

Begründung  
zum  
Bebauungsplan Nr. 2332

## Wiesengrund, 1. Änderung



---

Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integriertem Grünordnungsplan  
nach § 13 a BauGB

**Planstand:** 20.08.2020

redaktionell ergänzt: 20.11.2020

**Planfertiger:** bgsm Architekten Stadtplaner  
Weißenburger Platz 4  
81667 München

**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>

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass und Ziel</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Ausgangssituation</b> .....	<b>4</b>
2.1. Übergeordnete Planungen und rechtliche Ausgangssituation .....	4
2.1.1. Flächennutzungsplan .....	4
2.1.2. Landesentwicklungsplan und Regionalplan .....	4
2.1.3. Bestehende Bebauungspläne.....	5
2.2. Lage, Größe, Nutzung und Eigentum .....	5
2.3. Erschließung.....	6
2.4. Soziale und technische Infrastruktur.....	7
2.5. Naturraum und Landschaftsbild.....	7
2.6. Vorbelastungen.....	8
2.6.1. Lärmimmissionen .....	8
2.6.2. Altlasten.....	12
<b>3. Planungsziele</b> .....	<b>13</b>
<b>4. Planungskonzept</b> .....	<b>14</b>
<b>5. Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>15</b>
5.1. Art der Nutzung.....	15
5.2. Maß der baulichen Nutzung .....	15
5.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise .....	17
5.4. Bauliche Gestaltung.....	17
5.5. Höhenentwicklung und Abstandsflächen .....	17
5.6. Dächer.....	18
5.7. Verkehrserschließung und öffentliche Verkehrsflächen.....	18
5.8. Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen .....	18
5.9. Fahrradabstellplätze .....	19
5.10. Nebenanlagen .....	19
5.11. Immissionsschutz.....	20
5.12. Niederschlagsentwässerung .....	23
5.13. Abgrabungen, Aufschüttungen .....	23
5.14. Einfriedungen.....	23
5.15. Grünordnung.....	23
5.16. Energiekonzept.....	24
<b>6. Artenschutz</b> .....	<b>25</b>
<b>7. Bodenordnung</b> .....	<b>25</b>
<b>8. Flächenbilanz</b> .....	<b>26</b>

## F) Begründung

### 1. Anlass und Ziel

Aufgrund des steigenden Bedarfs an Wohnraum, insbesondere an preisgünstigen Mietwohnungen (geförderter Mietwohnungsbau) in der Stadt Landsberg am Lech wird eine planerische Weiterentwicklung des Baugebiets „Wiesengrund“ an der Schongauer Straße erforderlich. Insbesondere sind ein sparsamer Flächenverbrauch für Baulandflächen sowie angemessene Kosten für Errichtung und Unterhalt von Wohngebäuden wichtige Parameter bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Zur Umsetzung dieser Ziele ist eine Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2330 „Wiesengrund“ für die Flächen westlich der Schongauer Straße erforderlich.

Die Ausweisung von Wohnraum auf diesen Flächen soll sowohl der starken Nachfrage Rechnung tragen als auch die Ziele von Landesplanung, Regional- und Kommunalplanung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, umsetzen. Dem im Baugesetz verankerten Vorrang der Innenentwicklung soll durch die Schaffung von zusätzlichen Wohnflächen in diesem innerstädtischen Bereich entsprochen werden.

Als Planungsziel wird für das Gebiet westlich der Schongauer Straße eine städtebaulich gut in die umgebende Bebauung integrierte und sozialverträgliche Wohnbaustruktur angestrebt. Zur Versorgung und Belebung des Gebiets wird die Wohnnutzung durch eine Kindertagesstätte sowie gewerbliche Flächen im direkten räumlichen Zusammenhang mit der Schongauer Straße ergänzt.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung durch Nachverdichtung. Die zulässige festgesetzte Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Planungsvorhaben erfüllt somit die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Das Verfahren kann daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Der Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech hat in seiner Sitzung am 18.10.2017 den Beschluss zur 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2330 „Wiesengrund“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB sowie den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2332 „Wiesengrund, 1. Änderung“ gefasst. In der Stadtratssitzung am 11.12.2019 wurde beschlossen, das Bauleitplanverfahren entsprechend des vorgelegten, überarbeiteten städtebaulichen Entwurfs des Büros 03 Architekten GmbH mit realgrün Landschaftsarchitekten, München, fortzuführen. Außerdem wurde beschlossen, den am 18.07.2018 gefassten Aufstellungsbeschluss zu ersetzen und den Umgriff anzupassen.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1. Übergeordnete Planungen und rechtliche Ausgangssituation

#### 2.1.1. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus der derzeit gültigen Fassung der 50. Änderung des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Mischgebietsfläche, Allgemeines Wohngebiet sowie im Westen eine sonstige öffentliche Grünfläche und im Bereich des Hangs eine öffentliche Grünfläche „Hangleite mit Bepflanzung“ dar. Die vorgesehene Fuß- und Radwegeverbindung über die Hangleite durch das Gebiet wird als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Im südlichen Bereich des Umgriffs der 50. FNP-Änderung ist eine Altlastenfläche verzeichnet.

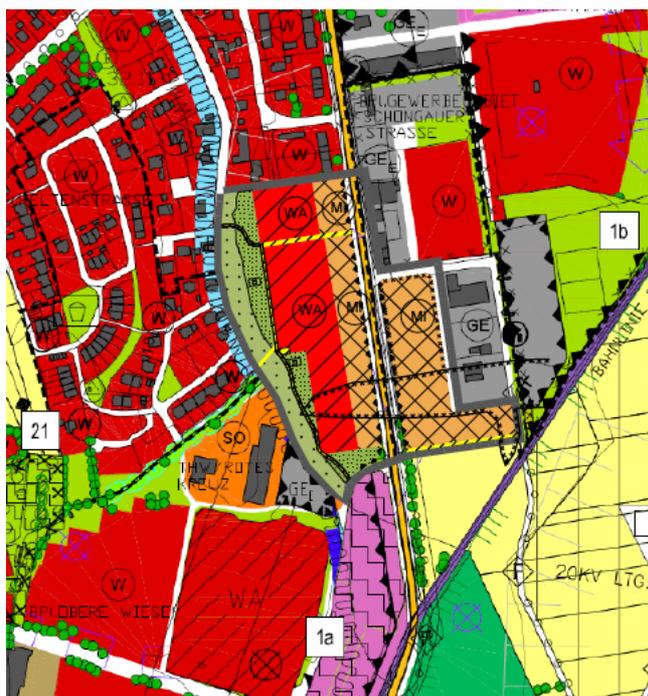


Abb. 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan

#### 2.1.2. Landesentwicklungsplan und Regionalplan

##### Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan vom 01.01.2020 hat die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung zum Ziel. Im Sinne einer kompakten Siedlungsentwicklung sind vorhandene Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten vorrangig zu nutzen. Um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, weist der Landesentwicklungsplan das sogenannte Anbindegebot aus. Neue Siedlungsflächen sind demnach an bestehende, geeignete Siedlungseinheiten anzubinden. Um auch die verkehrliche Infrastruktur leistungsfähig für die Zukunft und möglichst umweltschonend zu gestalten, ist es ein erklärtes Ziel des Landesentwicklungsplans bestehende Verkehrsnetze (Straße und Schiene) bei Bedarf aus- und umzubauen. Der Ausbau der vorhandenen Strukturen soll dabei bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.

##### Regionalplan

Die Stadt Landsberg am Lech gehört zum Regionalen Planungsverband München (Planungsregion 14) und unterliegt den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes München. Im Regionalplan der

Planungsregion 14 (München) ist die Stadt als Mittelzentrum und Hauptsiedlungsbereich ausgewiesen und befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum. 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. In allen Gemeinden ist eine integrierte, wohnortnahe Versorgung, vor allem mit Gütern des täglichen Bedarfs anzustreben. Die Siedlungsentwicklung soll dabei flächensparend, mit kompakten, funktional und sozial ausgewogenen Strukturen erfolgen.

Mit der geplanten Weiterentwicklung des Gebietes „Wiesengrund“ kann den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans Rechnung getragen werden. Das vorliegende Bau- und Gestaltungskonzept stellt ein qualitativ hochwertiges, neu entwickeltes urbanes Wohngebiet entlang des Lechhanges am südlichen Stadteingang mit städtebaulich wichtigen Versorgungsfunktionen sicher. Die bestehenden Biotopflächen (Nr. 7931-0032-012) werden nicht beeinträchtigt. So wird ein attraktiver Wohn- und Lebensraum mit hoher Durchgrünung unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes geschaffen.

### **2.1.3. Bestehende Baupläne**

Der von der gegenständlichen Änderung betroffene, derzeit rechtskräftige Bauplan Nr. 2330 setzt in seinem Geltungsbereich Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete sowie öffentliche Straßenverkehrsflächen und Grünflächen fest. Das Biotop (Nr. 7931-0032-012) in der Hangfläche im westlichen Bereich ist als öffentliche, zu erhaltende und zu sichernde, prägende Grünstruktur mit Zweckbestimmung Hangsicherung festgesetzt.

Westlich grenzt der Bauplan Nr. 2131, „Keltenstraße, 1. Änderung“ an, dieser setzt Allgemeine Wohngebiete mit einem Netz von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen fest.

