbau, ist von Wohnnutzung geprägt. Im Südwesten schließt das Sondergebiet THW und Rotes Kreuz an. Im Süden liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Abbildung 3: Karte Analyse der Siedlungsstruktur, orange Einfamilienhausgebiete; braun Geschosswohnungsbau; grau Gewerbe; ocker THW & BRK; grün Grünstruktur

Die östliche Schongauer Straße ist ein größtenteils gewerblich bebautes Areal. Der Geltungsbereich wird im Norden vom Erikaweg und im Osten vom Zehnerweg begrenzt. Östlich des Heidewegs befindet sich das Gewerbegebiet Schongauer Straße 1. und 2. Änderung (GE eingeschränkt, WA), ein Mischgebiet (vgl. Darstellung im FNP).

Südlich des Geltungsbereichs schließen landwirtschaftliche Flächen und der Naherholungsbereich des ökologisch wertvollen westlichen Lechhochufers an.





## 2.2 Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst die Flur Nr.: 3793, 3795, 3796, 3797, 3798, 3790, 3799, 3800, 3788, 3783, 3783/2, 3785, 3785/3, 3785/7, 3788/1, 3788/2, 3788/5, 3788/6, 3788/7, 3788/9, 3788/10, 3788/11 und 3788/12 jeweils Gemarkung Landsberg.

Teilweise enthalten sind die Flur Nr.: 3790/2 (Wieserling), 875/15 (Schongauer Str.) 2863/5 (Erikaweg), 3788/3 (Heideweg), 3776/1 und 875/5 jeweils Gemarkung Landsberg.



Abbildung 4: Lageplan mit Geltungsbereich, Quelle: Auszug RIWA GIS, Copyright © Bayerische Vermessungsverwaltung

## 2.3 Größe des Plangebietes

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 4,80 ha. Davon entfallen ca. 1,59 ha auf die geplanten Wohnbauflächen sowie ca. 1,08 ha auf das Mischgebiet, ca. 0,75 ha auf Verkehrsflächen, ca. 0,46 ha auf öffentliche Grünflächen und ca. 0,52 ha auf zu erhaltende Gehölzstrukturen.

## 2.4 Topographie und Vegetation

### 2.4.1 Westlich Schongauer Straße

Das überplante Gelände westlich der Schongauer Straße liegt auf einer Flussterrasse unterhalb der baumbestandenen Lechhangkante auf einer Höhe von ca. 604,5 bis 605,0 m ü NN (mNN). Die Lechhangkante selbst befindet sich auf ca. 608,5 mNN. Sie fällt auf einer Breite



von ca. 10 m bis 20 m relativ steil auf das überplante Gelände ab. Zur Schongauer Straße besteht eine Höhendifferenz von ca. 0,50 m im Norden und 1,50 m im Süden.

Aufgrund der Nutzung des Areals als landwirtschaftliche Fläche haben sich auf der Grünfläche keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Lediglich im westlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich die mit Gehölzen bestandene Lechhangkante sowie im Süden ein Bewuchs mit Nadelbäumen.

#### 2.4.2 Östlich Schongauer Straße

Das Gelände östlich der Schongauer Straße befindet sich auf ca. 606 mNN. Es weist keine größeren Höhendifferenzen auf. Durch die gewerbliche Nutzung ist das Gebiet durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet.



Abbildung 5: Fotos Höhenentwicklung Baugelände (von links nach rechts) Blickrichtung nach Nordwesten, Norden, Süden

### 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

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

Gemäß der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22.08.2013, Anlage, sollen gemäß Ziffer 3.2 soll die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung erfolgen. In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. In 3.2 (B) heißt es hierzu: Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen ...zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.

Die Zersiedelung der Landschaft und ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden (3.3 (G) LEP). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungsstrukturen auszuweisen (3.3 (Z) LEP).

Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen (4.2 (G) LEP). Der bevorzugte Ausbau bestehender Straßeninfrastruktur vor dem Neubau dient dem Erhalt der Funktionsfähigkeit des Gesamtnetzes und der Reduzierung einer weiteren Freiflächeninanspruchnahme (4.2 (B) LEP).

Den Vorgaben und Ziele des LEP's wird durch die Baulandausweisung auf dem zu überplanenden Areal entsprochen. Das Gelände befindet sich innerhalb des bebauten Stadtgebietes. Eine Zersiedelung der Landschaft wird dadurch vermieden. Die bestehende Haupteerschließungsstraße dient auch dem neuen Baugebiet als Haupteerschließung.

### 3.2 Regionalplan München (14)

Die Stadt Landsberg a. Lech gehört zum Regionalen Planungsverband München (Planungsregion 14). Damit unterliegt sie den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans München.

Die große Kreisstadt Landsberg am Lech liegt im Landkreis Landsberg am Lech und grenzt unmittelbar an die Gemeinden Kaufering, Penzing, Schwifting, Pürgen, Unterdießen, Waal, Buchloe und Igling.

Im Regionalplan der Planungsregion 14 (München) ist die Stadt als Mittelzentrum ausgewiesen und befindet sich im Allgemeinen ländlichen Raum an einer Entwicklungsachse BAB 96 (München – Lindau) von überregionaler Bedeutung. Die Aussagen aus dem Regionalplan decken sich für die Stadt Landsberg am Lech überwiegend mit den Zielen und Grundsätzen aus dem LEP.

Gemäß den Aussagen des Regionalplanes sollen die gesamte Region und ihre Teilflächen als attraktiver Lebensraum und leistungsfähiger Wirtschaftsraum im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung gesichert und weiterentwickelt werden (G 1.1).

Zu erwähnen ist hierbei der allgemeine Grundsatz zur nachhaltigen Raumentwicklung (G 1.2.1), welcher besagt, dass die „monozentrischradiale Raumstruktur der Region München [...] im Sinne einer dezentralen Konzentration ergänzt und weiterentwickelt werden“ soll. „Dazu soll die Siedlungs- und Infrastruktur auf das System der zentralen Orte ausgerichtet werden.“

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

„Bei der Siedlungstätigkeit sind der Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu berücksichtigen. Landschaft und Ortsbild prägende Strukturen wie Hangkanten, Steilhänge, Kuppen, Feuchtgebiete, Gewässer und Waldränder sind [...] vordringlich von Bebauung freizuhalten.“ (RP B II 1.7)

Das Lechtal soll als regionaler Grünzug zur Verbesserung des Bioklimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, zur Gliederung der Siedlungsräume und zur Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Gebieten dienen (Z 4.2.2).

Mit der geplanten Ausweisung des Wohngebietes am Standort „Wiesengrund“ kann den Grundsätzen und Zielen des Regionalplanes entsprechend Rechnung getragen werden. Das vorliegende Bau- und Gestaltungskonzept stellt ein optisch ansprechendes und qualitativ hochwertiges neu entwickeltes Wohngebietes entlang des Lechhangs sicher, wobei darauf geachtet wird, dass die bestehenden Biotopflächen nicht beeinträchtigt werden. Dadurch wird ein attraktiver Wohn- und Lebensraum mit hoher Durchgrünung unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes geschaffen.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Das gesamte Gebiet liegt im Bereich des seit 10.08.2010 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Landsberg am Lech. Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert.

Die Fläche unmittelbar westlich der Schongauer Straße wurde als sonstige Grünfläche - Schutzstreifen für das Ortsbild bedeutsame Freifläche – dargestellt. Die Darstellung schließt auch den Hangbereich mit den bestehenden Gehölzgruppen mit ein.

Entlang der Hangkante wurden zwei Biotop (Biotop Nummer 33.03 und Biotop Nummer 32.12.) nachrichtlich übernommen.

Nördlich der sonstigen Grünfläche schließt eine Wohnbaufläche an. Im Westen, oberhalb des Hangs, beginnt gleichermaßen eine Wohnbaufläche.

Südlich der Wohnbaufläche schließt das Sondergebiet SO THW/Rotes Kreuz und ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen an.

Die Schongauer Straße, wird als Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Weiterhin wird eine Ortsdurchfahrtsgrenze im nördlichen Übergangsbereich von der Grünfläche hin zur Wohnbaufläche dargestellt.

Das Gebiet östlich der Schongauer Straße wird im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt, entlang der Schongauer Straße als eingeschränktes Gewerbegebiet. Die südliche Fläche ist als Mischgebiet definiert.

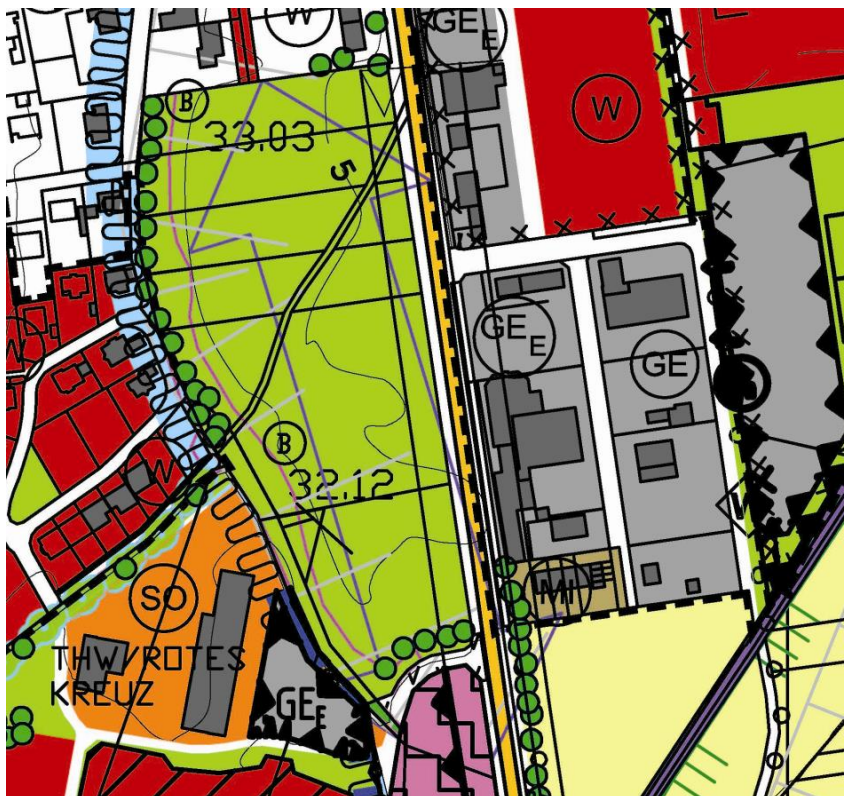


Abbildung 6: Unmaßstäblicher Auszug aus rechtsgültigem Flächennutzungsplan, Zettler – Aalto & Partner, 2007

Weiterhin ist die Sicherung der innerstädtischen Grünflächen und Grünverbindungen zum Erhalt der Lebens- und Freizeitqualitäten im Stadtbereich von hoher Bedeutung.

