

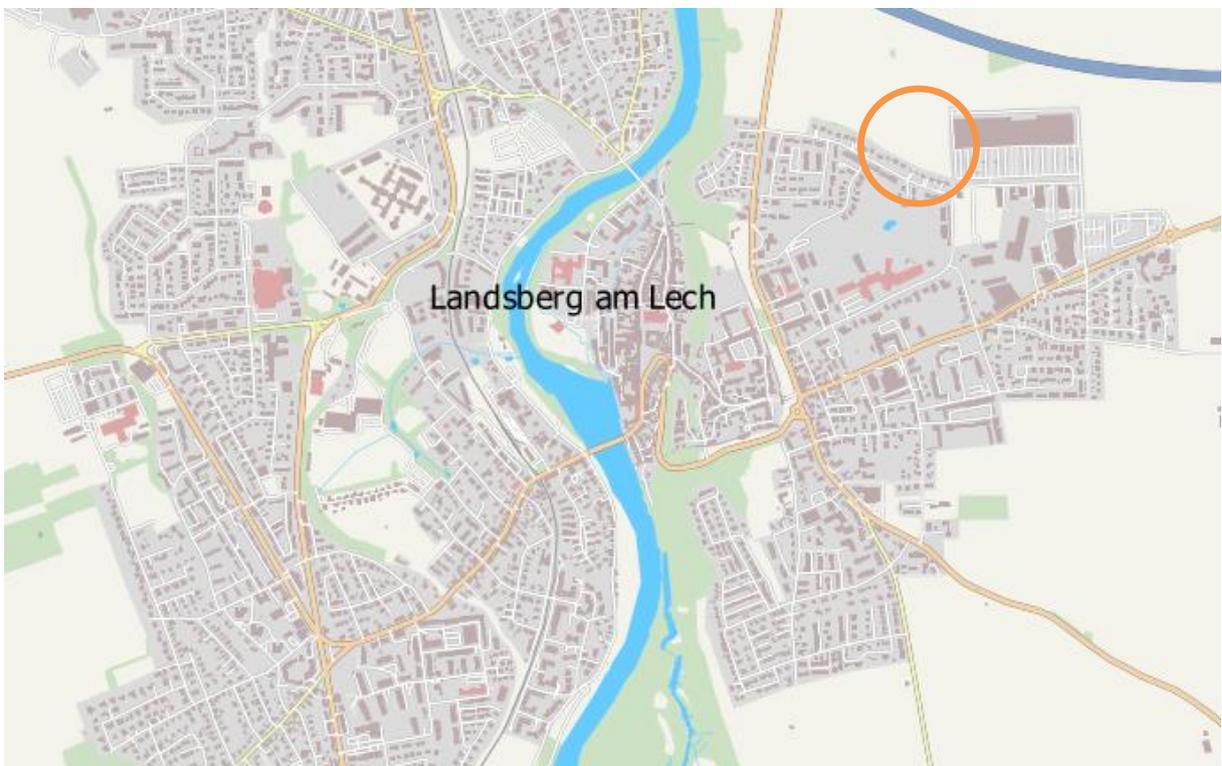
Stadt Landsberg am Lech

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 1410 - "SONDERGEBIET RUETHENFESTVEREIN"

Begründung

Fassung vom: 15.02.2023

redaktionell bearbeitet: 10.08.2023



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 1410 - "Sondergebiet Ruethenfestverein"

Stadt Landsberg am Lech

Katharinenstraße 1
86899 Landsberg am Lech



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

Vertreten durch: Oberbürgermeisterin Doris Baumgartl

Stand: 15.02.2023

VERFASSER

Bauamt Stadt Landsberg am Lech

Katharinenstraße 1
86899 Landsberg am Lech

Telefon: 08191/ 128-215
E-Mail: bauamt@landsberg.de

Bearbeiter: Daniel Broschart

Stadtbaumeisterin: Birgit Weber

INHALTSVERZEICHNIS

Präambel	2	
Begründung	3	
1	Planungsanlass	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)	4
2.2	Regionalplan München (14)	5
2.3	Flächennutzungsplan	5
2.4	Rechtsgültige Bebauungspläne sowie weitere Satzungen und Verordnungen	6
3	Das Plangebiet	7
3.1	Lage, Größe und Topographie	7
3.2	Städtebauliches Umfeld	7
3.3	Erschließung und öffentlicher Nahverkehr	7
3.4	Ökologie und Artenschutz	8
3.5	Lärmimmissionen und -emissionen	9
3.6	Geologie und Grundwasser	9
3.7	Altlasten	9
3.8	Bau- und Bodendenkmäler	9
4	Planung	10
4.1	Städtebauliches und grünordnerisches Gesamtkonzept	10
4.2	Erschließungskonzept und ruhender Verkehr	10
4.3	Verkehr	11
5	Festsetzungskonzept	11
5.1	Art der Baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der Baulichen Nutzung	11
5.3	Bauweise und Bauräume	11
5.4	Grünordnerische Festsetzungen	12
6	Weitere Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	12
6.1	Ausschluss Freistellungsverfahren	12
6.2	Dachform	12
7	Schallimmissionen und –emissionen	12