Südwestlich grenzt der Bauplan Nr. 2160 „Obere Wiesen“ an. Dieser setzt ebenfalls Allgemeine Wohngebiete und direkt an das Plangebiet angrenzend Sondergebiete für das Rote Kreuz und das Technische Hilfswerk fest.

Östlich der Schongauer Straße grenzt der Bauplan Nr. 2331, „Wiesengrund, 1. Ergänzung“ an, der von der vorliegenden Änderung nicht betroffen ist. Dieser Bereich ist als Mischgebiet festgesetzt.

Weiterhin schließt nordöstlich der Bauplan Nr. 2050 „Gewerbegebiet Schongauer Straße“ mit der zugehörigen 1. und 2. Änderung (Baupläne Nr. 2051 und Nr. 2052) an, die Gewerbegebiete, Mischgebiete sowie ein Allgemeines Wohngebiet und die zugehörigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen festsetzen.

Mit in Kraft treten des gegenständlichen Bauplans Nr. 2332 „Wiesengrund, 1. Änderung“, werden in dessen Geltungsbereich die entsprechenden Festsetzungen des Bauplans Nr. 2330 „Wiesengrund“ aufgehoben. Nach in Kraft treten gelten im Umgriff die Festsetzungen des vorliegenden Bauplans Nr. 2332 „Wiesengrund, 1. Änderung“.

## **2.2. Lage, Größe, Nutzung und Eigentum**

Das ca. 3,3 ha große Plangebiet liegt am südlichen Stadteingang als Bindeglied zwischen Stadt und Landschaft. Die östliche Begrenzung des Plangebietes bildet die Schongauer Straße, ehemalige B 17, die als Stadteinfahrt von Süden fungiert. Große Teile des Plangebietes werden derzeit als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt. Der westliche, gehölzbestandene Hangbereich ist als Biotop (Nr. 7931-0032-012) kartiert.

Die Flächen befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Landsberg am Lech.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 3783/2, 3785/3, 3788/1, 3790, 3790/6, /7, /8, /9, 3793, 3793/1, /2, /3, 3795, 3795/1, 3796, 3796/1, /2, /3, /4, /5, 3797, 3797/1, /2, /3, 4, 3798, 3798/3, /4, /5, 3799/1, /3, /6, /7, 3800/1, /2 und Teilflächen der Fl.Nrn. 875/5, /15, 2863/5, 2877.



Abb. 2: Luftbild mit Umgriff des Geltungsbereichs (Quelle Luftbild: BayernAtlas)

### 2.3. Erschließung

#### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist für den MIV ausschließlich von Osten über die Schongauer Straße erschlossen.

Die Schongauer Straße hat mit der Umlegung der B 17 ihre Funktion als Bundesstraße verloren. Die gegenwärtige Breite und Straßengestaltung entsprechen nicht den heutigen Anforderungen. Dennoch ist die Schongauer Straße nach wie vor eine wichtige Verbindung, um zum Beispiel von den südlichen Baugebieten in die Landsberger Altstadt zu gelangen. Zudem stellt sie den südlichen Stadteingang für Landsberg am Lech dar. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes ist daher eine Neugestaltung und -profilierung notwendig, um ihrer Funktion als wichtige Stadteinfahrt mit hoher Aufenthaltsqualität gerecht zu werden.

Eine Anbindung des Plangebiets über den südlich angrenzenden Wiesenring ist aufgrund der Höhenlage und Verkehrssituation nicht möglich.

### Fußgänger und Radverkehr

Entlang der Schongauer Straße verlaufen beidseitig gemeinsame Fuß- und Radwege. Nach Norden besteht eine Verbindung z.B. in die Altstadt, nach Süden besteht eine Anbindung an den Ammersee-Radweg und das weit verzweigte Radwegenetz im Umland. An der oberen Hangkante verläuft ein weiterer Fuß- und Radweg der südlich in den Wiesenring und nördlich in die Alpenstraße mündet. Es besteht bisher keine Verbindung in Ost-West-Richtung von diesem Weg in das zukünftige Baugebiet.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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). Eine weitere Haltestelle liegt etwa 400 m nordöstlich in der Waldheimer Straße. Somit ist das neue Baugebiet gut an das öffentliche Nahverkehrssystem angeschlossen. Von Süden kommend verläuft die Bahntrasse Landsberg am Lech – Schongau östlich des Plangebiets zum Bahnhof Landsberg am Lech, die nur von Güterverkehr befahren wird.

## **2.4. Soziale und technische Infrastruktur**

Das neue Wohngebiet liegt in fußläufiger Erreichbarkeit (ca. 500 m) der nordöstlich gelegenen Grundschule in der Katharinenvorstadt. Innerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit (ca. 500 m) befindet sich keine Kindertagesstätte.

In den angrenzenden Straßen verlaufen Leitungstrassen, die zur Erschließung des Gebiets genutzt werden können. Auf Fl.Nr. 3795 besteht eine Trafostation, die erhalten bleibt.

## **2.5. Naturraum und Landschaftsbild**

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

Bei der Fläche des Geltungsbereichs auf ca. 605 m ü NHN handelt es sich um ein ebenes, intensiv bewirtschaftetes Grünland mit einer kleinen, stufigen Geländeabsenkung im südlichen Teil. Der biotopkartierte Gehölzsaum im Westen des Geltungsbereichs ist steil nach Westen ansteigend. Nach Osten ist der Saumbereich stark verbuscht, weist aber keinen ausgeprägten Saumcharakter mit Kräutersaum und Hochstaudenflur auf. Den Hang hinauf stehen auch größere und ältere Bäume.

Der westliche und südliche Gehölzstreifen ist als amtlich kartiertes Biotop (Nr. 7931-0032 „Hecken und schmale Feldgehölze im Südwesten von Landsberg“) aufgenommen, ohne nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotoptypen, jedoch mit nach § 39 BNatSchG bzw. Art. 16 BayNatSchG geschützten Flächenanteilen. Die Flächen westlich des Gehölzstreifens sind als „Magere Grünlandbestände und Säume im Stadtbereich von Landsberg“ (Nr. 7931-0033) mit einem Bestand von 20 % nach § 30 BNatSchG geschützte Biotoptypen kartiert.

Vereinzelte gibt es entlang der Schongauer Straße Baumstandorte.

## **2.6. Vorbelastungen**

### **2.6.1. Lärmimmissionen**

#### Geräusche, die auf das Plangebiet einwirken

##### Gewerbe

Relevante Anlagengeräuschemissionen im Plangebiet können von den Gewerbeflächen östlich und südlich des Plangebietes ausgehen. In den zugeordneten Bebauungsplänen sind zur Begrenzung der Geräuschemissionen jeweils flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Diese wurden zur Berechnung der Geräuschemissionen im Plangebiet herangezogen.

Unmittelbar östlich der Schongauer Straße befand sich früher ein schalltechnisch eingeschränktes Gewerbegebiet, welches im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2330 „Wiesengrund“ als Mischgebiet ausgewiesen wurde. Da die Umnutzung der Fläche noch nicht abgeschlossen ist, wurde diese in die Berechnung vorsorglich mit den zuvor zulässigen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln eingestellt.

Die Berechnungsergebnisse zum Gewerbelärm lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

An den Fassaden entlang der Schongauer Straße werden maximal 51,3 dB(A) am Tag erreicht. Am südwestlichsten Wohnhaus (WH 13) tritt ein Fassadenpegel von bis zu 52,2 dB(A) auf. Nachts werden an den Fassaden im gesamten Plangebiet maximal 37,2 dB(A) erreicht.

Es wurden folglich, bezogen auf den Gewerbelärm, weder tagsüber noch nachts Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 festgestellt. Bei Einhaltung der in den umliegenden Bebauungsplänen festgeschriebenen Flächenschallpegel ist der auf das Plangebiet einwirkende Gewerbelärm demnach als unkritisch einzustufen.

##### Verkehr

Relevante Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet gehen insbesondere von der Schongauer Straße und dem Wiesenring aus. Die Eingangsgrößen für eine Berechnung gemäß RLS-90 wurden der Verkehrsuntersuchung des Büros BERNARD Gruppe ZT GmbH, Aalen vom 28.07.2020 entnommen. Hier wurde, ausgehend vom Verkehrsnetzmodell für die Stadt Landsberg am Lech, die Verkehrsbelastung der relevanten Straßenabschnitte im Umfeld des Plangebietes für das Jahr 2035 prognostiziert. Die Verkehrsbelastungen wurden für den Tag- und den Nachtzeitraum, jeweils mit Ausweisung des Schwerverkehrsanteils, berechnet.

Die Prognose beschreibt die Verkehrssituation nach der Umsetzung des gegenständlichen Bebauungsplanes Nr. 2332 „Wiesengrund, 1. Änderung“ und unter Berücksichtigung anderer baulicher Entwicklungen im Stadtgebiet bis zum Jahr 2035.

Eine Ermittlung der Geräuschemissionen nach dem neuen Berechnungsverfahren RLS-19 wurde erwogen. Diese Richtlinie ist jedoch noch nicht offiziell eingeführt. DIN 18005 und 16. BImSchV enthalten unverändert statische Verweise auf die RLS-90.