Im Landschaftsplan werden insbesondere die Terrassenkanten und Hangleiten mit bedeutender Funktion als Vernetzungsachsen für Magerrasen bzw. naturnahe Hangwälder festgesetzt. Laut Landschaftsplan stellt eine „Bebauung von landschaftlich sensiblen Bereichen, wie Terrassenkanten oder Talstrukturen, die Unterbrechung oder negative Beeinträchtigung von reizvollen Blickbezügen durch störende Bauwerke ...“, einen Konflikt dar (Landschaftsplan Erläuterungsbericht, S. 66 f., Zettler – Aalto & Partner, Juli 2001).



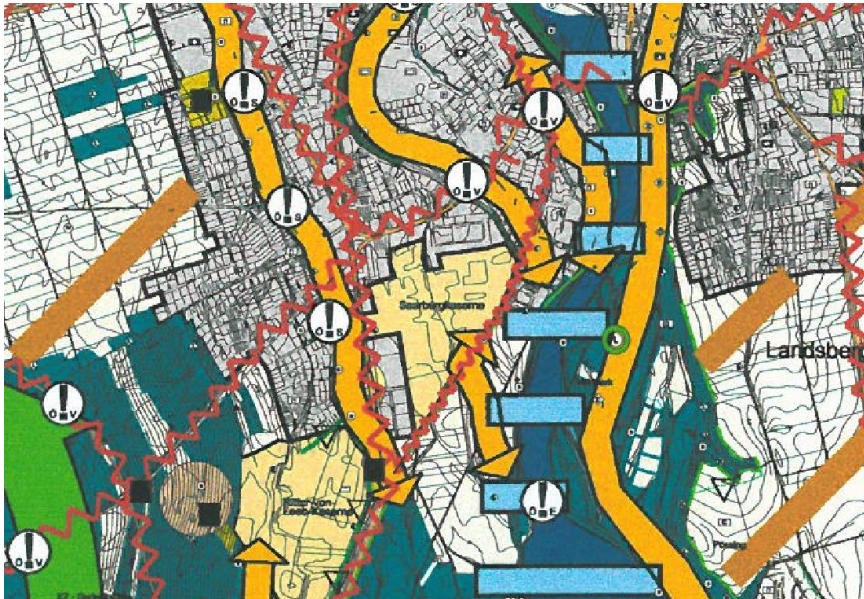


Abbildung 7: Schutzbedarf der Hangbereiche; Landschaftsplan Themenkarte: Naturschutz, Ökologie und Biotopverbund mit Darstellung der zu schützenden Hangkantenbereiche im Stadtgebiet, Zettler – Aalto & Partner, 2007



Abbildung 8: Hang (gelbe Pfeile) Straßen und Bahnlinie (rot gezackte Linie); Landschaftsplan Themenkarte: Freizeit, Erholung und Landschaftsbild, Zettler – Aalto & Partner, 2007

### 3.4 Planungsrechtliche Situation

Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist als Außenbereich im Innenbereich gemäß § 35 BauGB zu werten. Ein Baurecht besteht deshalb für den westlichen Bereich derzeit nicht.

Zur Erlangung des Baurechts ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.





Abbildung 9: Übersicht B-Plan Änderungen Gewerbegebiet Schongauer Straße, eigene Darstellung

Auf der östlichen Seite der Schongauer Straße befinden sich die Fl. Nr.: 3783, 3783/2, 3785, 3785/3, 3785/7, 3788, 3788/2, 3788/3 (Heideweg), 3788/5, 3788/6, 3788/7, 3788/1, 3788/9, 3788/10, 3788/11, 2863/5 (Erikaweg) und 875/5, jeweils Gemarkung Landsberg. Die Flächen liegen ganz oder teilweise innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schongauer Straße“, rechtskräftig seit 12.02.1989.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schongauer Straße“ wurde bereits im nördlich angrenzenden Bereich mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Schongauer Straße (rechtskräftig seit 27.10.1999), im östlichen Bereich das Gewerbegebiet in ein allgemeines Wohngebiet und die verbleibenden Gewerbegebiete in eingeschränkte Gewerbegebiete umgewandelt.

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans Schongauer Straße (rechtskräftig seit 27.08.2009), wurde nördlich davon das östliche eingeschränkte Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umgewandelt.

Wie unter Pkt. 1.1 beschrieben, werden die Festsetzungen für diese Flächen durch die des Bebauungsplans „Wiesengrund“ vollständig ersetzt.

**Es erfolgt die schrittweise Umwandlung des bestehenden eingeschränkten Gewerbegebietes, bzw. des Gewerbegebietes, in ein Mischgebiet.**

Der Bebauungsplan „Wiesengrund“ wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 Bau GB) mit dem Flächennutzungsplan (50. Änderung) entwickelt.

### 3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke westlich der Schongauer Straße befinden sich im Eigentum von kirchlichen Einrichtungen und der Stadt Landsberg am Lech.

Auf der östlichen Seite der Schongauer Straße befinden sich die Grundstücke in Besitz von Privatpersonen.

## 4 Bestandsdarstellung

### 4.1 städtebauliches Umfeld

Die umliegenden Baugebiete sind von einseitigen Strukturen gekennzeichnet und heben sich dadurch in ihrer Ausformung und ihrer Nutzerstruktur stark voneinander ab.

Nördlich des Baugebietes „Wiesengrund“ befindet sich entlang der Schongauer Straße Geschosswohnungsbau.

Westlich, oberhalb des Hangs, befindet sich das Baugebiet Keltenstraße, das durch seine Kleinteiligkeit der Baustruktur aus Einfamilienhäusern und Reihenhäusern, gekennzeichnet ist. Es bildet ein in sich geschlossenes Baugebiet.

Das Baugebiet Obere Wiesen, südlich des Areals, zeichnet sich durch eine dichte Bebauung aus, die sich aus einer Mischung aus Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau zusammensetzt.

Östlich der Schongauer Straße befinden sich Gewerbeeinheiten, die sich zum Teil mit Einfamilienhäusern und Reihenhäusern innerhalb des Gebietes abwechseln.

Die angestrebten Ziele für das städtebauliche Umfeld sind:

- nachhaltige Nutzung der vorhandenen Flächenressourcen
- neue Wege als Vielfalt statt Monotonie: innovativer Wohnmodelle wie Generationenwohnen, barrierefreie Miet- und Eigentumswohnungen, kleine Wohnungen
- Identitätsbildung innerhalb es neuen Quartiers
- Wohnen und Arbeiten durchmischen
- Angebot an unterschiedlichen Wohnformen an heutige Bedürfnisse anpassen
- Definieren der südlichen Ortseinfahrt
- Bezahlbarer Wohnraum

### 4.2 Freiraum

Nördlich des Baugebiets Obere Wiesen zieht sich ein grünes Band bis zur Lechhangkante an das Baugebiet. Am westlichen Auftakt der Grünverbindung befindet sich im Baugebiet Obere Wiesen ein Quartiersspielplatz in ca. 350 m Entfernung. Entlang des Grünzugs und oberhalb der Lechhangkante sind fußläufige Wegeverbindungen vorhanden. Diese gilt es mit dem Baugebiet „Wiesengrund“ in Verbindung zu setzten. Eine weitere öffentliche Grünfläche, mit einem Quartiersspielplatz befindet sich ca. 300 m östlich des Geltungsbereichs, im Baugebiet Katharinenanger.

An einem Trampelpfad, der sich am nördlichen Rand der Wiese befindet, wird deutlich, dass schon jetzt eine Wegevernetzung fehlt. Die Verbesserung der Vernetzung der Wohngebiete miteinander und einer Verbindung der Oberen Wiesen und des Katharinenangers sind daher von hoher Bedeutung bei der weiteren Planung.

Kinderspielplätze, für Kinder von 6 bis 12 Jahren, sind laut DIN 18034 in einem Einzugsbereich von 400 m vorzusehen.

Die Gehölz bestandene Hangleite gehört zum Naturraum Lech-Wertach-Ebenen. Dieser Naturraum ist geprägt durch den Lech und das westlich anschließende Hochterrassenfeld, dessen Kante die schützenswerte Lechleite in einer Höhe von bis zu 50 m bildet. Der hier angesiedelte Laubmischwald mit einzelnen Nadelgehölzen zieht sich als Grünzug parallel zum

Lech durch die westliche Vorstadt und bildet den grünen Hintergrund für die Wohnbebauung in diesem Bereich.