8	Altlasten	14
9	Ver- und Entsorgung	14
9.1	Abwasserentsorgung	14
9.1.1	Schmutzwasser	14
9.1.2	Niederschlagswasser	14
9.2	Wasserversorgung	14
9.3	Energieversorgung	14
9.4	Müllbeseitigung	14
10	Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes	15
11	Artenschutzrechtliche Festsetzungen	15
12	Ausgleichsmaßnahmen	16
12.1	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	16
12.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	16
13	Flächenbilanzierung	17

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. Art. 81 (2) und des Art. 23 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90, zuletzt geändert am 04.05.2017), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), in der jeweiligen Fassung, erlässt die Stadt Landsberg am Lech diesen Bebauungsplan als Satzung.

Die Satzung besteht aus:

Planzeichnung

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen durch Text

Begründung

Umweltbericht

Räumlicher Geltungsbereich

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung. Dieser umfasst die Flurstücke Fl.Nr. 1345, 1344/1 und eine Teilfläche der 1345/27 alle auf Gemarkung 9033 Landsberg am Lech.

BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Alle vier Jahre findet das Ruethenfest statt, bei dem die historisch bedeutsamen Ereignisse der Stadtgeschichte unter reger Beteiligung der Landsberger Kinder dargestellt und vermittelt werden. Dieses Fest, das circa 1.000 Buben und Mädchen und viele weitere Ehrenamtliche gestalten, hat für die Stadtgesellschaft eine sehr hohe traditionelle Bedeutung. Die Vorbereitung, Instandhaltung und Durchführung liegt in bewährter Hand des Ruethenfestvereins. Darüber hinaus leistet die Stadt Landsberg am Lech einen wichtigen Beitrag neben der dauerhaft erforderlichen Bereitstellung von Flächen für die Unterstellung von Lager- und Personalräumlichkeiten in der Saarburgstraße 12 (Grundschule Katharinenvorstadt) werden auch während der Festzeit temporäre Unterbringungsmöglichkeiten für die Zugpferde im Bauhof organisiert. Mittlerweile ist für die Unterbringung ein neuer Standort zu entwickeln, um am bisherigen Standort die erforderliche Erweiterung der Grundschule Katharinenvorstadt realisieren zu können. Der neue Standort soll neben den alle 4 Jahre stattfindenden Aktivitäten auch für Nutzungen wie beispielsweise Instandhaltungsmaßnahmen an Gespannen und Kostümen Flächen zur Verfügung stellen. Eine durchgeführte Standortuntersuchung und Prüfung von Standortalternativen hat ergeben, dass eine Unterbringung auf dem Gelände mit der Flur-Nr. 1345, Gemarkung 9033 Landsberg am Lech, westlich des Fachmarktzentrums (FMZ) zielführend ist.

An diesem Standort, der hinter der Wohnbebauung Am Kornfeld und westlich des Parkplatzes des Fachmarktzentrums liegt, kann entsprechend der erforderlichen Größe, Verfügbarkeit und Erschließung ein eingeschossiger Neubau mit Halle, Stallungen und den notwendigen Nebenräumen errichtet werden. Insbesondere geprüft wurden die Nachbarschaft mit der bestehenden Wohnnutzung, eine angemessene Erreichbarkeit des Aufstellortes mit den Zugpferden und die Nähe von Übernachtungsmöglichkeiten im Agrarbildungszentrum an der Epfenhauser Straße. Die Fläche ist planungsrechtlich als Außenbereich zu beurteilen und über ein Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren mit paralleler Flächennutzungsplanänderung zu entwickeln.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