Die Schongauer Straße weist mit bis zu 12.460 Kfz/24h die höchste Verkehrsbelastung auf. Der durch das Baugebiet entstehende Neuverkehr in den neuen Stichstraßen fällt hingegen sehr gering aus, da die unter den Gebäuden geplanten Tiefgaragen den Straßen-/Parkverkehr aufnehmen. Außerdem werden die Verkehrsbelastungen der folgenden umliegenden Straßen als Lärmquellen mitberücksichtigt:

- Trautweinstraße (1.510 Kfz/24h)
- Waldheimer Straße (2.160 Kfz/24h)
- Erikaweg (1.728 Kfz/24h)

- Wiesenring (4.330 Kfz/24h)

- Ehrenpreisstraße/Gotenstraße (Annahme: 1.000 Kfz/24h)

In den neu geplanten Stichstraßen wurde mit einer Geschwindigkeit von 30 km/h gerechnet, alle anderen Straßenabschnitte sind mit 50 km/h belegt. Da dem Berechnungsmodell ein digitales Geländemodell zu Grunde liegt, sind die Straßen geländefolgend angelegt. Dadurch können Straßensteigungen realitätsnah abgebildet werden. Lärmrelevante Zuschläge werden ab einer Steigung von 5 % vergeben, dies ist im Plangebiet nicht der Fall. Als Straßenoberfläche wurde durchweg Gussasphalt/Asphaltbeton angenommen.

Neben den Straßen wurden die Parkplätze in der Schongauer Straße und die Tiefgaragen im Plangebiet in die Berechnung miteinbezogen.

Ergänzend waren die Geräuschemissionen der Bahnstrecke Landsberg – Schongau zu berücksichtigen. Als Berechnungsgrundlage wurde die aktuelle Zugverkehrsprognose der Deutschen Bahn AG für das Jahr 2030 verwendet.

Hiermit standen die erforderlichen Eckdaten für den relevanten Gleisabschnitt zur Geräuschprognose nach Schall03 zur Verfügung.

Es wurden Art, Anzahl, Länge und Fahrgeschwindigkeit der Züge beachtet. Für die Strecke 5365 im Abschnitt Landsberg am Lech wurde am Tag und in der Nacht jeweils ein Zug bestehend aus 1x Fahrzeugkategorie 8-A4, 10x 10-Z5 und 8x 10-Z18 mit einer Fahrzeughöchstgeschwindigkeit von 50 km/h in die Berechnung einbezogen. Außerdem wurde die erhöhte Störwirkung des Bahnübergangs im Süden berücksichtigt.

Schienenlärm kann bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels mit einem Schienenbonus von 5 dB für die geringere Störwirkung des Schienenverkehrslärms aufgrund der Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsgeräuschen belegt werden. Gemäß DIN 4109-2: 2018: 01 ist der Beurteilungspegel für Schienenverkehr pauschal um 5 dB zu mindern. Dies weicht jedoch von den Vorschriften der 16. BImSchV Anlage 2 (Schall 03) ab, wonach der Schienenbonus seit 2015 nicht mehr vergeben werden darf. Auf die Anwendung des Schienenbonus wurde im vorliegenden Fall daher aufgrund einer sicheren Annahme verzichtet.

Die Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm können folgendermaßen zusammengefasst werden (höchster Pegel je Fassade):

- 1. Gebäudereihe (MU 1,2,3) entlang Schongauer Straße

Straßenzugewandte Fassaden:	65,1-65,9 dB(A) tags
	56,0-58,2 dB(A) nachts
Straßenabgewandte Fassaden:	46,1-55,3 dB(A) tags
	38,3-47,7 dB(A) nachts
- WA 1	45,4-54,2 dB(A) tags
	37,7-46,6 dB(A) nachts
- WA 2	41,9-53,6 dB(A) tags
	34,3-46,0 dB(A) nachts

Es wird ersichtlich, dass die östlich gelegene Randbebauung erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt ist. Die Schongauer Straße ist hier die maßgebliche Geräuschquelle.

Zusammenfassend ergibt sich hinsichtlich der Verkehrsgeräusche die folgende Einschätzung:

Als Beurteilungsmaßstab werden für die Wohnhäuser in den Allgemeinen Wohngebieten 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts gemäß DIN 18005 bzw. 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts gemäß 16. BImSchV herangezogen. An den Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten werden lediglich geringe Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 an WH 2 und WH 7 (nachts) erreicht.

Für die Gebäude im Urbanen Gebiet werden entsprechend 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts (DIN 18005 mit Analogieschluss für Urbane Gebiete) bzw. 67 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts (16. BImSchV mit Analogieschluss für Urbane Gebiete) als Vergleichswerte angenommen. Relevante Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Urbanen Gebiet treten tags und nachts auf, wobei diese nachts deutlich höher sind. Besonders betroffen sind WH 3, 5, 8, 10, 11, 12 und 14. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden lediglich im Urbanen Gebiet überschritten.



Abb. 3: Gebäudenummern WH 1 – 14 und Kita, gem. Lärmuntersuchung

#### Verkehrslärmimmissionen im Bereich der Kindertagesstätte (Kita)

An den Fassaden der geplanten Kindertagesstätte werden tagsüber bis zu 52,3 dB(A) erreicht, nachts maximal 43,9 dB(A).

Die Rasterlärmkarte in Anlage 11 der Lärmuntersuchung des Büros BERNARD Gruppe ZT GmbH, Dresden vom 08.06.2020 zeigt zudem explizit die auf den Außenbereich der Kindertagesstätte einwirkenden Lärmimmissionen. Hier werden tagsüber im größten Teil maximal 50 dB(A) erreicht, lediglich kleine Teile des Außenbereichs südlich des Kita-Gebäudes sind von Lärmpegeln bis zu 54 dB(A) betroffen.

Die Kindertagesstätte befindet sich zwar im Urbanen Gebiet (MU 3), diese sollte jedoch nicht, wie die anderen Gebäude, anhand der für Urbane Gebiete geltenden Richt-/Orientierungswerte beurteilt werden. Gemäß der „Guidelines for Community Noise“ der Weltgesundheitsorganisation, Tabelle 1, sollte für Schulhöfe, Spielplätze oder ähnliches ein Lärmpegel von 55 dB(A), verursacht durch externe Lärmquellen, am Tag nicht überschritten werden. Dies entspricht den Anforderungen an ein Allgemeines Wohngebiet. Für die Beurteilung der Lärmpegel des Außenbereichs an der Kindertagesstätte wird dies zugrunde gelegt. Laut den Berechnungsergebnissen werden im Außenbereich und an den Fassaden der Kindertagesstätte keine Überschreitungen des Orientierungswertes festgestellt. Da die Kindertagesstätte nur tagsüber besucht und genutzt wird, sind die Lärmpegel im Nachtzeitraum nicht relevant und werden daher auch nicht mit dem Orientierungswert abgeglichen.

Die Unterteilung des Gebietes in Allgemeines Wohngebiet und Urbanes Gebiet ist aus lärmtechnischer Sicht sinnvoll. Die auf die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet einwirkenden Lärmpegel unterschreiten die relevanten Orientierungs-/Grenzwerte weitestgehend. An den Gebäuden im Urbanen Gebiet entlang der Schongauer Straße kommt es jedoch zu erheblichen Überschreitungen der Grenzwerte durch den Verkehrslärm.

#### Geräusche, die vom Plangebiet ausgehen

##### Gewerbliche Nutzungen

In den Bereichen, die als Urbanes Gebiet im Sinne von § 6a BauNVO ausgewiesen wurden, sind u.a. gewerbliche Nutzungen zulässig. Im Rahmen der städtebaulichen Gesamtstruktur wird es sich hierbei um kleinere Gewerbeeinheiten (z.B. kleinere Läden, Dienstleistungen) handeln, die sich insbesondere im Erdgeschoss an der Schongauer Straße ansiedeln werden. Durch unmittelbare Nachbarschaft zur Wohnnutzung im Plangebiet sind solche Betriebe hinsichtlich ihrer schalltechnischen Relevanz stark limitiert. Die Geräuscentwicklung solcher Betriebe wird in erster Linie von den an- und abfahrenden Fahrzeugen geprägt. Diese Verkehrsbewegungen sind Gegenstand der Verkehrsprognose und damit Bestandteil der schalltechnischen Prognose.

##### Kindertagesstätte

Die schalltechnische Untersuchung hat die von der Außenspielfläche der Kindertagesstätte ausgehenden Geräusche prognostiziert.

Die vom Außenbereich der Kita ausgehenden Lärmemissionen (Kinderspielen, Toben, Rufen, etc.) werden als Flächenschallpegel mit LWA=96 dB(A) angesetzt, bezogen auf den Zeitraum von 8 - 16 Uhr. Die Zeiten von 6 - 8 Uhr und 16 - 18 Uhr werden mit einer Auslastung von 50 % belegt und gehen daher mit 93 dB(A) in die Berechnung ein.

Im Ergebnis werden durch den Außenspielbereich der Kindertagesstätte an der nächstgelegenen Wohnbebauung Schallpegel von maximal 59,8 dB(A) verursacht.

Die von der Kindertagesstätte ausgehenden Geräusche sind gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG „im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“ Ein Außenspielbereich einer Kita, ein

Kinderspielplatz oder ähnliches ist daher im Rahmen seiner bestimmungsgemäßen Nutzung von den Nachbarn grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen und stellt keine relevante Störung dar.

#### Tiefgaragen

Jedes der drei Quartiere im Plangebiet verfügt über eine gemeinsame Tiefgarage.