Voraussetzung für den langfristigen Erhalt der Hangleite ist eine geschlossene Pflanzendecke, die den Boden vor Erosion schützt. Daher muss bei ausgefallener Vegetation eine Naturverjüngung zugelassen werden.



Abbildung 10: räumliche Verteilung Kinderspielplätze, Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Landsberg, S 70, 2011, DÜRSCH, Institut für Stadtentwicklung, München

Entlang der Schongauer Straße führt beidseitig ein Gehweg. Am Ortseingang befindet sich eine Ampelanlage die mit einer Querungshilfe für Fußgänger ausgerüstet ist. Die Schongauer Straße weist nur auf der östlichen Seite vereinzelt Bäume auf. Die momentane Ausformung der Straße stellt eine Barriere zwischen den beiden zu entwickelnden Gebieten dar. Eine Umgestaltung ist dringend erforderlich, damit die Situation im Hinblick auf den südlichen Ortsrand, verbessert werden kann.

Die angestrebten Ziele für den Freiraum sind:

- Verbesserung des Freiraumangebots für Kinder und Jugendliche
- Bewahren der Lechhangkante
- Stärkung der Vernetzung Rad- und Fußverkehr
- Gestalterische Aufwertung der Ortsdurchfahrt
- Verbesserung des Ortseingangs



Abbildung 11: Freiraum- und Grünstruktur, Auszug RIWA GIS Copyright © Bayerische Vermessungsverwaltung



Wege im Hang



Trampelpfad im Nord



Querungshilfe Schongauer Straße  
im Süden

### 4.3 Erschließung und öffentlicher Nahverkehr

Die Schongauer Straße hat mit der Umlegung der B 17 (neu) seine Funktion als Bundesstraße verloren. Dadurch entspricht die gegenwärtige Breite nicht mehr dem heutigen Bedarf. Dennoch ist sie nach wie vor eine wichtige Verbindung, vor allem um von dem südlichen Baugebieten, wie Obere Wiesen in das Stadtzentrum zu gelangen.

Der Stadtbus der Stadt Landsberg am Lech hat im Einzugsbereich von 300 m eine Haltestelle südlich des Geltungsbereiches, am Rand des Baugebiets Obere Wiesen (Wiesenring) und eine weitere nordöstlich gelegen an der Waldheimer Straße. Somit ist das neue Baugebiet gut an das öffentliche Nahverkehrssystem angeschlossen.

Südöstlich der Stadtgrenze verläuft die Bahnlinie Kaufering – Schongau, zu der sich jedoch eine Haltestelle erst am Bahnhof Landsberg am Lech in ca. 1200 m Luftlinie befindet.





Abbildung 12: Verteilung Haltestellen, Auszug RWA GIS Copyright © Bayerische Vermessungsverwaltung



südlicher Ortseingang Landsberg



Schongauer Str., Blickrichtung Nord



Schongauer Str., Blickrichtung Süd

#### 4.4 Nutzung

Aufgrund des demographischen Wandels wird die Möglichkeit des Einkaufens am Ort ohne Auto immer notwendiger werden. Kurze Wege und eine gute Vernetzung der Rad- und Fußwege bieten die Grundvoraussetzung für diese Entwicklung.

Die Entfernung zum nächstgelegenen Lebensmitteleinzelhandel beträgt ca. 450 m. Dort befinden sich ein Netto-Markt, ein Getränkemarkt und kleinere Läden. Weitere Einkaufsmärkte sind in der Saarbürgstraße (REWE ca. 700 m Entfernung) und in der Breslauer Straße (Norma ca. 650 m) gelegen.

Östlich der Schongauer Straße befinden sich ein Autohändler und eine weitere Autowerkstatt. Weiter nördlich befindet sich ein Lager, Elektrotechnischer Großhandel, und eine Aral

Tankstelle. Am östlichen Heideweg, außerhalb des Geltungsbereichs, befinden sich ein Mineralöllager sowie eine weitere Autowerkstätte und ein Autohändler.

Durch eine räumliche Begrenzung der Gewerbeflächen auf Gebiete wie Frauenwald oder Landsberg Ost (wie Am Penzinger Feld), wird eine Verringerung des Verkehrs und damit einhergehend eine Reduzierung der CO<sup>2</sup> Belastung erreicht, was sich positiv auf die CO<sup>2</sup> Bilanz auswirkt.

Die angestrebten Ziele für die Nutzungen sind:

- Entwicklung eines ausgeglichen Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten
- Räumliche Begrenzung der Gewerbeflächen auf ausgewählte Gebiet
- Schrittweise Umwandlung des bestehenden eingeschränkten Gewerbegebiets in ein Mischgebiet



Gewerbe an der Schongauer Str.



Autohändler im Heideweg



Netto, Waldheimer Str.

#### 4.5 Soziale Infrastruktur

Das neue Wohngebiet liegt günstig zur Grundschule der Katharinenvorstadt (ca. 500 m). Eine Kindertagesstätte (ehem. Reithalle) befindet sich mit einer Entfernung von ca. 800 m nicht innerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit.

#### 4.6 Geologie und Hydrologie

Das Plangebiet befindet sich bei der Lech-Terrassenabfolge auf den Stufen Zehnerhof und Bhf. Kaufering. Die Entstehungszeit lag in der Phase des Holozäns. Die Böden aus jüngerem Schottern sind flachgründige, lehmige Schotterböden auf der postglazialen Terrasse des Lech- und Wertachtals.

Die Zusammensetzung des Bodens wird als Parabraunerde und Rendzina – Braunerde bezeichnet. Die Schichten setzen sich zusammen aus Flussmergel (1-2 dm) über Schotter, unter landwirtschaftlicher Nutzung: (schluffiger) schwach toniger Lehm (1-2 dm) über sandigem, schwach schluffiger Kies. (Quelle: [www.bis.bayern.de](http://www.bis.bayern.de))

Es wurden zum jetzigen Planungsstand keine Bodenuntersuchungen durchgeführt.



Abbildung 13: Standortkundliche Bodenkarte von Bayern, Geologisches Landesamt Bayern, 1967

#### 4.7 Bestehende Schallimmissionen

Als maßgebliche Geräuschemittenten sind die Schongauer Straße (ehemalige B 17), die zwischen den beiden Baugebieten West und Ost verläuft, der Schienenverkehr auf der Bahnlinie Landsberg-Schongau und das Gewerbegebiet im Osten zu bezeichnen. Insbesondere die Schongauer Straße verursacht mit durchschnittlichen rd. 10.000 Fahrzeugbewegungen am Tag einen hohen Verkehrslärm. Der Schienenverkehr im Osten des östlichen Baugebiets wirkt sich auf die Neubebauung im Westen nur in geringem Umfang aus. Für die unmittelbar anschließende Bebauung im östlichen Baugebiet wurden Auflagen für Maßnahmen im Rahmen der bereits erteilten Baugenehmigung für das Bauvorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 3788 erlassen. Erneute bzw. weitere Anforderungen sind deshalb im vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren entbehrlich.

## 4.8 Ökologie und Baumbestand

sh. Umweltbericht

## 4.9 Altlasten

Die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Landsberg am Lech teilte mit, dass im südlichen Teil des westlichen Plangebiets gemäß den historischen Positionsblättern möglicherweise geomorphologische Hohlformen vorhanden waren, bei denen eine Verfüllung nicht ausgeschlossen werden kann. Der mutmaßliche Bereich wurde in einem Luftbild skizziert. Für diesen Verdachtsbereich sollten Anforderungen zur Aushubüberwachung und Beweissicherung berücksichtigt werden, am besten wäre eine Vorerkundung. Die Empfehlungen des Landratsamtes wurden aufgegriffen, indem die Verdachtsfläche mit Handlungsempfehlungen in den Bebauungsplan und Flächennutzungsplan aufgenommen wurde.

## 5 5 Planinhalt

### 5.1 Allgemeine Planungsziele Planungskonzept

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die südliche Stadteinfahrt als Grenze zwischen Stadt und Landschaft neu zu definieren und das bisher von Gewerbe und Restflächen geprägte Bild durch das eines bewohnten und belebten Stadtquartiers mit stadträumlichen Qualitäten zu ersetzen.

Es soll ein architektonisch hochwertiges Siedlungsquartier entwickelt werden, dessen Gestaltung und Bauqualität auch langfristig wechselnden gesellschaftlichen Ansprüchen gerecht wird.

Die angestrebten Ziele des Bebauungsplans sind:

1. Freihalten der Lechterrasse und des Grünraums vor der Terrassenkante.
2. Minimierung des Straßenquerschnittes der Schongauer Straße mit Besucherparken und Baumallee.
3. Entwicklung eines WA bzw. Mischgebiets (MI) entlang der Schongauer Straße, unter Ausschluss von großflächigem Einzelhandel und Vergnügungsstätten.
4. Abwicklung des ruhenden Verkehrs durch die Einrichtung den Baufeldern zugeordneten Tiefgaragen.
5. Entwicklung einer Abfolge von attraktiven Nachbarschaftstreffs und gut einsehbaren Kleinkinderspielbereichen zur Stärkung des Gemeinschaftsgefühls in der Siedlung.
6. Platzierung von Gebäudehochpunkten an den Ecken der Baufelder als städtebauliche Dominanten.
7. Je Baufeld sind mind. 2 Ecken, max. 3 Ecken, mit Gebäuden zu besetzen.
8. Zur Durchmischung der Wohntypologien sind pro Baufeld mind. 3 verschiedene Wohnungstypen vorzusehen (Geschosswohnungsbau, Stadthäuser und Doppelhäuser).
9. Das gestalterische Gesamtkonzept beinhaltet Flachdachhäuser (oder flach geneigte Dächer), monochrome Farbgebung in hellen gedeckten Farbtönen.