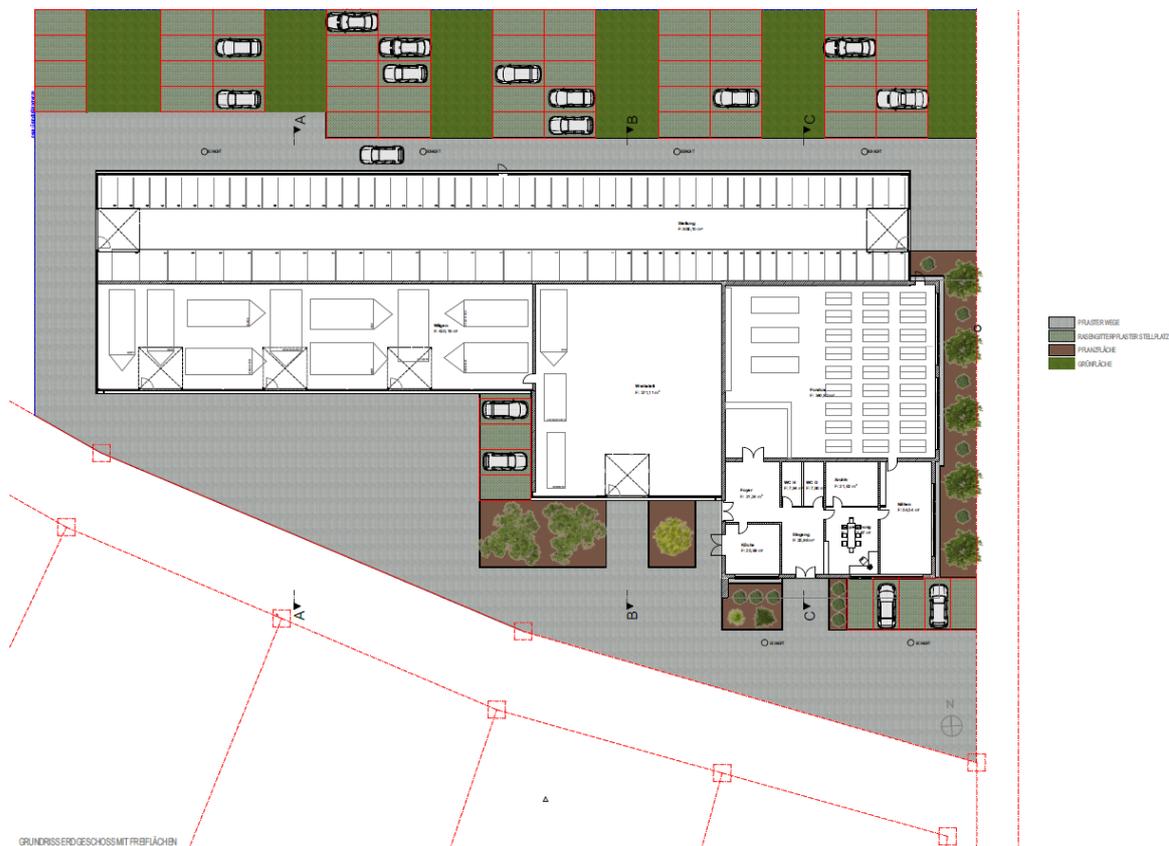


Abbildung 1: Vorhaben Ruethenfestverein, Ruethenfestverein e.V.; Architekt Ronald Beck (2022)

Ziele der Planung

- Zur Schaffung eines Standortes zur Unterbringung von Gespannen und temporären Unterbringung von Pferden (alle 4 Jahre während des Ruethenfestes) mit den zugehörigen Nebenräumen und -flächen für das Ruethenfest ist ein Sondergebiet zu entwickeln
- Entwicklung eines qualitativ vollen Stadtrandes mit entsprechenden Grün- und Freiflächen
- Sicherung einer ressourcenschonenden Erschließung
- Ökologische, nachhaltige und klimafreundliche Entwicklung und Energieversorgung.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Die Stadt Landsberg am Lech wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern vom September 2013 als zentraler Ort (Mittelzentrum) im Allgemeinen ländlichen Raum definiert.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Rahmen des Landesentwicklungsprogramms ist zunächst bei allen Planungsvorhaben der Grundsatz 3.1 - Flächensparen einschlägig:

„Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

In Ziel 6.2. gibt das LEP die Vorgabe, „erneuerbare Energien sind verstärkt [...] zu nutzen.“

Darüber hinaus ist „die Pflege von Kunst und Kultur [...] für Bayern als Kulturstaat von besonderem öffentlichem Interesse. Es ist deshalb erforderlich, ein vielfältiges Angebot an Einrichtungen der Kunst und Kultur [...] in allen Teilräumen vorzuhalten.“ (vgl. 8.4.2. (B))

2.2 Regionalplan München (14)

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



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

2.3 Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech sieht für den Geltungsbe- reich landwirtschaftliche Nutzungsflächen vor.

Planungsrechtliche Voraussetzungen



Abbildung 3: Unmaßstäblicher Auszug aus der 70. Änderung des Flächennutzungsplans

Im Zuge der 70. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren wird die Baugebietskategorie gemäß den Vorgaben dieses Bebauungsplans angepasst.