Die Tiefgaragenzufahrten wurden jeweils an den Nordfassaden von MU1, MU2 und MU3 angeordnet und konzentrieren den Anliegerverkehr auf Bereiche mit vergleichsweise geringerem Schutzanspruch. Die geringe Entfernung der Tiefgaragenzufahrten zur Schongauer Straße leistet einen Beitrag zur Minderung der Verkehrsfrequenz auf den Stichstraßen V1, V2 und V3.

Die Berechnungsergebnisse beziehen sich auf den Fall, dass die Tiefgarageneinfahrten im Gebäude liegen und somit wartende Fahrzeuge vor dem Gebäude vermieden werden. Würde sich das Tor zur Tiefgarage in einer Linie mit der Gebäudefassade befinden, so würden die Motorengeräusche von wartenden Fahrzeugen die Lärmpegel an den nächstgelegenen Fassaden um bis zu 2 dB erhöhen. Eine eingehaute, schallabsorbierende Rampe zur Tiefgarage stellt aus lärmtechnischer Sicht somit den günstigeren Fall dar.

Wegen weiterer Details zur schalltechnischen Situation wird auf die Verkehrsuntersuchung des Büros BERNARD Gruppe ZT GmbH, Aalen vom 28.07.2020 verwiesen.

#### **2.6.2. Altlasten**

Bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 2330 „Wiesengrund“ wurde eine Teilfläche im Süden als erheblich belastete Fläche gekennzeichnet. Anlass für die Kennzeichnung war ein Hinweis der Unteren Bodenschutzbehörde auf Geländesenken, die sich aus historischen Positionsblättern ableiten lassen. Eine Verfüllung dieser Geländesenken war nicht auszuschließen.

Im Hinblick auf eine Änderung des Bebauungsplanes wurde im Sommer 2018 durch drei Baggerschürfe versucht, diesen Sachverhalt zu verifizieren. Bei den Baggerschürfen war u.a. ein Vertreter der Bodenschutzbehörde zugegen. Vor Ort wurde gemeinsam festgestellt, dass keine Hinweise auf Verfüllungen vorliegen. Auffällig war lediglich die atypisch mächtige Lehmschicht beim westlichen Baggerschurf. Diese wurde als kolluviale Umlagerung durch Hangerosion und Landwirtschaft eingeschätzt. In dieser Lehmschicht wurde eine leicht erhöhte Bodenbelastung durch PAK festgestellt. Eine bodenschutz- oder abfallrechtliche Relevanz ist aus diesem Befund noch nicht abzuleiten.

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich der gegenständlichen Bebauungsplanänderung einwirken können.

Grundsätzlich sind die rechtlichen Vorgaben zum Bodenschutz und zur Aushubverwertung beim Vollzug des Bebauungsplanes ohnehin zu beachten. Vorsorglich wird in der Satzung durch einen einschlägigen Vermerk auf den Sachverhalt hingewiesen.

### 3. Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle und nachhaltige städtebauliche Entwicklung von Wohnbauflächen, gewerblichen Flächen und einer Kindertagesstätte geschaffen werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 2332 „Wiesengrund, 1. Änderung“ werden die nachfolgenden, wesentlichen Ziele verfolgt:

- Städtebauliche Neuordnung des Planungsgebietes und Konzeption eines tragfähigen städtebaulichen und freiraumplanerischen Gesamtkonzepts unter Berücksichtigung der umgebenden Bauquartiere, der ökologisch wertvollen Hangkante mit Biotop (Nr. 7931-0032-012) und der besonderen Lage am südlichen Stadteingang
- Aufwertung der städtebaulichen Situation und Realisierung einer durchgängigen, flächensparenden, abwechslungsreichen und qualitätsvollen Planung; Ausbildung eines ablesbaren, neuen Quartiers durch Höhenstaffelungen und eine klare, kubische Baustruktur
- Schaffung von attraktivem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, Bereitstellung von günstigem Wohnraum (insbesondere geförderter Mietwohnungsbau) zur Förderung der sozialen Ausgewogenheit
- Ausweisung von attraktiven und gut nutzbaren Flächen für eine Kindertagesstätte; Möglichkeit der Integration weiterer sozialer Nutzungen
- Anordnung von gewerblichen Flächen (MU) entlang der Schongauer Straße zur Versorgung und Belebung des Quartiers (Bäcker, Café, etc.)
- Schaffung attraktiver und unterschiedlich nutzbarer Grün- und Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität und vielfältigem Angebot an Spiel- und Aufenthaltsflächen
- Sicherung der ökologisch wertvollen Hangkante und des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes (Biotop Nr. 7931-0032-012)
- Aufwertung der Schongauer Straße als Ortsstraße; Verbesserung der stadträumlichen Situation durch Neuprofilierung und Neugestaltung (Allee) und Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen
- Gestaltung des südlichen Stadteinganges
- Erschließung des Quartiers durch gut gestaltete, verkehrsberuhigte Wohnstraßen mit hoher Aufenthaltsqualität
- Schaffung neuer attraktiver Fuß- und Radwegeverbindungen und Vernetzung mit den bestehenden Wegen; Verknüpfung der Quartiere untereinander durch Wegeverbindungen und gemeinschaftlich genutzte Flächen
- Anordnung von pflichtigen Stellplätzen in Tiefgaragen sowie der allgemeinen, öffentlichen Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum; gut erreichbare Anordnung von Fahrradabstellplätzen in ausreichender Zahl
- Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen durch Vorkehrungen zum Schallschutz; Entwicklung schallgeschützter Bereiche durch entsprechende Gebäudestellung (entlang der Schongauer Straße) und Grundrisskonzeption

#### 4. Planungskonzept

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Entwurf von 03 Architekten GmbH mit realgrün Landschaftsarchitekten, München zugrunde. Dieser wurde vom Stadtrat in der Sitzung vom 11.12.2019 zur Kenntnis genommen und die Fortführung des Verfahrens mit diesem Entwurf beschlossen.



Abb. 4: Städtebauliches Konzept 03 Architekten GmbH mit realgrün Landschaftsarchitekten, Stand Dezember 2019

Das neue Planungskonzept sieht eine weniger kleinteilige Struktur als der Bebauungsplan Nr. 2330 „Wiesengrund“ vor. Statt einer Mischung aus Geschosswohnungsbau, Reihen- und Einfamilienhäusern sind ausschließlich Geschosswohnungsbauten vorgesehen.

Die Baukörper verteilen sich auf drei Quartiere, die jeweils über Stichstraßen von der Schongauer Straße aus erschlossen werden. Von Norden nach Süden wird das Baugebiet durch eine abwechslungsreiche Abfolge von privaten und halböffentlichen Freiräumen durchzogen. Die drei einzelnen Quartiere sind fußläufig über diese Freiräume miteinander verbunden.

Entlang der Schongauer Straße bilden drei- bis fünfgeschossige Gebäuderiegel den Lärmschutz für die dahinterliegenden Bereiche. In den inneren lärmgeschützten Lagen entsteht Wohnungsbau,

während hin zur Schongauer Straße im Erdgeschoss auch kleinere Gewerbeeinheiten vorgesehen sind, die das Leben im Quartier bereichern und der Nahversorgung dienen sollen. Eine Kindertagesstätte im lärmgeschützten, südwestlichen Bereich mit Orientierung zum begrünten Hang ergänzt das Angebot.

Um eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung zu ermöglichen sind alle gemäß Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht. Die Tiefgaragenzufahrten befinden sich jeweils nahe der Schongauer Straße, um das Baugebiet nicht unnötig mit Verkehr und dem damit verbundenen Lärm zu belasten.

Im westlichen Bereich entsteht eine öffentliche Grünfläche, die, als extensive Grünfläche (Magerrasen) angelegt, den Übergang zwischen Bebauung und bestehender Biotopfläche an der Hangkante bildet und Platz bietet für u.a. vielfältige, naturnahe Spieleinrichtungen.

## **5. Begründung der Festsetzungen**

### **5.1. Art der Nutzung**

Die Wohnbauflächen werden als Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorrangig dem Wohnen. Dies entspricht dem angestrebten Gebietscharakter der geplanten Bebauung sowie den bestehenden angrenzenden Gebieten.

Um vorrangig die Errichtung neuer Wohnungen zu stärken und eine Zweckentfremdung dieser zu verhindern, sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den Gebieten nicht zulässig. Tankstellen und Gartenbaubetriebe entsprechen nicht dem Charakter des Gebiets und sind daher ausgeschlossen.

Den Übergang zu den Gewerbe- und Mischgebieten östlich der Schongauer Straße bilden Urbane Gebiete (MU) gemäß § 6a BauNVO. Durch die Festsetzung von Urbanen Gebieten lässt sich die Anordnung von gewerblichen Nutzungen im Gebiet gezielt steuern. Soziale und kulturelle Einrichtungen können das Angebot im Plangebiet ergänzen. Ein wesentlicher Aspekt der angestrebten Nutzungen innerhalb der Urbanen Gebiete ist aber auch die Schaffung von Wohnraum. Die Nutzungsmischung entspricht im angestrebten Verhältnis von gewerblichen Nutzungen, sozialen (und anderen) Einrichtungen und Wohnen dem Charakter des Urbanen Gebiets. Durch die Anordnung von Gewerbeeinheiten (z.B. kleinere Läden, Dienstleistungen) insbesondere im Erdgeschoss an der Schongauer Straße wird der Charakter als Ortsstraße gestärkt und die Stadteingangssituation aufgewertet. Aufgrund der Entfernung zur Altstadt kann hier auf langfristige Sicht ein neues Unterzentrum entstehen, das der Versorgung des neuen Gebiets und den umliegenden Quartieren dient.