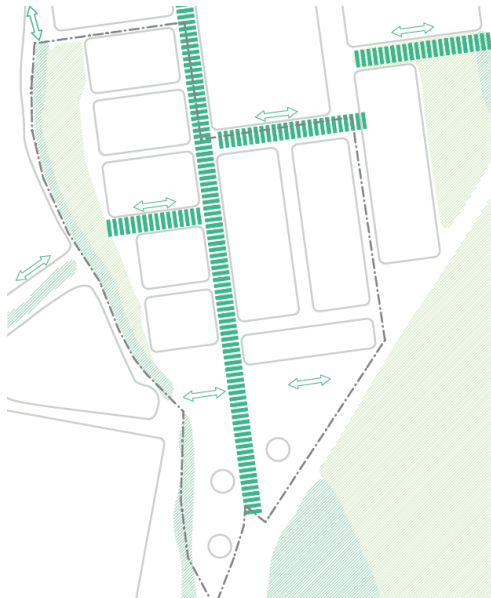
## 5.2 Übergeordnetes städtebauliches Konzept

Das Baugebiet „Wiesengrund“ entwickelt sich beidseitig der Schongauer Straße. Grundlegende Voraussetzung ist die Reduzierung des Straßenquerschnitts, die mit einer Umgestaltung des Straßenraums, dem Anlegen einer Allee und von Rad- und Gehwegen einhergeht.

Um ein qualitativ hochwertiges neues Wohnquartier zu schaffen, erfolgt die verkehrliche Erschließung ausschließlich über die bereits bestehende, anliegende Schongauer Straße, so dass sich im westlichen Bereich eine innere, verkehrsfreie Zone ausbildet. Die erforderlichen Stellplätze für die Anwohner werden durch die Errichtung von Baufeldern zugeordneten Tiefgaragen und der Anordnung von Senkrechtparkern entlang der Schongauer Straße abgedeckt

Der Ausschluss des Autoverkehrs aus den Wohngebieten ermöglicht die Entwicklung einer Abfolge von attraktiven Nachbarschaftstreffs und gut einsehbaren Kleinkinderspielbereichen zur Stärkung des Gemeinschaftsgefühls in der Siedlung.

Das Rückrat des Wohngebiets bildet die baumbestandene Lechhangkante und die vorgelagerte Wiese. Der westliche Rand des Gebiets wird von Bebauung freigehalten und zu einem öffentlichen Grünraum mit Kinderspielplätzen weiterentwickelt.



Aufgrund ihrer jeweiligen Beziehung zur Umgebung werden zwei Quartiere mit unterschiedlichen Eigenschaften unterschieden:

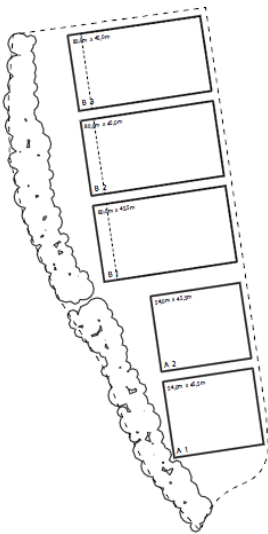
- Westlich der Schongauer Straße befindet sich das Quartier „autofrei Wohnen“. Es ist das größere der zwei Quartiere mit sehr guter Orientierung zu den Freibereichen und ist daher besonders für Wohnen geeignet.
- Östlich der Schongauer Straße befindet sich das Quartier „Wohnen und Arbeiten“, welches aus dem bestehenden Gewerbegebiet heraus entwickelt wird und einen höheren Wohnanteil als bisher erhalten soll.

### 5.3 Städtebauliches Konzept - Bereich „autofreies Wohnen“

Das Quartier untergliedert sich in fünf Baufelder mit Wohnwegen an den Nahtstellen. Durch die zwei- bis viergeschossigen Baukörper entsteht eine abwechslungsreiche Baustruktur, die für eine große Varianz an Wohnungstypologien und Nutzergruppen genutzt werden kann. Eingeschossige Nebengebäude ergänzen die bauliche Grundstruktur des Quartiers.

#### 5.3.1 Aufteilung Baufelder

Das Quartier ist in fünf Baufelder aufgeteilt. Durch die Grundstücksform entstehen im Norden drei Baufelder mit Abmessungen von jeweils ca. 85 m x 50 m (interne Bezeichnung B1-B3) und im südlichen Teil zwei Baufelder mit einer Abmessung von ca. 60 m x 50 m (interne Bezeichnung A1-A2).



Aufteilung Baufelder

#### 5.3.2 Erschließung

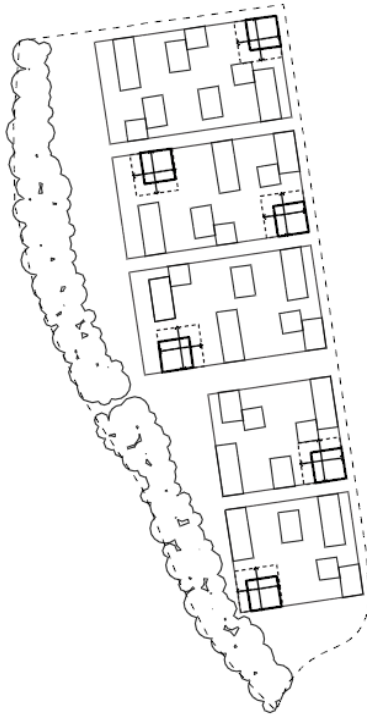
Die Haupteerschließung über die 4 privaten Wohnwege zwischen den Baufeldern A 1 bis B 2 und den öffentlichen Weg im Norden zwischen den Baufeldern B 2 und B 3. Diese zweigen unmittelbar von der Schongauer Straße ab und führen geradlinig in die jeweiligen Bauquartiere. Die Befahrung der Wege ist jedoch nur für Lkw's und Pkw's zum Zwecke der Krankenversorgung, der Feuerwehr, der Polizei, der Post sowie für Verkehrssicherungs- und Unterhaltsmaßnahmen an den Straßen und Wegen zulässig. Ebenfalls dürfen Kraftfahrzeuge für Umzüge die Straßen und Wege befahren. Der private Pkw-Verkehr ist im Wohngebiet selbst ausgeschlossen.

#### 5.3.3 Tiefgaragen

Die privaten Pkw's sind zentral in Tiefgaragen bzw. oberirdisch als Senkrechtparker, entlang der Schongauer Straße, abzustellen. Unter den Baufeldern liegt jeweils eine der Nachbarschaft zugeordnete Tiefgarage, die den ruhenden Verkehr aufnimmt. Die Zufahrt erfolgt von der Schongauer Straße aus.

### 5.3.4 Lage Hochpunkte

An den Ecken der jeweiligen Baufelder werden Gebäudehochpunkte (4 Geschosse) als städtebauliche Dominanten platziert. Dies ermöglicht sowohl innerhalb des Quartiers als auch innerhalb des Stadtgefüges eine leichtere Orientierung. Dabei sind sie in ihrer Lage innerhalb des Rechtecks mit einer Abmessung von 14 m x 14 m variabel.



Lage Hochpunkte

### 5.3.5 Topografie

Das Gelände soll an die Höhenlage der Schongauer Straße angeglichen werden. Wie unter Ziffer 2.4 beschrieben, beträgt die Höhendifferenz des Geländes zur Schongauer Straße ca. 0,5 m bis 1,5 m. Um zu vermeiden, dass der Erdgeschoßfußboden sich unterhalb des Straßenniveaus befindet, soll das gesamte Gelände angehoben werden. Es wird somit auch eine ökologisch sinnvolle Wiederverwendung des Aushubmaterials, das vom Aushub der Baugruben für die Tiefgaragen anfallen wird, ermöglicht.

### 5.3.6 Abstandsflächen

Die Abstandsflächenregelung nach BayBO wird nicht angeordnet. Die Gebäude stehen z.T. relativ dicht zueinander. Da es sich bei dem Projekt um verdichtete Wohnbauformen handelt, kann mit der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO nicht operiert werden. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO ermächtigt die Gemeinden größere oder geringere Abstände zuzulassen. Allerdings dürfen Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen nicht eingeschränkt werden. Die vorgegebenen Baufelder ermöglichen durch fachgerechte Grundrissplanungen die Gewährung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen.

## 5.4 Städtebauliches Konzept - Bereich „Wohnen und Arbeiten“

Das bestehende Gewerbegebiet östlich der Schongauer Straße soll schrittweise durch gemischt genutzte Gebäude zu einem Quartier für Wohnen und Arbeiten umgebaut werden. Durch versetzt angeordnete Baukörper unterschiedlicher Höhe von zwei bis drei Geschossen soll eine typologische Verwandtschaft der Quartiere beiderseits der Schongauer Straße entstehen.

## 5.5 Gestaltungskonzept

Hinsichtlich gestalterischer Festsetzungen nimmt sich der Bebauungsplan deutlich zurück. Es wird aber Bezug genommen auf den Gestaltungsleitfaden, der von „03 Architekten“ entwickelt wurde. Der Gestaltungsleitfaden enthält Empfehlungen zu Fassadengliederung, Materialauswahl, Freiflächengestaltung, Anlage von Wegen, Nachbarschaftsgärten, Vorgärten, Hecken etc. Um den Bebauungsplan nicht zu überfrachten, wurde bewusst darauf verzichtet, die Empfehlungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen. Gleichwohl soll der Gestaltungsleitfaden jedoch den Bauherrn, Architekten und Bauträger Anhaltspunkte für eine gefällige Gestaltung der Gebäude liefern.

