



## STADT LANDSBERG AM LECH

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEPARK FRAUENWALD I."

- 5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- 6. BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGS- U. GRÜNORDNUNGSPLAN:

#### STÄDTEBAU

BERNHARD LANDBRECHT  
DIPL.ING. ARCHITEKT BDA  
REGIERUNGSBÄUMEISTER  
ISABELLASTRASSE 13/III  
80798 MÜNCHEN  
TELEFON 089/2732170  
TELEFAX 089/27321727

#### GRÜNORDNUNGSPLAN:

AGL  
PROF. DR. ULRICH AMMER  
DIPL. ING. DR. ULRIKE PRÖBSTL  
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTIN BDLA  
ST. ANDRÄ-STRASSE 8  
82398 ETTING-POLLING  
TELEFON 08802/91091  
TELEFAX 08802/91092

VORENTWURF 27.01.1999

ENTWURF 03.09.1999

GEÄNDERT 27.10.1999

SATZUNGSBESCHLUSS 26.01.2000

**1. Ausfertigung**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1.       Verfahrensvermerke**
  
- 2.       Plandarstellungen**
  - 2.1       Lageplan
  - 2.2       Beiplan "Bauwerke, bauliche Anlagen, Altlasten-Verdachtsflächen"
  
- 3.       Festsetzungen durch Planzeichen**
  
- 4.       Hinweise durch Planzeichen**
  
- 5.       Textliche Festsetzungen und Hinweise**
  - 5.1       Art der baulichen Nutzung
  - 5.2       Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3       Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhen
  - 5.4       Dächer
  - 5.5       Werbeanlagen
  - 5.6       Einfriedungen
  - 5.7       Zufahrten
  - 5.8       Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen
  - 5.9       Bauwerke, baul. Anlagen, Altlastenverdachtsflächen
  - 5.10      Grünordnung - Gehölzarten und Qualitäten
  - 5.11      Grünordnung im öffentlichen Bereich
  - 5.12      Grünordnung im privaten Bereich
  - 5.13      Flächen für Maßnahmen zum Schutz,  
zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 5.14      Aufforstungen
  - 5.15      Hinweise zur Durchführung der Grünordnerischen Maßnahmen
  
- 6.       Begründung**
  - 6.1       Auszug Strukturplanung Januar 1998

Die Stadt Landsberg am Lech erläßt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S.137)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (Bay BO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.1998 (GVBl. 439)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58/1991)

den Bebauungsplan "Gewerbepark Frauenwald I." als Satzung und hebt die mit Planzeichen 3.1.3 gekennzeichnete Grenze des Geltungsbereichs des anschließenden Bebauungsplanes "Industriegebiet Nord" auf.

## 5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

- 5.1.1. Gem. § 1 (5) BauNVO sind im Baugebiet die gem. § 8 (2) 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.  
Anlagen und Betriebe, die unter die Gefahrenklasse II oder III der Richtlinie für den Strahlenschutz der Feuerwehren fallen sind unzulässig.  
Die gem. § 8 (2) 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur ausnahmsweise zulässig.  
Gem. § 1 (9) BauNVO sind nur Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig.  
Die gem. § 8 (3) 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)
- 5.1.2 Im Baugebiet sind die gem. § 8 (3) Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber nicht zugelassen.  
Büro- und Sozialräume und dgl. sind so auszuführen, daß durch Schallimmissionen innen ein Mittelungspegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird (VDI 2719).  
Es ist ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Dachhaut) von Büros nach der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, letzte Ausgabe - erforderlich.

5.1.3 Nebenanlagen für Kleintierhaltung gem. § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

5.1.4 Die folgenden im Geltungsbereich allgemein zulässigen Nutzungen und Anlagen, die den Verkauf an letzte Verbraucher (Einzelhandel) zum Inhalt haben, sind aufgrund §1 (5) BauNVO in Verbindung mit §1 (9) BauNVO nicht zugelassen:

- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmacie
- Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien u.ä.
- Schuhe/Furnituren, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren incl. Hüte und Schirme, Orthopädie
- Spielwaren und Bastelartikel
- Sportartikel (incl. Bekleidung)
- Nähmaschinen und Nähzubehör o.ä.
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren o.ä.
- Musikalienhandel, Tonträger (bespielte und unbespielte)
- optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
- Waffen und Jagdbedarf

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Für das Baugebiet ist gem. §§ 17 und 19 BauNVO die Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt. Überschreitungen gem. § 19 (4) Satz 2 und 3 sind nicht zulässig.