### **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche GR, die maximal zulässige Geschossfläche GF sowie die maximal zulässige Wandhöhe WH festgesetzt.

Die Maßobergrenzen gem. § 17 BauNVO werden für die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 2 BauNVO in allen Gebieten eingehalten. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) überschreitet die Maßobergrenzen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 um 0,2. In allen übrigen Gebieten wird der Grenzwert eingehalten.

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, das hinsichtlich seiner Gesamtdichte als verträglich bewertet und das der Stadtrat in seiner Sitzung am 11.12.2019 zur Kenntnis genommen hat. Die Überschreitung der Maßobergrenze für die GFZ resultiert aus der

Aufteilung des Plangebietes in öffentliche Straßenverkehrsflächen und private Bauflächen sowie in der Unterteilung in unterschiedliche Baugebiete entsprechend der Art der Nutzung. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Überschreitung nicht gegeben.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die pflichtigen Stellplätze auf den Baugrundstücken ausschließlich in Tiefgaragen unterzubringen. Dies gewährleistet eine qualitativ hochwertige Gestaltung der oberirdischen Freiräume, frei von Kfz-Verkehr. Aufgrund des ermittelten Stellplatzbedarfs und der Unterteilung des Plangebiets in mehrere Baugebiete ergeben sich für die GRZ nach § 19 Abs. 4 Werte zwischen 0,9 und 1,0 je Baugebiet. Durch eine ausreichend dimensionierte Überdeckung der unterbauten Flächen von 0,8 m bzw. im Bereich von mittelgroßen Bäumen 1,2 m wird auf den Flächen trotz der flächigen unterirdischen Versiegelung eine qualitätsvolle Grünausstattung gewährleistet. Die Zulässigkeit von Terrassen außerhalb der Bauräume wird auf das notwendige Mindestmaß beschränkt, um die oberirdische Versiegelung möglichst gering zu halten. Sonstige befestigte Flächen, z.B. Fußwege sind, soweit dies technisch möglich ist, aus versickerungsfähigem Belag herzustellen, um die Auswirkungen der unterirdischen Versiegelung zu minimieren.

Baugebiet	WA 1	WA 2	MU 1	MU 2	MU 3
<b>Nettobauland (qm)</b>	3.120	2.610	1.075	1.250	4.481
<b>GR § 19 (2) BauGB nach Festsetzung im Plan (qm)</b>	1.070	1.070	860	840	2.345
<b>GRZ § 19 (2) BauGB</b>	0,3	0,4	0,8	0,7	0,5
<b>GR gesamt gemäß Punkt 3.4 der textlichen Festsetzungen (§ 19 (2+4) BauGB + Terrassen) (qm)</b>	2.940	2.500	1.075	1.250	3.690
<b>GRZ gesamt</b>	0,94	0,96	1,00	1,00	0,82
<b>GF (qm)</b>	3.580	3.580	2.400	2.510	5.975
<b>GFZ</b>	1,1	1,4	2,2	2,0	1,3

Tabelle 1: Städtebauliche Kennwerte

Um die Lage und den Anteil an Gewerbenutzung im Gebiet zu steuern, ist im Erdgeschoss entlang der Schongauer Straße eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig. Es sind jedoch in jedem Fall 50 % der jeweiligen Geschossfläche des Erdgeschosses für gewerbliche Nutzungen zu verwenden. Insgesamt entspricht der Gewerbeanteil im MU 1 damit mindestens ca. 15 %, im MU 2 mindestens ca. 14 % und im MU 3 mindestens ca. 8 % der Gesamtgeschossfläche je Baugebiet.

Die gezielte Orientierung der gewerblichen Nutzungen vorrangig an der Schongauer Straße trägt zur Belebung der Stadteingangssituation bei und bildet ein Gegenüber für die bestehenden Gewerbebetriebe auf der Ostseite der Schongauer Straße.

Im MU 3 sind 1.065 qm Geschossfläche für eine Kindertagesstätte vorgesehen. Diese deckt den Bedarf der Neubebauung und der Umgebung. Durch die Festsetzung einer Geschossfläche für eine Kindertagesstätte wird gewährleistet, dass die ansonsten lediglich zulässige Nutzung auch tatsächlich realisiert wird.

### **5.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) erfolgt durch Baugrenzen und Baulinien. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zu Gunsten von Frei- und Erschließungsflächen und zur Sicherung des angestrebten städtebaulichen Konzepts beschränkt. Baulinien sichern wichtige städtebauliche Kanten und Fluchten.

Zulässige Überschreitungen der Bauräume werden auf das notwendige Mindestmaß beschränkt. Eine Überschreitung ist ausschließlich für ebenerdige Bauteile (Terrassen und ebenerdige Kellerlichtschächte/Belüftungsschächte) und Terrassentrennwände zulässig.

Um auch in Bereichen mit festgesetzten Baulinien wettergeschützte Eingangsbereiche zu ermöglichen, ist hierfür im Erdgeschoss ein Abrücken (Zurückspringen) von der Baulinie zulässig.

### **5.4. Bauliche Gestaltung**

Der Entwurf ist geprägt von einer klaren, kubischen Baustruktur. Daher sind keine vor die Fassade vortretenden Bauteile zulässig. Private Freibereiche in den oberen Geschossen sollen sich in die kubische Bauform einfügen, vortretende Balkone entsprechen nicht dem Entwurfsgedanken. Private Freibereiche in den oberen Geschossen können in Form von offenen oder geschlossenen Loggien vorgesehen werden. Um in den Erdgeschosszonen z.B. Vordächer und Terrassentrennwände zu ermöglichen, sind die Erdgeschosse von der Festsetzung ausgenommen. Ebenso widersprechen Staffel- und Terrassengeschosse der gewünschten Bauform und sind daher nicht zulässig.

Um ein ruhiges Fassadenbild zu sichern, sind keine Antennen- und Satellitenempfangsanlagen an den Fassaden zulässig. Die Dachflächen bieten ausreichend Möglichkeit, notwendige Anlagen unterzubringen.

### **5.5. Höhenentwicklung und Abstandsflächen**

Der städtebauliche Entwurf sieht im Gebiet eine Höhenstaffelung von drei bis fünf Geschossen vor. In der Randlage zur Schongauer Straße wird die Geschossigkeit zwingend festgesetzt, um das gewünschte Erscheinungsbild nach außen zu sichern.

Innerhalb des Gebiets spiegeln die maximal zulässigen Geschosse die geplante Staffelung wider, durch die Festsetzung der GF je Bauraum ist davon auszugehen, dass diese auch realisiert werden. Um bei der Planung der Gebäude einen gewissen Spielraum zu ermöglichen, werden die zulässigen Wandhöhen dort nicht als zwingend, sondern als Maximalwerte festgesetzt. Dies beschränkt die Höhenentwicklung nach oben, ermöglicht jedoch eine Feinjustierung im Entwurf hinsichtlich der geplanten Geschosshöhen.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO werden in den Allgemeinen Wohngebieten sowohl nach innerhalb als auch zu den angrenzenden verkehrsberuhigten Bereichen unterschritten. In den Urbanen Gebieten werden die Abstandsflächen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten, nach innen und zu den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten werden sie teilweise unterschritten. Die hilfsweise in allen Gebieten herangezogenen Abstandsflächen von 0,4 H zueinander werden mit Ausnahme von drei geringfügigen Unterschreitungen im gesamten Gebiet eingehalten. Aufenthaltsräume dürfen nicht ausschließlich über Fenster in diesen Bereichen belichtet werden, in allen anderen Bereichen wird der Lichteinfallswinkel von 45° eingehalten, es kann daher davon ausgegangen werden, dass trotz Unterschreitung der Abstandsflächen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

## **5.6. Dächer**

Um das angestrebte Erscheinungsbild durch Dachaufbauten nicht unnötig zu stören, werden diese auf das notwendige Mindestmaß beschränkt. Eine Nutzung der Dachflächen als Dachgärten oder Dachterrassen ist nicht vorgesehen, da dies zu weiteren Dachaufbauten führen würde.

Im Gebiet soll die Nutzung von erneuerbaren Energien, insbesondere Solarenergie, besonders gefördert werden. Für das Gebiet wird der Verzicht auf fossile Energieträger angestrebt. Daher sind mindestens 60 % der Dachflächen für technische Anlagen zur Nutzung von solarer Energie, z. B. Photovoltaikanlagen, zu verwenden.

Um die hohe Versiegelung durch Unterbauung auszugleichen, sind die nicht für technische Anlagen verwendeten Dachflächen zu begrünen. Eine Kombination von technischen Anlagen zur Nutzung von solarer Energie wird nicht vorgeschrieben, sollte jedoch bei der Umsetzung, den technischen Möglichkeiten entsprechend in Betracht gezogen werden. Insbesondere hinsichtlich der Regenrückhaltefunktion kommt der Dachbegrünung zunehmend Bedeutung bei.