2.4 Rechtsgültige Bebauungspläne sowie weitere Satzungen und Verordnungen

Wie zu Beginn der Satzung ausgeführt, überschneidet sich der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans Nr. 1410 mit folgenden rechtsgültigen Bebauungsplänen:

- Bebauungsplan Nr. 1115 „Ost 1 – 1. Ergänzung und 5. Änderung (FMZ)“ (rechtskräftig seit 21.05.2007),
- Bebauungsplan Nr. 1400 „Am Penzinger Feld“ (rechtskräftig seit 11.08.2014), sowie
- Bebauungsplan Nr. 1130 „Ost 3“ (rechtskräftig seit 14.09.1985).

Der Bebauungsplan Nr. 1115 „Ost 1 – 1. Ergänzung und 5. Änderung (FMZ)“ setzt die östliche Teilfläche der Flurnummer 1345/27, Gemarkung Landsberg am Lech, als „öffentliche Grünfläche“ fest und sieht zudem „Baumpflanzungen mit Artenangabe“ vor. Die betroffene Teilfläche der Flurnummer 1344/1, Gemarkung Landsberg am Lech, wird als „Land- und forstwirtschaftlicher Weg“ festgesetzt. Die südliche Teilfläche der 1344/1, Gemarkung Landsberg am Lech, wird als „öffentliche Fahrbahn ausschließlich für Busverkehr“ festgesetzt und von einer „öffentlichen Straßenverkehrsfläche: Gehweg“ begleitet.

Der Bebauungsplan Nr. 1400 „Am Penzinger Feld“ übernimmt in den betroffenen Teilflächen der Flurnummern 1345/27 und 1344/1, Gemarkung Landsberg am Lech, die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 1115 „Ost 1 – 1. Ergänzung und 5. Änderung (FMZ)“.

Der Bebauungsplan Nr. 1130 „Ost 3“ setzt die betroffene Flurnummer 1345/27 als „öffentliche Grünfläche“ fest und sieht zudem „Baumpflanzungen“ mit zugehöriger Artenliste vor. Im Parallelverlauf zur festgesetzten öffentlichen Grünfläche auf der Flurnummer 1345/27, Gemarkung Landsberg am Lech, wird ein „öffentlicher Gehweg“ festgesetzt.

Das Plangebiet

Die Festsetzungen für die betroffenen Teilflächen innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches werden durch diesen Bebauungsplan vollständig ersetzt.

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

- Satzung über Außenwerbung i.V. mit Zoneneinteilung
- Mobilitätssatzung vom 12.05.2021
- Einfriedungssatzung

3 Das Plangebiet

3.1 Lage, Größe und Topographie

Bestandssituation

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 13.313 m² (ca. 1,3 ha) umfasst die Flurstücknummern 1345, 1344/1 sowie Teilfläche der Flurstücknummer 1345/27, alle auf der Gemarkung 9033 Landsberg am Lech. Die Grundstücke 1345 und 1345/27 befinden sich in Stiftungseigentum, die Flurnummer 1344/1 befindet sich in städtischem Eigentum. Das Grundstück 1345 wird als Teil der autobahnbegleitenden landwirtschaftlichen Flächen genutzt und weist ein entsprechend monoton strukturiertes Landschaftsbild auf. Zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem Grundstück verläuft ein circa 9 m breiter öffentlicher Grünlandstreifen mit vereinzelt Gehölzaufwuchs. Schutzgebiete und Biotop sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Erkenntnisse über altlasten- oder bodenschutzrechtlich relevanten Vornutzungen liegen derzeit nicht vor.

Die Erschließung erfolgt über bisher landwirtschaftliche Wege, die für die geplante Nutzung zu ertüchtigen und auszubauen sind.

3.2 Städtebauliches Umfeld

Das Planungsgebiet wird im Norden von landwirtschaftlichen Flächen, von Osten vom Fachmarktzentrum mit Parkplatz „Am Penzinger Feld“ und im Süden und Westen von der angrenzenden Wohngebietsbebauung „Am Kornfeld“ begrenzt. Weiter im Norden verläuft die Autobahn A96 in einem Abstand von ca. 300 m.

3.3 Erschließung und öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist aktuell über die öffentlichen Feldwege der Flurnummern 1346 und 1344/1, Gemarkung 9033 Landsberg am Lech, zugänglich.

Das Plangebiet

Der öffentliche Feldweg der Flurnummer 1346, Gemarkung 9033 Landsberg am Lech, grenzt an die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Am Kornfeld“ an. Der öffentliche Feldweg der Flurnummer 1344/1 grenzt an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen „Am Kornfeld“ und „Am Penzinger Feld“ und die „Spitalfeldstraße“ an.

Die nächsten Zustiegsmöglichkeiten zum öffentlichen Nahverkehr befinden sich mit den Bushaltestellen „Am Kornfeld“ und „Am Penzinger Feld“ in Entfernungen von 70 Metern bzw. ca. 200 Metern. Eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Bushaltestellen ist somit gegeben.