5.2.2 Für das Baugebiet sind die max. Wandhöhe (bei geneigten Dächern gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut) sowie die max. Firsthöhe bezogen auf den Gehbahnausschnitt der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt.

### **5.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höheneinstellung**

- 5.3.1 Es wird gem. Planzeichen die offene Bauweise (Planz. 3.4.1) bzw. die abweichende Bauweise (Planz. 3.4.2) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch sind in Abweichung davon Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.
- 5.3.2 Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig mit
1. erdgeschossigen Schutzdächern bis zu einer Tiefe von 3,0 m, max. bis zur Straßenbegrenzungslinie.
  2. untergeordneten Bauteilen gem. § 6 (3) BayBO bis max. 1/3 der Fassadenlänge.
- 5.3.3 Die Höhenlage der Fußbodenoberkante des 1. Vollgeschosses wird mit max. 0,60 m über Oberkante Gehbahnausschnitt der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt.

### **5.4 Dächer**

- 5.4.1 In den Quartieren Q 1 - 3 sind nur Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung bzw. geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5 ° bis 15 ° und grauer Metalldeckung zulässig. Bei sehr tiefen Baukörpern sind die festgesetzte Wandhöhe an der Traufseite und die Firsthöhe durch die Wahl einer geeigneten Dachform einzuhalten.
- Dachaufbauten sind unzulässig.
- Ausnahmsweise sind Oberlichter, bzw. Aufsätze zur Unterbringung von haustechnischen Anlagen mit einer max. Höhe von 2,00 m über der Dachhaut zulässig, sofern sie nicht mehr als 20 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses beanspruchen. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Kollektor- bzw. Photovoltaikflächen.

### **5.5 Werbeanlagen**

- 5.5.1 Für Werbeanlagen gilt die Landsberger Außenwerbungssatzung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für Wohngebiete.

## **5.6 Einfriedungen**

- 5.6.1 Einfriedungen im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten nicht einzäunbaren privaten Freiflächen (gem. Planzeichen 3.8.6) sind nicht zulässig.
- 5.6.2 Es sind nur sockellose Einfriedungen mit einer Höhe von 1,40 - 1,80 m zulässig.
- 5.6.3 Als Einfriedungen sind nur Metallzäune als Draht- oder Stahlgitterzaun zugelassen.

## **5.7 Zufahrten**

- 5.7.1 Zu- und Abfahrten sind zusammenzufassen und auf die durch Planzeichen 3.6.5 festgesetzten Bereiche zu beschränken.

## **5.8 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen**

- 5.8.1 Gedeckte Stellplätze, oberirdische Garagen, Garagenanlagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 5.8.2 Auf den durch Planzeichen 3.4.6 festgesetzten Flächen sind nur offene Stellplätze zulässig. Baumpflanzungen gem. Ziff 5.12.2 textliche Festsetzungen.
- 5.8.3 Auf den durch Planzeichen 3.8.5 festgesetzten privaten Freiflächen sind ausnahmsweise offene Stellplätze zulässig, sofern die erforderlichen Stellplätze auf den sonstigen festgesetzten Flächen für Stellplätze nicht vollständig untergebracht werden können.
- 5.8.4 Rampen für Tiefgaragen sind zu überdecken oder in die Gebäude zu integrieren.
- 5.8.5 Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind mind. 0,80 m unter das vorhandene Geländeniveau abzusenken und entsprechend hoch mit Oberbodenschicht zu überdecken und zu bepflanzen.