## **5.7. Verkehrserschließung und öffentliche Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird über Stichstraßen, die als verkehrsberuhigte Bereiche V 1, V 2 und V 3 festgesetzt werden, an die bestehende Schongauer Straße und damit an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Die Schongauer Straße wird beidseitig um einen Baumgraben mit Längsparkplätzen ergänzt. Die Fahrbahnbreite von 6,50 m ermöglicht nach wie vor einen Begegnungsverkehr auch größerer Fahrzeuge (z.B. Busse, LKW, landwirtschaftlicher Verkehr). Im Einmündungsbereich Wiesenring/Schongauer Straße kann die vorhandene Querungshilfe in der Straßenmitte erhalten bleiben und muss lediglich geringfügig durch eine Verschiebung der Querung nach Norden angepasst werden.

Die verkehrsberuhigten Bereiche werden so gestaltet, dass am Ende jeweils ein Wendehammer das Wenden eines Müllfahrzeugs ermöglicht. Jeweils an der südlichen Kante entstehen öffentliche Parkplätze, die durch Bäume gegliedert werden. Die Parkstände sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen, um die Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen.

An der westlichen Grenze der Baugebiete verläuft ein Fuß- und Radweg, der gemäß der 50. Änderung des Flächennutzungsplans über zwei Verbindungen über die Hangkante an die westlich gelegenen Gebiete anschließt. Aufgrund der Höhenlage wird nur die nördliche Verknüpfung als barrierefreie Rampe und die weiter südlich gelegene lediglich als Fußweg über eine Treppenanlage ausgebildet.

Um bei der genauen Lage des südlichen Wegs flexibel auf den vorhandenen Baumbestand reagieren zu können und vorhandenen erhaltenswerten Baumbestand nicht zu beschädigen oder zu entfernen, wird dieser nicht in seiner genauen Lage festgesetzt. Vor der Ausführung ist die Lage mit dem Umweltamt abzustimmen.

## **5.8. Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen**

Für den Nachweis der pflichtigen Stellplätze wird die „Satzung der Stadt Landsberg am Lech über die Zahl der zu errichtenden Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen sowie über deren Ablösung“ (Stellplatzsatzung – StPS) vom 20.07.2016 herangezogen.

Abweichend davon ist für den kommunal oder staatlich geförderten Wohnungsbau lediglich ein Kfz-Stellplatz pro Wohnung, unabhängig von der Wohnungsgröße nachzuweisen. Erfahrungswerte zeigen, dass im geförderten Wohnungsbau ein Kfz-Stellplatz je Wohneinheit dem tatsächlichen Bedarf entspricht.

Um oberirdische Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, sollen die neuen Quartiere weitestgehend autofrei gehalten werden. Alle pflichtigen Stellplätze für die zukünftigen Nutzungen sind daher in Tiefgaragen unterzubringen – mit Ausnahme von sechs oberirdischen Stellplätze für die Kindertagesstätte. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen befinden sich jeweils in direkter Nähe zur Schongauer Straße. Der Verkehr wird frühzeitig in die Tiefgarage geleitet und belastet die neuen Quartiere nicht.

Im verkehrsberuhigten Bereich V 3 werden in direkter Nähe zur geplanten Kindertagesstätte sechs oberirdische Stellplätze dieser direkt zugeordnet. In diesem Bereich kann der Hol- und Bringverkehr abgewickelt werden. Ergänzend soll eine Anlieferungsspur im verkehrsberuhigten Bereich integriert werden. Die Stellplätze für die Bediensteten der Kindertagesstätte werden in der Tiefgarage untergebracht.

Zur Förderung von E-Mobilität sind in jeder Tiefgarage mindestens 10 % der Stellplätze mit Elektroladestationen auszustatten. Um einem möglicherweise höherem Bedarf gerecht zu werden, sollen für alle weiteren Stellplätze die Voraussetzungen geschaffen werden, Elektroladestationen nachzurüsten.

## **5.9. Fahrradstellplätze**

Neben E-Mobilität soll auch der Fahrradverkehr im Gebiet als alternative Mobilitätsform gefördert werden. Um den Bedarfen der geplanten Nutzungen gerecht zu werden, wird die Anzahl der herzustellenden Fahrradstellplätze über die Satzung des Bebauungsplans geregelt.

Neben einer ausreichenden Anzahl an Abstellplätzen ist auch deren gute Erreichbarkeit und attraktive Gestaltung ausschlaggebend für die Förderung des Radverkehrs. Gleichzeitig sollen die oberirdischen Freiräume von Einbauten weitestgehend freigehalten werden. Daher dürfen maximal 50 % der Fahrradstellplätze in die Untergeschosse integriert werden, die übrigen sind in das Erdgeschoss zu integrieren. Fahrradstellplätze im Erdgeschoss zeichnen sich durch eine leichtere Zugänglichkeit aus, da keine Rampen notwendig sind, um zum Abstellplatz zu gelangen. Um jedoch auch für Besucherfahrräder oder das kurzzeitige Abstellen des eigenen Fahrrads einen geeigneten Ort zu schaffen, sind in untergeordnetem Umfang Fahrradstellplätze an den Hauseingängen zulässig.

Für die Kindertagesstätte sind im Zusammenhang mit der Freispielfläche auch oberirdische, nicht gebäudeintegrierte Abstellplätze zulässig.

## **5.10. Nebenanlagen**

Um zusammenhängende, qualitätsvolle Freiräume zu schaffen, sind Nebenanlagen nur innerhalb des Bauraums zulässig. Dies sichert die klare Ordnung von Baukörpern und Freiflächen, eine gute Nutzbarkeit sowie qualitative Gestaltung ohne Störung durch zusätzlich Bauwerke.

Außerhalb der Bauräume zulässig sind hingegen Kinderspielplätze nach Art. 7 BayBO, Flächen für die Bereitstellung von Mülltonnen am Tag der Abholung, offene Fahrradstellplätze im Bereich von Hauseingängen und die zulässige Fahrradabstellanlage für die Kindertagesstätte. Diese Nebenanlagen sind in die Freiflächengestaltung zu integrieren, auf Grund ihrer offenen Beschaffenheit werden diese jedoch nicht als störend für die klare bauliche Struktur empfunden.

Weiterhin zulässig sind Gartengeräteschränke in Verbindung mit Terrassentrennwänden. So erhalten die zukünftigen Bewohner die Möglichkeit, Gartengeräte geordnet zu verstauen.

### **5.11. Immissionsschutz**

Um im geplanten Baugebiet „Wiesengrund“ ein möglichst lärmarmes Wohnen zu ermöglichen, werden im gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 2332 „Wiesengrund, 1. Änderung“ schalltechnische Vorgaben festgesetzt.

#### Baulicher Schallschutz nach DIN 4109 (Festsetzung 13.1)

Gemäß DIN 4109:2018 ist bei der Überschreitung von maßgeblichen Außenlärmpegeln der Nachweis einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich. Der maßgebliche Außenlärmpegel berechnet sich in der hier vorliegenden Konstellation aus dem Beurteilungspegel Nacht und einem Aufschlag von 13 dB. Eine anschließende Addition der Gewerbelärmimmissionen kann vernachlässigt werden, da deren Einfluss auf den Summenpegel gering wäre.

Anhand des so ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegels kann den Gebäudefassaden ein Lärmpegelbereich zugeordnet werden.

Nach den Berechnungsergebnissen ergeben sich für die gesamte Planung die Lärmpegelbereiche I bis V.

Besondere Anforderungen an Fenster ergeben sich normalerweise erst ab Lärmpegelbereich III, da ein Schalldämm-Maß von mindestens  $R_w = 30$  dB (Lärmpegelbereich I und II) durch die wärmeschutztechnischen Anforderungen (EnEv) und der somit eingebauten Fenster erreicht wird.

Für Fassaden mit einer Geräuschbelastung ab Lärmpegelbereich III werden daher in Anlehnung an DIN 4109 gesamte, bewertete Bau-Schalldämm-Maße ( $R'_{w,ges}$ ) festgesetzt. Für Büroräume oder ähnliche Nutzungen können die Anforderungen um 5 dB reduziert werden.

Die Festsetzung durch Text und Zusatzplan betrifft jeweils eine Gebäudefassade ohne weitere horizontale oder vertikale Differenzierung. Die Festsetzung bildet die jeweils ungünstigste Situation an einer Fassade ab.

Grundsätzlich besteht beim Vollzug des Bebauungsplanes die Möglichkeit zur Differenzierung innerhalb der Fassade durch Detailberechnungen. Hinweise zur vertikalen Differenzierung liefert die geschoßweise Auflistung der maßgeblichen Außenlärmpegel in Anlage 5 der Lärmuntersuchung des Büros BERNARD Gruppe ZT GmbH, Dresden vom 08.06.2020.

Darüber hinaus bietet DIN 4109-1:2018 die Möglichkeit zur detaillierten Berechnung des erforderlichen Bau-Schalldämm-Maßes. Die baulichen Auswirkungen bei knapper Überschreitung einer Lärmpegelbereichsgrenze können so gemindert werden.

#### Passiver Schallschutz (Festsetzung 13.2)

Mit einer durchdachten Grundrissgestaltung können schutzbedürftige Aufenthaltsräume so angeordnet werden, dass die Belüftung über ein Fenster in ruhigeren Fassadenbereichen mit Einhaltung der Orientierungswerte aus DIN 18005 oder wenigstens der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV möglich ist. Dies sollte vor allem bei Schlafräumen und Kinderzimmern berücksichtigt werden, ist aber auch für Wohnräume von Bedeutung. Bei solch einer Grundrissgestaltung wären passive Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Gemäß Festsetzung 13.1 sind die Grundrisse der Wohnungen daher so zu gestalten, dass die für Belüftungszwecke erforderlichen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht an Fassaden liegen, die den Lärmpegelbereichen LP 3 bis LP 5 zugeordnet wurden. Die Wirkung des durch Festsetzung 13.1 gewährleisteten Bau-Schalldämm-Maßes wäre andernfalls während der Raumbelüftung eingeschränkt.