3.4 Ökologie und Artenschutz

Die Flurnummer 1345, Gemarkung 9033 Landsberg am Lech, wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Die Flurnummer 1345/27, Gemarkung 9033 Landsberg am Lech weist eine Grün- und Gehölzstruktur auf, die vom städtischen Bauhof gepflegt wird.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Biotop in der amtlichen Biotopkartierung verzeichnet.

Zur Prüfung, in wie weit durch die Planung artenschutzrechtliche Auswirkungen und Verbotstatbestände nach §§ 44 BNatSchG zu erwarten sind, wurde im Frühjahr 2021 eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt.

Aus der vom Büro AGL durchgeführten artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung heraus wurde folgendes Fazit gezogen:

„Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurde die Fläche auf das Vorkommen bzw. die Betroffenheit von Fledermäusen, Kriechtieren, Insekten und Brutvögel hin untersucht.

Dabei stellte sich heraus, dass die Fläche für **Fledermäuse** weder als Nahrungs- und Jagdraum noch als Sommer- oder Zugquartiere durch fehlende Strukturen geeignet ist.

Auch für **Zauneidechse** und **Schlingnatter** sowie die Tiergruppe Lurche fehlen geeignete Strukturen.

Im Hinblick auf Brutvögel ist die Fläche selbst nur für **Nestbrüter** aus dem angrenzenden Gehölzwall als Nahrungsraum von Bedeutung.

Eine Betroffenheit von potentiell vorkommenden **Bodenbrütern** (Feldlerche) kann bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

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

3.5 Lärmimmissionen und -emissionen

Die schalltechnische Vorbelastung bzw. Gesamtsituation wird maßgeblich durch Straßenverkehr, insbesondere der Bundesautobahn A 96 bestimmt. Ferner ist eine gewerbliche Vorbelastung durch bestehende Betriebe und Anlagen vorhanden (z.B. Fachmarktzentrum inkl. Kundenparkplätze und Anlieferzonen). Im Süden des Plan-/ Baugebietes (ca. 200 m Luftlinie) befindet sich eine Grünanlage mit entsprechenden Sport-/ Freizeitmöglichkeiten (u.a. Spielplätze innerhalb des sogenannten Quartier-sparks), die jedoch für die herangezogenen maßgeblichen Immissionsorte zur Beurteilung der schalltechnischen Situation durch die o.g. Planungen des Ruethenfestvereins eher untergeordnet sind.

3.6 Geologie und Grundwasser

Gemäß der Geologiekarte des Vorentwurfes zu dem, sich in Neuaufstellung befindenden, Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech ist das Flurstück mit der Flurnummer 1345, Gemarkung 9033 Landsberg am Lech, durch Löß- oder Lößlehmboden geprägt, der im Quartär entstanden ist. Die westliche Teilfläche wird von einer Altmoräne mit Endmoränenzügen durchzogen.

Die Versickerungseigenschaften sind bei dem vorherrschenden Löß- bzw. Lößlehmboden suboptimal. Um eine oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen ist ein Regenwasserrückhalt in Form von Mulden vorgesehen. Beim Rückhalt von Niederschlagswasser in Mulden ist zudem davon auszugehen, dass ein erhöhter Anteil des aufkommenden Wassers einer oberflächigen Verdunstung zugeführt wird.

Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist die linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

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

3.7 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3.8 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Baudenkmäler verzeichnet.

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

4 Planung

4.1 Städtebauliches und grünordnerisches Gesamtkonzept

Da es sich bei der geplanten Nutzung um eine Sondernutzung handelt, die in dieser Form in keinem der gemäß BauNVO zur Verfügung stehenden Baugebietstypen explizit genannt wird, wird der Geltungsbereich als „Sondergebiet Ruethenfestverein“ festgesetzt und die entsprechenden Nutzungen im Rahmen der Ausgestaltung der Festsetzungen definiert.

Durch den geplanten Bau einer Halle werden die diversen Nutzungen des Ruethenfestvereins, die sich bis dahin über das Stadtgebiet von Landsberg am Lech verteilten, zukünftig an einem Standort zusammengefasst. Die Halle kann angrenzend an bestehende Siedlungsstrukturen errichtet werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird anhand der Festsetzungen eines Baufensters bestehend aus Baugrenzen, der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlage und einer abweichenden Bauweise festgesetzt. Der Versiegelungsgrad wird soweit möglich reduziert.