## **5.9 Bauwerke, bauliche Anlagen, Altlasten-Verdachtsflächen**

- 5.9.1 Vor Rückbau sämtlicher baulicher Anlagen ist ein mit den zuständigen Fachstellen abgestimmtes, fachlich qualifiziertes Rückbaukonzept zu erstellen, das sich an den Anforderungen der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20, jeweils neuester Stand, orientiert.
- 5.9.2 Durchführung einer fachlich qualifizierten Aushubüberwachung bei sämtlichen Aushubmaßnahmen im Bereich von Verdachtsflächen und sonstigen bestehenden baulichen Anlagen (Gebäude, Bunker, Verkehrsflächen, Fundamente), im Bereich ehemaliger Anlagenstandorte und Bauwerkshinterfüllungen, -anschüttungen. Die Aushubüberwachung hat sich an den einschlägigen Anforderungen der LAGA M 20 zu orientieren. Die Probenahmen von Haufwerken hat sich an den Vorgaben der Broschüre des Bayer. Landesamtes für Umweltschutz "Die Beprobung von Haufwerken", BayLfU Okt. 1998 zu orientieren. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren.
- 5.9.3 Im Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind nach Rücksprache mit den zuständigen Fachstellen Beweissicherungsuntersuchungen durchzuführen. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren.
- 5.9.4 Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub und Bauschutt sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushub- und Rückbauüberwachung mit dem Landratsamt Landsberg a. Lech abzustimmen.  
Verwertungsmaßnahmen innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nur bei Einhaltung des Zuordnungswertes Z 1.1 nach LAGA bzw. bis zur Einbauklasse Z.1.1 zulässig.
- 5.9.5 Bei Flächen, wie Altlasten-Verdachtsflächen, Auffüllungen etc., bei denen eine bzgl. des Wirkungspfades Boden - Mensch, sensible Nutzung z.B. durch Spiel-, Freizeit- und Gartennutzung nicht ausgeschlossen werden kann, oder bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist eine mindestens 0,5 m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen, oder eine potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern.
- 5.9.6 Sollte bei der Altdeponie auf V 41 c ein Oberflächenabdichtungssystem oder eine ähnlich wirkende Maßnahme zur Ausführung kommen, so ist die Deponiegassituation im Umfeld der Altdeponie in Abstimmung mit den zuständigen Behörden neu zu bewerten.
- 5.9.7 Die festgestellten Bodenkontaminationen im Bereich von V 41 c sowie F 751 sind im Zuge der Rückbau-, Bau- und Erschließungsmaßnahmen nach Maßgabe der Festsetzungen unter Ziffern 5.9.1, 5.9.2. und 5.9.3 abzugrenzen und unter Beachtung der einschlägigen Nachweispflichten zu beseitigen.  
Die festgestellten Bodenkontaminationen sind gem. § 4 Abs. 2 - 4 BBodSchG im Bereich der Sanierungsschwellwertüberschreitungen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden abzugrenzen, zu sanieren oder zu sichern. Im übrigen gelten die Anforderungen gem. Ziffern 5.9.1, 5.9.2 und 5.9.3.

- 5.9.8 Sickerschächte sind nur zulässig, wenn die Sickerstrecken nicht innerhalb von Auffüllungen zu liegen kommen.
- 5.9.9 Name, Adresse und Erreichbarkeit des mit den Überwachungsmaßnahmen beauftragten Sachverständigen sowie der Beginn der Arbeiten ist dem Landratsamt Landsberg a. Lech mindestens eine Woche vorher mitzuteilen.
- 5.9.10 Bei Arbeiten im Bereich der Altablagerungen sind die "Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen", der TBG sowie die "Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524" zu beachten.

## 5.10 Grünordnung - Gehölzarten und Qualitäten

### 5.10.1 Liste für die Aufforstung

Quercus robur, Tilia cordata, Carpinus betulus  
Forstware 1/2, Heisterpflanzen 100 - 150 cm

### 5.10.2 Liste für die privaten Grünflächen

(1) Bäume der 1. Wuchsklasse  
Mindestqualität: Solitär 3 x v. m.B. 18 - 20

Acer platanoides	- Spitzahorn
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winterlinde

(2) Bäume der 2. Wuchsklasse  
Mindestqualität: 3 x v.H. 250 - 300 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche

(3) Heister  
Mindestqualität: 2 x v.H. 150 - 175 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Fraxinus excelsior	- Esche



(4) Sträucher

Mindestqualität: 2 x v.H. 60 - 100 cm

<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Waldhasel
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Evonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Hollunder
<i>Salix caprea</i>	- Sal-Weide
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball

Standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern

Wildrosen

(5) Gehölzarten, die nicht verwendet werden dürfen:

<i>Abies concolor</i>	- Grautanne
<i>Abies koreana</i>	- Korea-Tanne
<i>Abies nordmanniana</i>	- Nordmanns-Tanne
<i>Cedrus atlantica</i> "Glauca"	- Blauzeder
<i>Chamaecyparis</i> alle Arten und Sorten	- Scheinzypresse
<i>Juniperus media</i>	- Zuchtform des Wacholders
<i>Picea omorika</i>	- Omorika-Fichte
<i>Picea pungens</i> "Glauca"	- Blau-Fichte
<i>Pseudotsuga menziesii</i>	- Douglasie
<i>Taxus media</i>	- Zuchtform der Eibe
<i>Thuja occidentalis</i>	- Abendländ. Lebensbaum
<i>Thuja plicata</i>	- Thuja

Ausgeschlossen sind insbesondere alle blau- und gelbnadeligen Zuchtformen und die rotlaubigen Sorten von Buche (*Fagus sylvatica*, *Atropunicea* etc.) sowie Kirsche (*Prunus cerasifera*).