Spezielle Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung betreffen lediglich Dächer. Diese sind zwingend als Flachdach für Gebäude mit 4 Vollgeschossen und ansonsten als flach geneigtes Pultdach auszuführen. Die Dächer müssen mit extensiver Dacheingrünung ausgeführt werden. Es entsteht somit ein direkter Verbund mit den westlich gelegenen Grünanlagen und der Hangleite. Bei Errichtung von Photovoltaikanlagen auf mind. 70 v.H. der Dachfläche darf auf die Dacheingrünung verzichtet werden. Es soll damit ein Ansporn gegeben werden, um die Vorgaben des Erneuerbaren Energie- und Wärmegesetzes (EEWärmG) effektiver umsetzen zu können.

## 5.6 Freiflächen- und Grünkonzept

Die Gehölz bestandene Hangleite ist das grüne Rückgrat des neuen Wohnquartiers. Die Bebauung hält respektvollen Abstand von der ökologisch wertvollen und raumwirksamen Hangkante. Das vorgelagerte Wiesental mit seiner Abfolge aus blütenreichen Wiesen und intensiv nutzbaren Rasenflächen sichert dem neuen Quartier flexibel beispielbare Freiräume. Eine Wegeverbindung ist als Anschluss an die Alpenstraße und im Süden an das Baugebiet Obere Wiesen vorgesehen. Dadurch soll eine Verzahnung und Einbindung des neuen Baugebiets mit den bestehenden Baugebieten erreicht werden.

Die offene Bebauung des Quartiers an der Hangkante erzeugt eine interessante und abwechslungsreiche Raumabfolge aus schmälere Wohnwegen und platzartigen Aufweitungen. Die durchgängige Material- und Formensprache bei der Freiraumgestaltung verleiht dem Quartier Großzügigkeit und bindet die fünf Baufelder gestalterisch zusammen. Kleine Quartiersplätze mit Solitärgehölzen dienen als Identifikations- und Orientierungspunkte und tragen zur Adressbildung bei. Unter dem lichten Baumdach der Gehölze laden Spiel- und Aufenthaltsbereiche die Bewohner zum Verweilen ein. Die Abfolge von attraktiven Nachbarschaftstreffs und gut einsehbaren Kleinkindspielbereiche soll zur Stärkung des Gemeinschaftsgefühls innerhalb der Siedlung beitragen.

Dem Bedürfnis nach geschützten privaten Freiräumen kann durch heckengefasste Gärten und großzügig gestalteten Dachterrassen Rechnung getragen werden.

Für die Gestaltung der Quartiere bietet der Gestaltungsleitfaden ein umfassendes Konzept.



### **5.6.1 Wohnwege**

Ein System von Wohnwegen gliedert und erschließt die einzelnen Baufelder. Die Wohnwege sollten mit einem einheitlichen Belag, z.B. Pflaster- oder Plattenbelag, zu gestalten.

### **5.6.2 Nachbarschaftsplätze**

Jedes Baufeld besitzt mehrere kleine Plätze, die sog. Nachbarschaftsplätze. Als attraktive Treffpunkte für die Anwohner und gut einsehbare Kleinkindspielbereiche sollen sie zur Stärkung des Gemeinschaftsgefühls innerhalb des Quartiers beitragen.

Prinzipien:

- Pro Baufeld sind mindestens zwei Nachbarschaftsplätze zu errichten, deren Anteil an den gemeinschaftlichen Freiflächen 15 - 20 % betragen sollte.
- Die Nachbarschaftsplätze sollten in wasserdurchlässigem Belag, z.B. wassergebundener Decke oder Rasenfugenpflaster, mit einem allseitigen Rahmen aus Pflasterbelag auszubilden.
- Nebenanlagen/Überdachungen/Pergolen sind auf den Nachbarschaftsplätzen nicht zulässig.
- Nachbarschaftsplätze sind dauerhaft mit Gehölzen der Wuchsklasse 2 bzw. 3 gemäß der Baumlisten und Sträucher-Liste zu begrünen. Die bewusste Auswahl besonderer Gehölze soll die Adressbildung fördern.
- Bei der Auswahl der Möblierung sollen Materialien wie Holz, Beton oder Stahl in gedeckten Farben Verwendung finden.

### **5.6.3 Schongauer Straße**

Durch die Reduzierung des Straßenquerschnitts der Schongauer Straße auf 6,50 Meter können beidseitig Alleebäume gepflanzt und ein großzügiger Fuß- und Radweg geschaffen werden. Durch die Anordnung von Senkrechtparkern soll der Verkehrsfluss auf der Schongauer Straße verlangsamt werden. Die Anordnung von Senkrechtparkern vermittelt dem Autofahrer den Eindruck einer innerörtlichen Situation, in der unbewusst das Tempo verringert wird. Im Gegensatz hierzu ist die jetzige Situation zu sehen. Obwohl die Straße noch innerhalb der geschlossenen Ortschaft verläuft, vermittelt die freie Wiese auf der Westseite der Schongauer Straße den Eindruck das Thema beschleunigen zu können. Durch die massive Anordnung der Stellplätze wird hier gegengesteuert und das Tempo reduziert.

### **5.6.4 Spielplätze**

In der Grünfläche unterhalb des Hangbereichs sind zwei größere Quartiers-Spielplätze vorgesehen. Den Kindern in dem neuen Bauquartier soll damit die Möglichkeit gegeben werden, vielfältige Spielmöglichkeiten zu nutzen und soziale Kontakte zu knüpfen.

## **5.7 Erschließung und ruhender Verkehr**

Die Erschließung der Quartiere erfolgt von der Schongauer Straße aus. Ziel ist es, durch eine Minimierung des Straßenquerschnitts und eine möglichst direkte, kleinteilige Anbindung der Baufelder aus der Schongauer Straße einen städtischen Straßenraum zu entwickeln, in dem die Geschwindigkeit des Autoverkehrs durch die baulichen Rahmenbedingungen redu-

ziert wird. Unter den westlichen Baufeldern liegt jeweils eine der Nachbarschaft zugeordnete Tiefgarage, die den ruhenden Verkehr aufnimmt.

Die Quartiere sind autofrei auszugestalten. Zwischen den Quartieren werden Stiche als Wohnstraßen geführt und als verkehrsberuhigte Bereiche gestaltet, die im Bedarfsfall von Rettungs- und Müllfahrzeugen genutzt werden können.

Das östliche Plangebiet wird über die Bestandsstraßen Erikaweg und Heideweg angebunden.

## **6 Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Aus Schallschutzgründen muss unmittelbar entlang der Schongauer Straße ein Mischgebiet festgesetzt werden. Das bedeutet, dass zumindest im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung angesiedelt werden muss. Bei der gewerblichen Nutzung ist wiederum darauf zu achten, dass diese keine altsadtrelevanten Warensortimente geführt werden dürfen. Zum Schutz der Altstadt und dessen denkmalgeschützte Bausubstanz dürfen bestimmte Warensortimente nur in der Altstadt zum Kauf angeboten werden. Insbesondere Kleidung, Schuhe, optische Erzeugnisse, Uhren und Schmuck werden deshalb von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Betroffen davon sind sämtliche Mischgebiete im Geltungsbereich.

Im rückwärtigen Bereich ist ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Neben dem Wohnen sind hierbei zwar auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass davon kein Gebrauch gemacht werden wird, da diese Einrichtungen bereits in dem unmittelbar vorgelagerten Mischgebiet angesiedelt werden können. Das gleiche gilt für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Auch diese Einrichtungen sind in einem WA allgemein zulässig. Wegen der besseren Auffindbarkeit – unmittelbar an der Schongauer Straße – und der besseren Zuordnung zum Mischgebiet darf davon ausgegangen werden, dass Einrichtungen dieser Art ebenfalls im Mischgebiet untergebracht werden.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wurden die Grundfläche und die Geschoßfläche ermittelt. Die Bebauung der Grundstücke wird jeweils Baufeldweise durch einen Investor bzw. Bauträger erfolgen. Da auch unter den möglichen Reihenhäusern und Doppelhäusern die Tiefgarage verlaufen wird, ist eine Realteilung der Grundstücke nicht möglich. Die Eigentumsbildung muss deshalb über Sondereigentum bzw. Sonderung erfolgen. Jedem Hauseigentümer muss deshalb analog der Eigentumsbildung bei Eigentumswohnungen ein bestimmter Anteil an der Gesamtgrundstücksfläche zugewiesen werden. Die Umrechnung über die GRZ bzw. GFZ zur Ermittlung der Wohndichte ist deshalb nicht möglich. Jedem überbaubaren Raum wird deshalb eine fixe Größe an Grundfläche und Geschoßfläche zugeteilt. Dieser Wert darf nicht überschritten aber unterschritten werden.

### **6.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen**

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird dahin gehend definiert, dass grundsätzlich die offene Bauweise gilt, jedoch mit der Erweiterung, dass die Gebäude auch ohne seitliche Grenzabstände errichtet werden dürfen. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der vorbezeichneten Hausformen darf da-

bei höchstens 50 m betragen. Im Gegensatz dazu könnte auch die geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Hier dürfen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Im vorliegenden Bebauungsplan sind Gebäude gleichzeitig mit seitlichem Grenzabstand und ohne seitlichem Grenzabstand geplant. Es müssten somit beide Bauweisen gleichzeitig zugewiesen werden. Da die Gebäudesituierung mit dem seitlichen Grenzabstand überwiegt, wurde die Formulierung für die abweichende Bauweise mit der offenen Bauweise gewählt.