Zur Erschließung wird ein auf der Flurnummer 1344/1, Gemarkung 9033 Landsberg am Lech, vorhandener, bisher vor allem landwirtschaftlich genutzter, Feldweg ausgebaut und um eine Teilfläche der westlich angrenzenden Flurnummer 1345/27, Gemarkung 9033 Landsberg am Lech, verbreitert. Die Erschließung des Grundstücks wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Bau und Unterhalt der Straßenverkehrsfläche liegen in der Zuständigkeit der Stadt Landsberg am Lech. Leitungen werden unter der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie unter der westlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche verlegt.

Die westliche Teilfläche der Flurnummer 1345, Gemarkung 9033 Landsberg am Lech, wird als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt. Gegenüber der jetzigen Nutzung wird auf dieser Teilfläche somit planungsrechtlich keine Veränderung durchgeführt.

4.2 Erschließungskonzept und ruhender Verkehr

Die Erschließung der Flurnummer 1345, Gemarkung 9033 Landsberg am Lech erfolgt im Südosten über die Straßen „Am Kornfeld“ und „Am Penzinger Feld“. Zur Schaffung einer Zuwegung wird eine Teilfläche des öffentlichen Feldwegs auf der Flurnummer 1344/1, Gemarkung 9033 Landsberg am Lech, ausgebaut und um eine Teilfläche der Flurnummer 1345/27, Gemarkung 9033 Landsberg am Lech, verbreitert.

Die Erschließungsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Bau, Unterhalt und Verkehrssicherheitspflicht liegen bei der Stadt Landsberg am Lech.

Die Zufahrt zur Flurnummer 1345, Gemarkung 9033 Landsberg am Lech erfolgt über Südosten, d.h. die Flurnummer 1344/1 und eine Teilfläche der Flurnummer 1345/27, beide Gemarkung 9033 Landsberg

Festsetzungskonzept

am Lech. Der ruhende Verkehr wird weitestgehend nördlich des zukünftigen Ruethenfestgebäudes organisiert, so dass der Ein- und Ausparkverkehr durch das Gebäude abgeschirmt wird und keine Beeinträchtigung der südlich gelegenen Wohnbebauung darstellt.

4.3 Verkehr

Zur Ermittlung des durch das Vorhaben ausgelösten Verkehrsaufkommens wurde eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme erstellt. Zur Ermittlung der Querschnittsbelastung der umliegenden Straßenzüge wurde eine Verkehrszählung durchgeführt. Auf der Basis des Nutzungskonzeptes des Ruethenfestvereins wurde die zu erwartenden zusätzlichen Fahrten ermittelt und als Mehrbelastung eingestellt. Die ermittelte zu erwartende Veränderung belief sich über die anzunehmende Jahresverteilung auf weniger als 1 Prozent und ist somit vernachlässigbar. Somit ist davon auszugehen, dass durch den Ruethenfestverein keine relevante Mehrbelastung für die umliegenden Straßenzüge zu erwarten ist.

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der Baulichen Nutzung

Die geplante Nutzung durch den Ruethenfestverein stellt eine Sondernutzung dar, die sich nicht in den allgemeinen Gebietstypen der BauNVO widerspiegelt. Deshalb wird als Art der baulichen Nutzung ein „Sondergebiet (SO)“ mit der Zweckbindung „Ruethenfestverein“ als Nutzung festgesetzt. Dabei wird auf die speziellen Nutzungsabsichten des Ruethenfestvereines eingegangen und die Vereinsheim- und Büronutzung mit ihren Neben- und Lagerräumen, sowie temporäre Unterstellmöglichkeiten für Pferde, Stellplätze für Kraftfahrzeuge des Vereinsbetriebes, Besucherstellplätze, Abstellplätze für Fahrräder und Sammelstellen für Müllentsorgung als allgemein zulässig festgesetzt.

Nutzungen darüber hinaus werden ausgeschlossen.

5.2 Maß der Baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan anhand der Grundflächenzahl (GRZ) bezogen auf das Grundstück mit der Flurstücknummer 1345, Gemarkung 9033 Landsberg am Lech, geregelt. Die Höhe baulicher Anlagen wird dabei mit Bezugnahme auf einen Höhenbezugspunkt als Höchstmaß der Wandhöhe festgesetzt.

5.3 Bauweise und Bauräume

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird ein Baufeld definiert, welches die bebaubaren Grundstücksflächen abgrenzt.

Aufgrund der geplanten Sondernutzung wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Für die Anpflanzung auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind ausschließlich heimische Gehölzarten vorgesehen. Im Bebauungsplan wird eine entsprechende Festsetzung anhand einer Pflanzartenliste vorgenommen. Die Gehölzstrukturen werden dabei in Großbäume, Kleinbäume und Sträucher unterschieden geregelt.