Sofern dies bei Abwägung aller Möglichkeiten nicht möglich ist, muss zumindest bei Räumen, die der Nachtruhe dienen (Schlafzimmer, Kinderzimmer), ein ungestörter Schlaf bei gleichzeitig hinreichender Raumbelüftung gegeben sein.

Für eine ungestörte Nachtruhe wird allgemein ein Innenpegel von 30-35 dB vorausgesetzt. Bei einem gekippten Fenster (Mindestbelüftung der Schlafenden) kann näherungsweise von einer Pegeldifferenz zwischen innen und außen von 15 dB (z.B. nach VDI 2719) ausgegangen werden. In dieser Konstellation sollte der Außenpegel folglich unter 50 dB liegen.

VDI 2719 führt ergänzend aus, dass die Spaltlüftung für schutzbedürftige Räume nur bei einem Außengeräuschpegel  $L_m \leq 50$  dB(A) zu verwenden ist.

Der Bebauungsplan setzt daher als Schwellwert einen nächtlichen Beurteilungspegel von 49 dB(A) fest. Bei Überschreitung dieses Beurteilungspegels ist eine hinreichende Belüftung der Schlafräume durch den Einbau von schalldämmten Lüftungseinheiten zu ermöglichen. Die betroffenen Fassaden sind in Abb. 1 zur Festsetzung 13.1 durch Planzeichen gekennzeichnet. Es ist zu beachten, dass die Gesamtschalldämmung des Gebäudes durch die Lüftungseinrichtungen nicht wesentlich verringert wird.

Bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die nicht der Nachtruhe dienen, kann tagsüber, soweit die Grundrissgestaltung eine geräuscharme Belüftung nicht ermöglicht, eine regelmäßige Stoßlüftung erfolgen. Die Beeinträchtigung durch Verkehrsgeräusche kann so auf kurze Zeiträume begrenzt werden.

#### Abschirmung (Festsetzung 13.3)

Die Abschirmung des Plangebietes gegenüber den Verkehrsgeräuschen der Schongauer Straße wird in erster Linie durch eine riegelartige Bebauung entlang der Schongauer Straße gewährleistet.

Zur Sicherung dieser Funktion wird durch Festsetzung 13.3 gewährleistet, dass die Riegelbebauung im jeweiligen Baufeld vor dem Bezug der hierdurch abgeschirmten Gebäude zu errichten ist. Die Beschränkung auf das jeweilige Baufeld ist sinnvoll, um wechselseitige Abhängigkeiten bei der Entwicklung der einzelnen Baufelder zu vermeiden. Innerhalb des Baufeldes ist die gemeinsame Entwicklung durch die gemeinsame Tiefgarage des Baufeldes vorgegeben.

Eine hinreichende Abschirmung ist für den Zeitraum bis zur vollständigen Nutzung aller Baufelder auch bei einer (temporären) Teilausführung der Riegelbebauung gegeben (vgl. Anlage 13 der Lärmuntersuchung).

#### Ausbildung der Tiefgarageneinfahrten (Festsetzungen 13.4 und 13.5)

Die zentralen Tiefgarageneinfahrten bündeln die Verkehrsströme innerhalb des Plangebietes. Große Teile des Plangebietes werden so von Geräuschen des Ziel- und Quellverkehrs entlastet. Gleichzeitig ist eine Geräuschminimierung für Immissionsorte im Nahbereich der Tiefgarageneinfahrten zu gewährleisten.

Wie bereits an anderer Stelle ausgeführt, ist das Standgeräusch von Fahrzeugen, die vor der Einfahrt warten, zu mindern. Gemäß Festsetzung 13.4 sind daher die Aufstellbereiche vor den Tiefgaragen in

das Gebäude zu integrieren. Flankierend gibt Festsetzung 13.5 eine schallabsorbierende Auskleidung der in das Gebäude integrierten Rampen und Aufstellbereiche vor.

Festsetzung 9.5 definiert ergänzend Mindestabstände von Tiefgaragenentlüftungen zu schützenswerten Freibereichen und Fenstern.

#### Abwägung ergänzender Lärmschutzmaßnahmen

Die Schongauer Straße stellt die für das Plangebiet relevanteste Geräuschquelle dar. Geeignete Maßnahmen müssten folglich die von dort emittierten Geräusche begrenzen.

#### Geschwindigkeitsbeschränkung auf der Schongauer Straße

Tempo 30:

Die schalltechnische Wirkung einer Geschwindigkeitsreduzierung von aktuell 50 km/h auf 30 km/h auf der Schongauer Straße und einem Teilstück des Wiesenrings (bis Kreuzung Wiesenring / Ehrenpreisstraße) wurde untersucht. Die dabei verursachten Beurteilungspegel sind in Anlage 9a der Lärmuntersuchung dargestellt. Im Vergleich zu Tempo 50 kann eine Minderung der Schallpegel von bis zu -2,4 dB(A) an den Wohnhäusern, die direkt an der Schongauer Straße liegen, erreicht werden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden aber nach wie vor überschritten, sodass auch bei Tempo 30 weitergehende Schallschutzmaßnahmen (vgl. Anl. 9a) notwendig sind. Der Lärmpegelbereich V könnte mit dieser Maßnahme jedoch vermieden werden.

Tempo 40:

Weiterhin wurde die schalltechnische Wirkung einer Geschwindigkeitsreduzierung von aktuell 50 km/h auf 40 km/h auf der Schongauer Straße und einem Teilstück des Wiesenrings (bis Kreuzung Wiesenring / Ehrenpreisstraße) untersucht. Die dabei verursachten Beurteilungspegel sind in Anlage 9b der schalltechnischen Untersuchung dargestellt. Gegenüber Tempo 50 kann eine Minderung der Schallpegel an den Wohnhäusern, die direkt an der Schongauer Straße liegen, von bis zu -1,2 dB(A) erreicht werden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden aber nach wie vor überschritten, sodass auch bei Tempo 40 weitergehende Schallschutzmaßnahmen notwendig wären. Auch mit Tempo 40 wären noch die Lärmpegelbereiche I bis IV auszuweisen.

Grundsätzlich ist eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf der Schongauer Straße nicht im Rahmen der Bauleitplanung möglich. Eine isolierte Geschwindigkeitsreduzierung im Bereich des Plangebietes erscheint zudem nicht zweckmäßig und nicht umsetzbar.

Bei grundlegenden verkehrsplanerischen Konzeptionen im Stadtgebiet wäre eine Geschwindigkeitsreduzierung, auch bei größeren Erschließungsstraßen, eine Option zur Minderung der Geräuschbelastung in den angrenzenden Wohngebieten.

#### Lärmindernder Fahrbahnbelag

Der Einsatz eines lärmindernden Fahrbahnbelages bei den Umbauten der Schongauer Straße nach Bebauungsplan erscheint grundsätzlich sinnvoll.

Allerdings sieht die RLS-90 einen Abschlag vom Schallemissionspegel einer Straße mit geräuschmindernden Fahrbahnbelägen erst ab einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von > 60 km/h vor. Für die benachbarten Immissionsorte kann zwar bei Geschwindigkeiten von ≤ 60 km/h eine gewisse Verkehrsgeräuschminderung eintreten, jedoch kann diese Geräuschminderung nicht nach der RLS-90 quantifiziert werden.

### Vergrößerung der Abstände zwischen Bebauung und Schongauer Straße

Zwischen der Schongauer Straße und den sich anschließenden geplanten Gebäuden sind bereits Pflanzstreifen, entlang der Straße angeordnete Parkplätze sowie Geh- und Radwege vorgesehen.

Eine weitere, aus schalltechnischer Sicht wirksame Vergrößerung des Abstands zwischen der Bebauung und der Straße ist mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept, welches insbesondere auf die effiziente Nutzung der innenstadtnahen Flächenpotentiale abstellt, nicht möglich.

### **5.12. Niederschlagsentwässerung**

Ziel ist, die vorhandene Bodenfunktion hinsichtlich der Versickerung und damit die Grundwasserneubildung trotz Versiegelung weitestgehend aufrecht zu erhalten. Dazu ist das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken und dort vorrangig über die bewachsene Oberbodenschicht zu versickern. Auf Grund der hohen Versiegelung durch die Tiefgaragen ist eine breitflächige Versickerung voraussichtlich nicht an allen Stellen im Plangebiet möglich. Daher werden für diese Bereiche Rigolen und in Ausnahmefällen Sickerschächte zugelassen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen über die öffentliche Grünfläche entwässert werden. Zur kontrollierten Versickerung des Niederschlagswassers ist die Anlage einer Sickermulde entlang des Fußes der Hangkante und den notwendigen Zuleitungen zulässig. Die Gestaltung der Sickermulde soll sich an der bestehenden Hangkante und der geplanten öffentlichen Grünfläche orientieren und muss daher naturnah erfolgen.