## 7. Schallimmissionen

### Grundsätzliches

Bezüglich der Schallimmissionen wurden vom Büro Müller-BBM schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchungen erstellt. Die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs wurden auf der Grundlage von Verkehrszählungen und Modellrechnungen des Büros Ingevost berechnet. Verkehrsprognosen der Bahn AG dienen zur Berechnung der Geräuschemissionen des Schienenverkehrs. Auf die aktuelle schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 09.12.2014, Bericht Nr. M 107165/02 sowie die ergänzende Berechnung vom 12.02.2015 wird verwiesen. Die Untersuchung kam zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

- Die straßenzugewandten Fassaden der geplanten Gebäude werden teilweise hohen Verkehrslärmimmissionen von bis zu 68 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts ausgesetzt. An den straßenabgewandten Fassaden fallen die Verkehrslärmimmissionen (deutlich) geringer aus (vgl. Anhang A, Seite 3 und Seite 8).
- Die ausgehend von den IFSP ermittelten Gewerbegeräusche betragen im westlichen Bebauungsplanteil bis zu 53 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts sowie im östlichen Bebauungsplanteil bis zu 58 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts.
- Nachfolgend ist die schalltechnische Beurteilung für die als WA geplanten Nutzungen zusammenfassend dargestellt. Darin werden die Verkehrsgeräusche den Orientierungswerten (OW) der DIN 18005 [4] für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) tags/nachts) sowie den jeweils 4 dB höheren Immissionsgrenzwerten (IGW) der 16. BImSchV [3] gegenübergestellt. Die prognostizierten Gewerbegeräusche werden den Immissionsrichtwerten (IRW) der TA Lärm [15] (55/40 dB(A) tags/nachts für WA) gegenübergestellt. Es wird die jeweils größte auftretende Differenz zwischen dem höchsten Beurteilungspegel  $L_r$  einer Fassade und den Richtwerten dargestellt.
- Zur Verbesserung der Verkehrsgeräuschsituation im rückwärtigen Bereich der ersten Gebäudereihe sollen wechselseitig versetzte Wände in den Fußgängerpassagen und eine Verbindung der Gebäude im Bereich der (vier) Straßendurchfahrten durch Wandscheiben/Glasscheiben, die auf Straßenniveau eine normale Lkw-Durchfahrtshöhe (4 m) und – breite (3 m) erhalten, beitragen.

Die Untersuchung zeigte, dass eine Ausweisung der straßenseitigen Zeile westlich der Schongauer Straße, als WA zu einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 um bis zu 12 bzw. 13 dB(A) (tags/nachts) führen würde. Selbst bei einer Ausweisung als MI werden an den straßenzugewandten Fassaden westlich der Schongauer Straße die Orientierungswerte noch um bis zu 7 bzw. 8 dB(A), an den Fassaden östlich der Schongauer Straße ebenfalls um bis zu 8 dB(A) überschritten. Es muss deshalb bei einer Festsetzung als MI für die straßenseitige Zeile sowie für die Bebauung östlich der Schongauer Straße verbleiben. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen über passive Schallschutzmaßnahmen, wie Fenster mit integrierter Lüftungseinrichtung, Wandlüftungsgeräte, Schalldämmung der Fassaden, verglaste Loggien etc. hergestellt werden.

Ein Abrücken der Gebäude von der Straße bzw. die Errichtung von aktiven Lärmschutzrichtungen kann aus planungstechnischen Überlegungen nicht verfolgt werden. Ein Abrücken von der Mitte der öffentlichen Straße (Schongauer Straße) um 25 m würde bedeuten, dass ein Streifen von  $265 \text{ m} \times 13 \text{ m} = 3.445 \text{ m}^2$  nicht für eine Bebauung zur Verfügung stünde. Ein weiteres Abrücken der westlichen Bebauung nach Westen kann nicht befürwortet werden, da die Gebäude ansonsten zu stark durch den Hang mit bestehender Baumbepflanzung verschattet werden würden. Das Heranrücken der Gebäude an den Hang ist bereits das äußerste vertretbare Maß. Bereits bei dem vorliegend geplanten Gebäudeabstand muss jahreszeitlich bedingt mit einer häufigen Beschattung der Gebäude gerechnet werden.

Seitens des der Unteren Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Landsberg am Lech, werden insbesondere die vier Durchlässe bzw. Stichstraßen zwischen den einzelnen Häuserriegeln westlich der Schongauer Straße bemängelt. Der Verkehrslärm dringt an diesen Durchlässen ungehindert in das rückwärtige Baugebiet (WA) ein und verursacht dabei Lärmpegel bis zu 60 dB(A). Die Geräuschbelastung betrifft hier einerseits die Außenwohnbereiche, andererseits werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA selbst an der zweiten Gebäudereihe noch um bis zu 3 bzw. 4 dB(A) (tags/nachts) überschritten. Das Landratsamt schlug deshalb vor, zumindest die beiden mittleren Stichstraßen aufzuheben und die Riegelbebauung an den beiden Durchlässen zu schließen. Alternativ sollte die Erschließung der rückwärtigen Bebauung mit einer Ringstraße erfolgen, die von Norden angefahren und in einem Ring im Süden wieder herausführen könnte.

Der Vorschlag des Landratsamtes konnte nicht angenommen werden, da städtebauliche Belange entgegenstehen. Hierzu muss weiter zurückgegriffen werden auf die Planungshistorie für das Baugebiet. Der konzeptionelle Entwurf für das Baugebiet wurde von dem Architekturbüro „03 Architekten GmbH“ aus München erarbeitet. Dabei wurde als ein maßgebliches Kriterium für den städtebaulichen Entwurf von der Stadt das autofreie Wohnquartier vorgegeben. Ein weiteres Kriterium wurde dem BauGB entnommen, wonach aus Gründen des Umweltschutzes mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Die Stadtplaner von „03 Architekten“ haben die Vorgaben aufgegriffen, indem die Planung der Freifläche strategisch angegangen wurde. Die Erschließung mit Kraftfahrzeugen sollte sich demnach nur entlang der bereits vorhandenen Haupterschließungsstraße, der Schongauer Straße, abspielen. In das Bauquartier selbst führen lediglich private Stichstraßen, die für die Ver- und Entsorgung des Gebiets, dringend notwendig sind. Die Straße dürfen somit lediglich mit Kraftfahrzeugen zu Zwecken von Umzügen, Krankentransporte, Feuerwehr, Polizei, Post etc. befahren werden. Der private Kfz-Verkehr im Baugebiet ist grundsätzlich unzulässig. Lediglich in seltenen Ausnahmefällen, Beförderung von alten und kranken Menschen etc., könnte die private Befahrung zugelassen werden. Durch die Deklaration der Stichstraßen als Privatstraßen entfällt das Erfordernis eines Wendehammers. Für einen Wendehammer muss ein Flächenverbrauch von ca.  $200 \text{ m}^2$  gerechnet werden. Dieser multipliziert mit 5 Stichstraßen würden bereits wieder einen Flächenverbrauch von rd.  $1000 \text{ m}^2$  bedeuten. Auf die Wendehämmer kann verzichtet werden, da die Straßen lediglich in Ausnahmefällen befahren werden. Die Reduzierung des Flächenverbrauchs ist ein äußerst wichtiger Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP). Wie bereits unter 3.1 der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten gewählt werden. D.h. mit anderen Worten, der Flächenverbrauch für Erschließungsstraßen soll auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Da das Gebiet direkt an eine vorhandene Haupterschließungsstraße angrenzt, ist es naheliegend und zweckmäßig, dass die Straße (Schongauer Straße) als Haupterschließung für das Gebiet gewählt wird. Durch die Herausnahme des privaten Kfz-Verkehrs aus dem Baugebiet stehen größere Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung. Gleichzeitig werden Geräuschemissionen durch einen Anlieger- und Schleichverkehr im Wohngebiet verhindert.



Auch die Verlagerung der Pkw's in eine Nachbarschaftsgarage in Form einer Tiefgarage, erhöht maßgeblich die Freiraumflächen und steigert die Aufenthaltsqualität im Freien. Eine Garage einschließlich des Stauraums benötigt rd. 35m<sup>2</sup>. In dem gesamten Quartier sind rd. 33 Hauseinheiten in Form von Reihen- und Doppelhäusern möglich. Das bedeutet, dass für Garagen und Stauräume rd. 1.200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche benötigt würden. Da diese ebenfalls in der Tiefgarage nachzuweisen sind, kann die Fläche ebenfalls für den Aufenthalt im Freien genutzt werden.

## Lärmschutzwände

Als Alternative wurde zum verbesserten Schutz des allgemeinen Wohngebietes westlich der Schongauer Straße eine weitgehende Schließung der Durchfahrten bzw. Durchgänge von der Schongauer Straße in das westliche Baugebiet durch Lärmschutzwänden aufgenommen. Mit der Anordnung der Lärmschutzwände in der Breite von 6 m zwischen den Gebäuden wird eine von der jeweiligen Lage zu den Durchfahrten abhängige Reduzierung der Beurteilungspegel wie in der Zusatzuntersuchung vom 12.02.2015 dargestellt, erreicht. Diese Reduzierung wirkt sich insbesondere für die Außenwohnbereiche aus. Auch an einigen Fassaden der rückwärtigen Gebäude werden Schallpegelminderungen um 2 – 3 dB(A) erreicht. Die Pegelkarten auf Seite 2 (tags) und Seite 7 (nachts) des Anhangs zur Zusatzberechnung vom 12.02.2015 zeigen, dass die Orientierungswerte in dieser Konstellation an den Fassaden der zweiten und dritten Gebäudereihe weitgehend eingehalten werden. Überschreitungen der Orientierungswerte treten fast ausschließlich im äußersten Süden auf. Ursache ist die geringere Abschirmung durch die straßenseitige Riegelbebauung. Hier wurde daher eine Lärmschutzwand festgesetzt. Der realisierbare Standort ist im Hinblick auf die Fassadenpegel ungünstig. In erster Linie wird eine Abschirmung der südlichen Außenwohnbereiche erreicht.