Zur Zahl der Bäume wird für die zukünftig durch den Ruethenfestverein genutzte Fläche ein Berechnungsschema zur Gliederung der Stellplatzanlage festgesetzt. Je 8 Stellplätze ist ein Laubbaum gemäß der festgesetzten Pflanzliste heimischer Arten aus den Kategorien 1 oder 2 anzupflanzen.

Bei den zu errichtenden Stellplatzanlagen ist es ein Ziel, dass der Versiegelung des Bodens weitestgehend entgegengewirkt wird. Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Lager-, Stellplatz- und Fußwegeverbindungsflächen sind entweder wasserdurchlässig oder als befestigte Vegetationsflächen auszuführen.

6 Weitere Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

6.1 Ausschluss Freistellungsverfahren

Das geplante Gebäude hat die Dimension eines Sonderbaus. Aufgrund dieser Klassifizierung ist ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Ein Freistellungsverfahren gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO wird deshalb ausgeschlossen.

6.2 Dachform

Bei der Dachform wird eine Festsetzung getroffen, die eine Ausgestaltung als Flach-, Pult- oder Satteldach. Zur Regelung der maximalen Höhenentwicklung wird eine maximal zulässige Dachneigung von 20° festgesetzt.

Um die Potentiale erneuerbarer Energien zu nutzen, ist auf den Dachflächen die Nutzung von erneuerbaren Energien durch Solaranlagen/ Dachflächen-Photovoltaik verpflichtend festgesetzt.

7 Schallimmissionen und –emissionen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Das Untersuchungsgebiet kann aus schalltechnischer Sicht als nicht eben betrachtet werden bzw. ist relativ stark bewegt, so dass ein dreidimensionales Geländemodell des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung für die Berechnungen zugrunde gelegt wurde.

Schallimmissionen und –emissionen

Im Rahmen der Untersuchung ist nachzuweisen, dass gemäß § 22 BImSchG „schädliche“ Umwelteinwirkungen in der Nachbarschaft der Planung verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Dabei werden die Schallimmissionen in der Nachbarschaft prognostiziert und anhand der 18. BImSchV nebst weiteren Richtlinien schalltechnisch beurteilt. Die Beurteilung erfolgt basierend auf der vorgelegten Planung (Vorentwurf, Stand 11.01.2022) in Verbindung mit dem zur Verfügung gestellten Nutzungskonzept (Regel- und Veranstaltungsbetrieb) für verschiedene Szenarien (A, B und C) innerhalb der schalltechnisch maßgeblichen Beurteilungszeiträume (BU1 bis BU3).

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

1) Nutzungsszenario A innerhalb der Beurteilungszeiträume BU1:

Es zeigt sich, dass bei Betrachtung der Zusatzbelastung durch den Betrieb der geplanten Kultur- und Freizeiteinrichtung im Nutzungsszenario A tagsüber die gebietstypischen Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß 18. BImSchV (werktags; außerhalb der Ruhezeit 8-20 Uhr, abendliche Ruhezeit 20-22 Uhr) in der Nachbarschaft jeweils eingehalten bzw. um mindestens 1 dB(A) unterschritten werden.

2) Nutzungsszenario B innerhalb des Beurteilungszeitraumes BU2:

Es zeigt sich, dass bei Betrachtung der Zusatzbelastung durch den Betrieb der vorgesehenen Kultur- und Freizeiteinrichtung im Nutzungsszenario B tagsüber die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß 18. BImSchV (werktags; außerhalb der Ruhezeit 8-20 Uhr) in der Nachbarschaft eingehalten bzw. um mindestens 4 dB(A) unterschritten werden.

3) Nutzungsszenario C innerhalb der Beurteilungszeiträume BU2:

Es zeigt sich, dass bei Betrachtung der Zusatzbelastung durch den Betrieb der geplanten Kultur- und Freizeiteinrichtung im Nutzungsszenario C sowohl tagsüber als auch nachts die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß 18. BImSchV (Sonntag; innerhalb der morgendlichen Ruhezeit 7-9 Uhr, außerhalb der Ruhezeit 9-13 Uhr + 15-20 Uhr und lauteste Nachtstunde 5-6 Uhr) in der Nachbarschaft jeweils eingehalten bzw. tagsüber um mindestens 3 dB(A), nachts um mindestens 17 dB(A) unterschritten werden.

4) Immissionen anlagenbezogener Verkehr der Kultur-/ Freizeitanlage auf öffentlichen Straßen:

Die zusätzliche Belastung durch den zuzuordnenden An- und Abfahrverkehr der geplanten Kultur- und Freizeitanlage (sogenannter anlagenbezogener Verkehr) führt tagsüber zu keiner nennenswerten Erhöhung des Beurteilungspegels auf umliegenden öffentlichen Verkehrswegen (≤ 1 dB(A) und zu keiner Überschreitung der gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerte (IGW) nach 16. BImSchV.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Anforderungen werden Textvorschläge zum Schallimmissionsschutz für die Satzung des Bebauungsplans sowie Auflagen für den Baugenehmigungsbescheid formuliert.