### **5.13. Abgrabungen, Aufschüttungen**

Die Bauflächen und Erschließungsstraßen werden auf das Bestandsniveau der Schongauer Straße angehoben. Zu diesem Zweck sind Aufschüttungen zulässig. Weitere Geländemodellierungen sind innerhalb der Baugebiete nur aus gestalterischen Zwecken für die Anlage von Kinderspielplätzen und die Freispielfläche der Kindertagesstätte zulässig. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Geländemodellierungen weiterhin zur Anlage der geplanten Sickermulde zulässig.

### **5.14. Einfriedungen**

Die einzelnen Quartiere sind über Fußwege miteinander verbunden. Sie sind von Durchlässigkeit und Offenheit geprägt. Um diese Offenheit zu unterstützen, sind Einfriedungen ausschließlich zur notwendigen Umgrenzung der Freispielfläche der Kindertagesstätte zulässig. Die Abgrenzungen zwischen einzelnen privaten Bereichen erfolgt lediglich über Terrassentrennwände. Eine kleinteilige Parzellierung der Quartiere in einzeln eingezäunte Privatgärten ist nicht gewünscht.

### **5.15. Grünordnung**

#### Allgemeines

Ziel der Grünordnung ist es, durch qualitativ hochwertige Grünstrukturen, das geplante Wohngebiet in das bestehende Umfeld einzufügen und eine hohe Wohnqualität zu schaffen.

Das freiraumplanerische Konzept sieht lärmgeschützte Innenbereiche vor, in die sich Punkthäuser einfügen. Wegeverbindungen von Nord nach Süd verknüpfen die entstehenden Quartiere miteinander. In jedem Quartier entstehen gemeinschaftlich genutzte Flächen, die zum Beispiel als

Nachbarschaftstreffpunkt genutzt werden können. An diese Bereiche gliedern sich auch die Kinderspielplätze nach Art. 7 BayBO an.

Die allgemeinen grünordnerischen Festsetzungen sichern ein Mindestmaß an begrünten Flächen und Baumpflanzungen sowie durch entsprechende Pflanzqualitäten eine ökologisch und visuell wirksame Durchgrünung des Plangebiets.

#### Nicht überbaubare Grundstücksflächen auf Privatgrundstücken

Für die Baugebiete wird ein Schlüssel an zu pflanzenden Bäumen je qm nicht überbauter Grundstücksfläche festgesetzt. Dieser basiert auf dem Freiraumkonzept zum städtebaulichen Masterplan und sichert eine angemessene Anzahl an Bäumen auf den Baugrundstücken. Aufgrund der Zuschnitte der Baugebiete variiert der Schlüssel zwischen den Gebieten WA 1, WA 2 und MU 3 und den deutlich dichter überbauten Gebieten MU 1 und MU 2. Die festgesetzte Tiefgaragenüberdeckung gewährleistet, dass die Baumpflanzungen auch in den unterbauten Bereichen der Baugrundstücke qualitativ und langlebig ausgeführt werden können.

Um eine oberflächige Versickerung von Niederschlagswasser zu begünstigen und Hitzestau zu vermeiden sind notwendige befestigte Flächen, wie zum Beispiel Wege, Platzflächen oder Spielplätze mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche herzustellen.

#### Öffentliche Flächen

Um dem Qualitätsanspruch eines nachhaltigen Quartiers gerecht zu werden, sind auch die Parkplätze innerhalb der verkehrsberuhigten Bereiche mit wasserdurchlässiger Oberfläche bzw. fugenoffenem Belag zu errichten.

Die Schongauer Straße soll als Allee entwickelt werden, daher sind beidseitig Baumpflanzungen festgesetzt. Aus technischen oder gestalterischen Gründen kann von den festgesetzten Standorten leicht abgewichen werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass der Alleecharakter nicht gestört wird und die Verschiebung mit nachbarschaftlichen Interessen vereinbar ist. Der Baumgraben wird mit Parkplätzen kombiniert. Dies dient dazu, der Schongauer Straße auch optisch den Charakter einer Ortsstraße zu verleihen.

Die öffentliche Grünfläche im Westen der Baugebiete bildet den Übergang zur bestehenden, ökologisch hochwertigen Hangkante mit Biotop (Nr. 7931-0032-012). Sie ist als extensive Grünfläche anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Der Bewuchs an der Hangkante dient unter anderem der Hangsicherung und ist gemäß Biotopkartierung als „Hecken und schmale Feldgehölze im Südwesten von Landsberg“ kartiert. Der Bestand wird als Hecke (70 %) und Feldgehölz (30 %) aufgeführt. Das Biotop Nr. 7931-0032-012 beinhaltet nach § 39 BNatSchG bzw. Art. 16 BayNatSchG geschützte Flächenanteile. Um einen Eingriff in das Biotop zu verhindern und die Hangsicherung zu gewährleisten, wird der Erhalt der bestehenden Struktur festgesetzt.

### **5.16. Energiekonzept**

In seiner Sitzung am 15.07.2020 hat der Stadtrat beschlossen, dass für das Plangebiet ein nachhaltiges Energiekonzept vorzusehen ist. Im Zuge des weiteren Planungsverlaufs soll der Verzicht auf fossile Energieträger weiterverfolgt werden. Im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten schafft der Bebauungsplan hierfür die Voraussetzungen.

Mindestens 60 % der Dachflächen sind für die Nutzung durch Solaranlagen vorzusehen.

Darüber hinaus wird je Quartier eine Anlage zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung und bzw. oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien festgesetzt. Die Anlagen sind gebäudeintegriert zu errichten, um die vorhandenen Freiflächen zu schonen. Durch die geplante Erschließung kann jedes Quartier eigenständig oder ebenso über eine zentrale Versorgungsanlage geplant und entwickelt werden. Da sich die zur Verfügung stehenden Arten der Energiegewinnung im Bereich der erneuerbaren Energien stetig weiterentwickeln, trifft der Bebauungsplan hierzu keine weiteren Vorgaben. Bei der weiteren Planung ist für das jeweilige Quartier und die vorgesehenen Nutzungen eine angemessene Form zur Versorgung mit Energie aus erneuerbaren Quellen zu wählen. Eine CO<sub>2</sub>-Neutralität der Baugebiete wird angestrebt.

## 6. Artenschutz

Zur Überprüfung artenschutzrechtlich relevanter Konflikte bei Nutzungsänderung bzw. Bebauung des Plangebiets wurde im April 2018 eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt.

Bei der Begehung wurden folgende, gemäß Online-Artenliste des Landesamts für Umwelt (LfU) im Bereich Landsberg relevante Säugetier-Arten untersucht: Biber, Fledermäuse.

Für Biber bietet das Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen, ein Vorkommen kann daher ausgeschlossen werden.

Für Fledermäuse ist vor allem der Gehölzsaum am westlichen und südlichen Rand des Umgriffs als Leitlinienstruktur relevant, als Nahrungshabitat nimmt das strukturarme Grünland eine eher untergeordnete Funktion ein. Relevante Eingriffe in den Gehölzsaum sind nicht geplant, die Beeinträchtigung ist daher nur temporär während der Baumaßnahmen.

Als weitere nicht saP-relevante Art ist der Maulwurf im Plangebiet dominierend. Dieser ist in Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung als besonders schützenswerte Art aufgeführt und daher gemäß § 44 BNatschG geschützt. Eine Vergrämung oder Umsiedelung der örtlichen Population ist daher genehmigungspflichtig. Im Geltungsbereich ist aufgrund der Größe mit ca. acht bis neun Maulwurfsquartieren zu rechnen, auf Grund fehlender Ausweichmöglichkeiten im Umfeld wird eine Umsiedelung empfohlen. Eine Genehmigung ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Für die Artengruppe der Vögel spielt das Plangebiet eine eher untergeordnete Rolle. Die Grünlandstruktur ist aufgrund der umgebenden Bebauung nicht für Acker- und Bodenbrüter geeignet. Im Gehölzsaum ist eine Nutzung durch Vögel wahrscheinlich anzunehmen, dieser wurde im Zuge der Relevanzprüfung nicht genauer begangen, da keine Eingriffe in diesem Bereich geplant sind.

Eine Betroffenheit weiterer Artengruppen ist auf Grund der angetroffenen Habitatstrukturen auszuschließen. Das intensiv genutzte Grünland bietet keine relevanten Strukturen für geschützte Pflanzenarten.

Im Bauvollzug sind generell die allgemeinen Schutzzeiten von 1. März bis 30. September nach § 39 BNatschG und die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatschG zu beachten, um artenschutzrechtlich relevante Verbotstatbestände zu vermeiden.

## 7. Bodenordnung

Alle Flurstücke des Umgriffs befinden sich zum Zeitpunkt der Satzung des gegenständlichen Bebauungsplans im Eigentum der Stadt Landsberg am Lech. Bodenordnerische Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans sind nicht notwendig.

## 8. Flächenbilanz

Fläche	m <sup>2</sup>	%
Nettobauland	12.660	39 %
WA	5.730	18 %
MU	6.930	21 %
Verkehrsflächen	11.604	36 %
davon öffentliche Straßenverkehrsfläche (Schongauer Straße)	7.090	22 %
davon verkehrsberuhigter Bereich	3.550	11 %
davon Fuß- und Radweg oder Fußweg (F+R)	964	3 %
Öffentliche Grünfläche gesamt	8.393	26 %
Öffentliche Grünfläche	3.189	10 %
Öffentliche Grünfläche Hangsicherug, Biotop Nr. 7931-0032-012	5.204	16 %
<b>GESAMT</b>	<b>32.657</b>	<b>100 %</b>