Die Schallschutzwände werden jedoch abweichend von der Berechnung des Gutachters nicht an allen vier Stichstraßen auf Höhe des niedrigsten, direkt anschließenden Gebäudes, geführt. Dies trifft auch nur auf die 1. und 3. Stichstraße zu. Hier stehen sich jeweils drei- und viergeschossige Gebäude gegenüber. Bei den beiden anderen Stichstraßen grenzen jeweils drei- und zweigeschossige Gebäude an. Es wird deshalb generell eine Höhenfestsetzung von 6 m für die Schallschutzwände festgesetzt. Die Beschränkung auf 6 m bewirkt lediglich eine geringfügige Minderung der Abschirmwirkung. Hierbei werden die Belange des Stadtbildes höher bewertet als die die geringe zusätzliche Pegelminderung. Es ist zu beachten, dass 9 m hohe Lärmschutzwände das Stadtbild an der wichtigen südlichen Einfahrt zum Stadtgebiet schädigen könnten. Es entstünde der Eindruck einer geschlossenen Riegelbebauung auf einer Länge von rd. 250 m. Durch die Reduzierung auf 6 m kann der Eindruck der Geschlossenheit und Wuchtigkeit gemindert werden. Um die optische Trennung der fünf Bauquartiere zu mindern, werden die Schallschutzwände als verglaste Elemente festgesetzt. Dabei ist jedoch insbesondere Rücksicht auf Vögel zu nehmen. Bei der Verwendung von handelsüblichem Glas besteht die große Gefahr, dass Vögel gegen die Scheiben fliegen und getötet werden. Es dürfen deshalb nur Gläser mit Markierungen, reflexionsarmes oder vogelsicheres transparentes Glas verwendet werden. Die Industrie hat auf die Tötung von Vögeln mittels verglaster Wände reagiert und spezielle Gläser auf den Markt gebracht. Die Funktionsweise des Glases beruht auf dem Spinnennetzeffekt. Dieser beschreibt die Wahrnehmbarkeit von Spinnennetzen durch Vögel aufgrund von UV-Licht absorbierenden und reflektierenden Substanzen. Im Gegensatz zu Menschen können Vögel das Licht auch im extrem kurzwelligen, ultravioletten Bereich des Lichtspektrums wahrnehmen. Die Funktion dieses Wechselspiels übernimmt bei diesem Glas u.a. eine UV-reflektierende, transparente Beschichtung. Die Wirksamkeit des Vogelschutzglases wurde vom Max-Planck-Institut für Ornithologie geprüft und bestätigt. Allerdings erreicht dieses Glas in der Vogelabwehr noch nicht die Wirksamkeit sichtbar markierter Gläser (z.B. Siebdruckgläser), die teilweise höher liegt. Es wurde deshalb auch die Verwendung anderer Glasarten festgesetzt.

## Tempo 30

Um die Schallausbreitung resultierend aus dem Verkehrsaufkommen der Schongauer Straße zu reduzieren, wurden auch die Möglichkeiten der Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 und die Verwendung von geräuschkindernden Fahrbelägen untersucht. Die Reduzierung auf Tempo 30 scheitert an verkehrsrechtlichen Bestimmungen. Da die Straße als Hauptverkehrsstraße mit einem sehr hohen Verkehrsaufkommen genutzt wird, und sich beidseitig der Straße auch Geh- und Radwege befinden, ist eine Abstufung der Straße auf Tempo 30 rechtlich kaum durchsetzbar und auch in einem Bauleitplanverfahren nicht regelbar. Die Berechnung für die Geschwindigkeitsreduzierung würde im Übrigen ca. 2 bis 3 dB (A) niedrigere Beurteilungspegel ergeben. Die schalltechnischen Anforderungen würden jedoch weiterhin überschritten und Schallschutzmaßnahmen erfordern.

### Die Untere Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Landsberg am Lech nahm zu Tempo 30 wie folgt Stellung:

Bezüglich Geschwindigkeitsbegrenzung von z. Zt. 50 km/h auf 30 km/h auf der angrenzenden B17-alt ergäbe sich bei strikter Einhaltung eine prognostizierte Lärmpegelminderung von rd. 2,5 dB(A), bei in der Praxis etwas höheren Geschwindigkeiten eine entsprechend geringere Minderung. Zusätzliche bauliche Maßnahmen zur Einhaltung der Geschwindigkeitsbegrenzung wie Verschwenkung der Straßenführung, Einbau von Schikanen u. a. wären zweckmäßig. Auch wäre zu berücksichtigen, dass die Möglichkeit einer nachträglichen Anfechtung und Aufhebung gegeben ist. Die Anordnung einer Geschwindigkeitsbegrenzung wird aus hiesiger Sicht als zusätzliche Maßnahme zum Lärmschutz (neben den bereits geforderten) selbstverständlich begrüßt und unterstützt. Sie kann jedoch andere Maßnahmen nicht ersetzen.

### **Geräuschkindernde Fahrbahnbeläge**

Bezüglich geräuschkindernder Fahrbahnbeläge würde sich nach dem Berechnungsverfahren gemäß RLS 90 erst eine Reduzierung der Schallemissionspegel ab einer Geschwindigkeit von mehr als 60 km/h ergeben. Da die Höchstgeschwindigkeit innerhalb geschlossener Ortschaften max. 50 km/h betragen darf, ergäbe sich keine Verbesserung bei der Verwendung von geräuschkindernden Fahrbelägen.

### Die Untere Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Landsberg am Lech nahm zu der Verwendung von geräuschkindernden Belägen wie folgt Stellung:

Bezüglich geräuschkindernder Fahrbahnbeläge ergäbe sich bei einer Asphaltbetondeckschicht mit einem Grobkorn von 8 mm auch bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h eine anfängliche Lärmreduzierung von -3 dB(A). Die Dauerhaftigkeit von Asphaltbetondeckschichten kann mit 15 Jahren angesetzt werden (siehe unter [www.leiserstrassenverkehr.bayern.de](http://www.leiserstrassenverkehr.bayern.de) im Internet/Bay.StMI). Gleiche Lärmreduzierungen im innerstädtischen Verkehr können mit einem lärmarmen Splittmastixasphalt oder auch mit einer dünnen Asphaltdeckschicht in Heißbauweise auf Versiegelung erzielt werden. Hier ist zu beachten, dass der Flüsterasphalt um mindestens rd.150 m in beide Richtungen über das angrenzende Baugebiet hinaus verlängert werden muss. Um die für die lärmindernde Wirkung erforderliche Gleichmäßigkeit bei der Herstellung zu erreichen, werden ggf. Mindesteinbaulängen von z. B. 800 m gefordert. Auch diese Maßnahme wird seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde als Alternative zur Geschwindigkeitsbegrenzung begrüßt und unterstützt. Jedoch kann diese Maßnahme die Lärmschutzwand im Einfahrtbereich zum Baugebiet langfristig nicht ersetzen.

Beim Einsatz von lärmindernden Belägen müsste auch der Bereich vor bzw. nach dem Geltungsbereich auf einer Strecke von jeweils ca. 150 m, jedoch insgesamt mind. 800 m mit lärmindernden Belägen ausgeführt werden. Bei einer Fläche von ca. 6000 m<sup>2</sup> errechnen sich Kosten in Höhe von ca. 600.000 EUR. Bei Umlegung auf die Grundstücke würden sich die Grundstücke um ca. 30 EUR/m<sup>2</sup> verteuern. Aber selbst bei Ausführung dieser Maßnahme

werden Bedenken seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde angemeldet, da die Lärm-minderung der Beläge im Laufe der Zeit nachlässt und nach ca. 15 Jahren vollkommen ent-fällt.

### **Schutz der rückwärtigen Bebauung**

In den Festsetzungen wird bestimmt, dass die rückwärtigen Gebäude erst bezogen werden dürfen, wenn die der Schongauer Straße nächst gelegener Gebäudezeile fertig gestellt ist. D.h. die Gebäude müssen soweit hergestellt werden, damit diese aktiv als Schallschutz für die rückwärtige Bebauung wirksam sind.

### **Zusammenfassung Immissionen**

Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass eine andere städtebauliche Planung zwar möglich wäre, diese jedoch einen weit höheren Flächenverbrauch bei einer geringer zu ver-wertenden Nutzfläche benötigen würde. Durch die Anwendung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen können sowohl die Belange des LEP's als auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Das Gebiet westlich der Schongauer Straße muss komplett neu erschlossen werden. Spar-tenanschlüssen für Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation sind in der Schongauer Straße vorhanden. Es müssen entsprechende Abzweige und Ableitung im Zuge der Baugebieterschließung erstellt werden.

Festsetzungen für Erschließungsmaßnahmen für die Ver- und Entsorgung erfolgen auf der Grundlage des Bebauungsplanes nicht. Hierfür sind entsprechende Spartenpläne der Ver-sorgungsunternehmen – Stadtwerke Landsberg KU, Erdgas Schwaben, Telekom etc.- zu erstellen.

### **8.1 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung**

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an Versorgungsnetz der Stadtwerke Landsberg KU sichergestellt. Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage an-zuschließen.

Die Entwässerung des Baugebietes soll im Trennsystem erfolgen. Die Abwasserentsorgung ist sichergestellt durch Anschluss der Schmutzwasserkanäle an das vorhandene Ortskanal-netz. Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Die Abwasserentsorgung ist gesichert, da die Kläranlage der Stadtwerke Landsberg die zu-sätzlichen Abwassermengen ausreichend reinigen kann.