Altlasten

8 Altlasten

Die Stadt Landsberg macht darauf aufmerksam, dass ihr keine konkreten Kenntnisse zur Belastung des Plangebiets mit Kampfmitteln vorliegen.

9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg KU, sowie den Landkreis Landsberg am Lech.

9.1 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung kann wird in den Umgang mit Schmutzwasser (8.1.1.) und den Umgang mit Niederschlagswasser (8.1.2) unterschieden. Zum Umgang mit der Abwasserentsorgung wurden die Stadtwerke Landsberg (KU) beteiligt.

9.1.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg am Lech.

9.1.2 Niederschlagswasser

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

9.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg am Lech.

9.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg am Lech.

9.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Landsberg am Lech.

10 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

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

Bei der gegenständlichen Planung ist folgender positiver Faktor zum Klimaschutz zu nennen:

- Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen

Die Dachflächen sind für die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von Solar- und Photovoltaikanlagen zu nutzen. Auf diese Weise kann die versiegelte Fläche zur Nutzung durch den Ruethenfestverein in der „zweiten Ebene“ doppelt genutzt werden. Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen zur reinen Nutzung durch PV-Anlagen an anderer Stelle kann somit minimiert werden.

11 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es „*verboten*,

1. *wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“*

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurde die Fläche auf das Vorkommen bzw. die Betroffenheit von Fledermäusen, Kriechtieren, Insekten und Brutvögel hin untersucht.

Dabei stellte sich heraus, dass die Fläche für Fledermäuse weder als Nahrungs- und Jagdraum noch als Sommer- oder Zugquartiere wegen fehlender Strukturen geeignet ist.

Auch für Zauneidechse und Schlingnatter sowie die Tiergruppe Lurche fehlen geeignete Strukturen.

Im Hinblick auf Brutvögel ist die Fläche selbst nur für Nestbrüter aus dem angrenzenden Gehölzwall als Nahrungsraum von Bedeutung.

Ausgleichsmaßnahmen

Eine Betroffenheit von potentiell vorkommenden Bodenbrütern (Feldlerche) kann bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

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

12 Ausgleichsmaßnahmen

12.1 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

Entwicklungsziel: Innerhalb der festgesetzten Fläche ist ein vierreihiges Vogelnähr- und Wildobstgehölz zu pflanzen.

Maßnahmenbeschreibung: Auf der gekennzeichneten Fläche sind autochthone und standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Es sind Arten und Mindestqualitäten der Ziffer 1.5.2 zu verwenden. Die Ränder der Pflanzfläche sind unregelmäßig gebuchtet auszuführen. Die Einzelsträucher sind im Dreiecksverband im Raster von 1,50 x 1,50 m zu pflanzen. Dabei sind immer 3 bis 5 Sträucher in Gruppen zu gleicher Art zu pflanzen. Der Baumanteil ist mit 10 % zu bemessen.

12.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurden folgende Maßnahmen zur Vermeidung formuliert, bei deren Durchführung die Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tierarten vermieden oder vermindert werden sollen:

Artenschutzrechtliche Belange 1:

Eine Baufeldfreimachung ist zum Schutz von Bodenbrütern in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.07. eines jeden Jahres zu vermeiden. Sollten Bodeneingriffe im genannten Zeitraum erforderlich sein, ist das Baufeld vor Beginn der Baumaßnahme durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen von Bodenbrütern zu prüfen. Bei Auffinden von Brutstätten sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu bestimmen.

Artenschutzrechtliche Belange 2:

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen ausschließlich "insektenfreundliche" Lampen mit einem Spektralbereich > 400 nm (z.B. LEDs) zu verwenden, die aufgrund ihrer Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und

Flächenbilanzierung

mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

13 Flächenbilanzierung

Tabelle 1: Flächenbilanzierung Plangebiet

Art der Fläche	ca. Größe der Fläche in m ²	Anteil der Fläche in %
Baufeld SO „Ruethenfestverein“	2.344	17,6
Verkehrsflächen – Straßen (Bestand und umgebaute Straßenbereiche)	3.156	23,7
- davon öffentliche Verkehrsfläche	854	
- davon Bewegungs- und Stellplatzfläche	2.302	
Grün- und Freiflächen	7.813	58,7
- davon öffentliches Grün	1.745	
Gesamtfläche Geltungsbereich	13.313	100,0

Flächenbilanzierung

Anlagen

- Umweltbericht, AGL
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, AGL
- Schalltechnisches Gutachten, hils consult