### **8.2 Oberflächen und Niederschlagswasserbeseitigung**

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung sollte die Niederschlagswasserentsorgung grundsätzlich, soweit möglich, durch eine Versickerung im Plangebiet erfolgen.

Durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge soll

der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll, wo möglich, das nicht verschmutzte Niederschlagswasser vor Ort über die belebte, d.h. bewachsene Bodenzone, in den privaten Grünflächen versickert werden.

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

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

Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung in Abstimmung mit den Fachbehörden.

Verschmutztes Niederschlagswasser wird aus Gründen des Gewässerschutzes gesammelt und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation beseitigt.

### **8.3 Löschwasserversorgung**

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist eine ausreichende Löschwasserversorgung über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen.

Im Bereich der anliegenden Straßen Schongauer Straße, Erikaweg und Heideweg sind bereits mehrere Oberflurhydranten für die Löschwasserversorgung im Brandfall vorhanden. Es werden jedoch mind. zwei weitere Anschlüsse für das westliche Baugebiet benötigt.

### **8.4 Energieversorgung**

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in den umliegenden Straßen bereits anliegende Leitungsnetz des Versorgungsträgers.

### **8.5 Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch ein vom Landkreis Landsberg am Lech beauftragtes Unternehmen. Es werden Stellplätze für das Müllfahrzeug in Höhe der Einmündung zu den Privatwegen bzw. dem öffentlichen Weg in Höhe der Schongauer Straße vorgesehen. Die Einbuchtungen erlauben es dem Müllfahrzeug die Schongauer Straße zu verlassen, indem das Fahrzeug parallel der Straße in der Zufahrt für die Privatwegen und Tiefgaragen aufgestellt werden kann. Die Bereitstellung der Mülltonnen muss jeweils zentral an den Parkbuchten für die Müllfahrzeuge erfolgen, da das Müllfahrzeug nicht in die jeweiligen Bauquartiere hineinfährt.

Für die Geschossbauten sind zudem Müllsammelplätze vorgesehen. Diese sind z.T. auch innerhalb der Gebäude integriert. Es soll damit vermieden werden, dass in Anbetracht des beträchtlichen Mülltonnenbedarfs (Restmülltonne, gelbe Tonne, blaue Tonne und evt. Bio-



mülltonne) große Außenflächen mit den Mülltonnen belagert werden. Für die Reihen- und Doppelhäuser wurden keine Plätze explizit ausgewiesen. Diese dürfen nach Gutdünken des Bauherrn im Vorgarten platziert werden. Es wird davon ausgegangen, dass eine verträgliche städtebauliche und architektonische Lösung für die Unterbringung der Mülltonnen gefunden wird.

### 8.6 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird sichergestellt durch Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG. Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung sind in allen Verkehrsflächen geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom vorzusehen.

## 9. Flächenbilanzierung

<b>A)</b>	<b>Flächenbilanz</b>			
1.	<b>Baufelder</b>	qm	%	
1.1	in Bruttoflächen			
1.1.1	westlich Schongauer Straße	19900	40,7%	
1.1.2	östlich Schongauer Straße	11665	23,9%	
	<b>gesamt</b>	<b>31565</b>		<b>64,6%</b>
1.2	in Nettoflächen			
1.2.1	Grundstücke westl. Schongauer Str.	15210	31,1%	
1.2.2	Wohnwege westlich	990	2,0%	
1.2.3	Aufenthaltsbereiche westlich	3700	7,6%	
1.2.4	Grundstücke östl. Schongauer Str.	10750	22,0%	
1.2.5	Heideweg	650	1,3%	
1.2.6	südlich Gehweg östliche Schongauer Str.	265	0,6%	
	<b>gesamt</b>	<b>31565</b>		<b>64,6%</b>
2.	<b>Grünflächen - Straßen</b>			
2.1	Hangleite	5130	10,5%	
2.2	öffentlicher Gehweg intern	1170	2,4%	
2.3	Grünanlage einschl. Kinderspielplätze	4600	9,4%	
2.4	Rad- und Fußweg Schongauer Str.	850	1,8%	
2.5	öffentliche Straßenräume	5550	11,3%	
	<b>gesamt</b>	<b>17300</b>		<b>35,4%</b>
	<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>48865</b>	<b>rd. 4,89 ha</b>	<b>100,0%</b>

<b>B)</b>	<b>Gebäude- und Wohnflächen</b>			
1.0	2-geschossige Gebäude			9 Gebäude

2.0	3-geschossige Gebäude			18 Gebäude
3.0	4-geschossige Gebäude			7 Gebäude
4.0	Reihenhäuser je 3 Hauseinheiten (HE)	2340 m <sup>2</sup>	18 HE	
5.0	Doppelhäuser je 2 Hauseinheiten (HE)	840 m <sup>2</sup>	6 HE	
6.0	gesamt	3180 m <sup>2</sup>	24 HE	34 Gebäude
1.0	Wohnfläche WE westlich	8750 m <sup>2</sup>		
2.0	Wohnfläche WE östlich	5330 m <sup>2</sup>		
3.0	Wohneinheiten westlich		125 WE	
4.0	Wohneinheiten östlich		70 WE	
5.0	Einwohnerzuwachs			610 E
6.0	gesamt	14080 m <sup>2</sup>	195 WE	610 E

<b>C) Grund- und Geschoßflächen</b>				
1.0	Grundflächen westlich	5605 m <sup>2</sup>		
2.0	Grundflächen östlich	3325 m <sup>2</sup>		
3.0	Geschoßflächen Wohnen westlich		10940 m <sup>2</sup>	
4.0	Geschoßflächen Wohnen östlich			6670 m <sup>2</sup>
5.0	Geschoßflächen RH, DHH		4550 m <sup>2</sup>	
6.0	Geschoßflächen Gewerbe westlich		2530 m <sup>2</sup>	
7.0	Geschoßflächen Gewerbe östlich			1670 m <sup>2</sup>
8.0	gesamt	8930 m <sup>2</sup>	18020 m <sup>2</sup>	8340 m <sup>2</sup>

<b>D) Sonstiges</b>				
1.0	Anzahl der öffentlichen Parkplätze			52
2.0	Größe der Kinderspielplätze			ca. 2750 m <sup>2</sup>

## **10. Beteiligung der Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB**

Von den Bürgern, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden folgende wesentlichen Stellungnahmen abgegeben:

### **a) Anwohner**

Ein Anwohner regte an, südlich der Bauquartiere einen Fuß- und Radweg vorzusehen. Die Anregung wurde aufgenommen. Der Weg ist im Bebauungsplan festgesetzt.

### **b) Stadtwerke Landsberg am Lech**

Die Stadtwerke wiesen darauf hin, dass sich auf der Westseite eine Stromversorgungstrasse befindet, die mit Parkplätzen und Laubbäumen überplant ist. Es wird ein Freihaltung der Stromtrasse in einem Achskorridor von 3 m gefordert.

Bei der Bepflanzung handelt es sich um 9 Laubbäume, die jeweils am Beginn und Ende jeder Parkplatzreihe vorgesehen sind. Die Bäume tragen wesentlich zur Optimierung des Stadtbildes bei. Es würde deshalb nur sehr ungern auf die Bäume verzichtet. Im Zuge der Umplanung der Schongauer Straße soll überprüft werden, welche Kosten für eine Umlegung der Leitungen entstehen. Sofern sich die Kosten in einem überschaubaren und angemessenen Rahmen bewegen, sollen die Bäume belassen und die Leitungen verlegt werden. Es wurde deshalb vorgeschlagen, die Bäume zunächst zu belassen. Eine Festsetzung, dass neue und bestehende Ver- und Versorgungsleitungen nicht überbaut bzw. bepflanzt werden dürfen, wird nicht aufgenommen. Es handelt sich hierbei um eine privatrechtliche Regelung, die in einem Bebauungsplan nicht geregelt werden müssen. Zumal es auch technische Möglichkeiten für eine Überbauung von Leitungen gibt. Dies muss jedoch auf der Ebene des Bebauungsplans nicht geregelt werden. Der Stadtrat ist der Argumentation gefolgt mit dem Vorbehalt, dass die Entscheidung über die evt. Verlegung der Leitungen nach Vorlage einer Kostenschätzung erfolgt.

### **c) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**

Das Amt ist der Auffassung, dass es sich bei der zu erhaltenden Grünstruktur mit Zweckbestimmung Hangsicherung um Wald im Sinne des BayWaldG handelt. Dem wird widersprochen und auf Absprache mit dem staatlichen Forstamt Landsberg am Lech verwiesen. Bei der Aufstellung des gegenständlich gültigen Flächennutzungsplans der Stadt wurde mit dem damals zuständigen staatlichen Forstamt Landsberg abgesprochen, dass die mit Waldbäumen bzw. Sträuchern bestockten Hangterrassen- Bereiche im Stadtgebiet nicht als Wald i.S. des BayWaldG auszuweisen sind. Dabei wurde ausdrücklich auf Art. 2 (4) 2 BayWaldG und die Kommentierung Bezug genommen. Da es keine neuen Erkenntnisse gibt, bleibt es bei der Ausweisung als öffentliche Grünfläche, für das Ortsbild bedeutsame Freifläche. Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei der Bebauung des Geländes am Alten Eisstadion diese Regelung angewandt wurde und diese auch nicht beanstandet wurde.

Stadt Landsberg am Lech, den 17.12.2014  
ergänzt 22.04.2015  
Stadtbauamt  
i.A.

Ganzenmüller  
Baurat