5.10.3 Liste für die Gestaltung des öffentlichen Grüns

(1) Bäume der 1. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x v. STU 20 - 25 cm

<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Gemeine Esche
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	- Sommerlinde
<i>Tillia vulgaris</i> Pallida	- Kaiserlinde

(2) Heister	
Mindestqualität: 2 x v.H. 150 - 175 cm	
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Gemeine Weißbuche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	- Gemeine Eberesche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
(3) Sträucher	
Mindestqualität: 2 x v.H. 60 - 100 cm	
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Waldhasel
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Evonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Sambucus nigra	- Schwarzer Hollunder
Salix caprea	- Sal-Weide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Standortgerechte Arten und Sorten von Ziersträuchern	
Wildrosen	

## 5.11 Grünordnung im öffentlichen Bereich

### 5.11.1 Öffentliche Grünflächen

#### 5.11.1.1 Öffentliche Grünflächen und Wegebegleitgrün

Die öffentlichen Grünflächen sind mit einer Oberbodenschicht von maximal 10 cm herzustellen. Die Flächen sind als Wiese (zweimähdig) auf nährstoffarmem Substrat auszubilden. Im Bereich des bestehenden Baumbestands ist ein Gehölzunterwuchs mit Sträuchern gem. Ziff. 5.10.3 Punkt (2) und (3) zu ergänzen.

#### 5.11.1.2 Extensive öffentliche Grünflächen

Die Flächen sind mit nährstoffarmem Substrat und maximal 5 cm Oberboden herzustellen. Für die Ansaat ist ein Landschaftsrasen für trockene Lagen mit Kräutern zu verwenden und die Ansaatmenge auf 15 g/m<sup>2</sup> zu begrenzen, um eine Einwanderung weiterer Arten vom Rand her zu ermöglichen.

### 5.11.2 Verkehrsgrün

Verkehrsgrünflächen entlang von Straßen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit Bäumen der 1. Wuchsklasse gem. Ziff. 5.10.3 Punkt (1) der grünordnerischen Festsetzungen zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind extensiv zu begrünen, entsprechend den Festsetzungen unter Ziff. 5.11.1.2.

5.11.3 Parkplätze im Öffentlichen Grün

Die durch Planzeichen gekennzeichneten Parkplätze im öffentlichen Bereich sind wasserdurchlässig mit geringem Versiegelungsgrad auszubilden (Schotterrasen, wassergebundener Belag oder Pflasterbelag). Bei Verwendung eines Pflasters muß der Fugenanteil im Verhältnis zur Pflasterfläche mindestens 15 % betragen.

5.11.4 Sicherung und Ergänzung von Baumbestand

An der Iglinger Straße, westlich der Celsiusstraße und zur Autobahn A 96 sind im öffentlichen Grün flächige Pflanzungen mit Bäumen und Sträuchern gemäß Ziffer 5.10.3 Punkt (1), (2) und (3) durchzuführen. Die Waldbäume auf dem öffentlichen Grün entlang der Iglinger Straße im Bereich des Baumbestands an der Haupterschließungsstraße sind zu erhalten und mit Sträuchern zu ergänzen. Im Bereich des Baumbestandes an der Haupterschließungsstraße sind um den zu erhaltenden Baumbestand die bestehenden Straßen zu entsiegeln und als Wiese (zweimähdig) zu entwickeln.

**5.12 Grünordnung im privaten Bereich**

5.12.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Planz. 3.10.4

Die Bepflanzung der privaten Flächen ist mit Gehölzen gem. Ziff. 5.10.2 Punkt (3) und (4) im Pflanzraster von 1 x 1 m durchzuführen. Je 200 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Baum der ersten Wuchsklasse gem. Ziff. 5.10.2 Punkt (1) oder zwei Bäume gem. Ziff. 5.10.2 Punkt (2) zu pflanzen.

5.12.2 Flächen für Nebenanlagen und offene Stellplätze gem. Planz. 3.4.6

Auf den Flächen für Stellplätze ist für je sechs oberirdische Stellplätze ein Großbaum nach Ziff. 5.10.2 Punkt (1) zu pflanzen. Die durch Planzeichen gekennzeichneten Parkplätze sind wasserdurchlässig auszubilden (Schotterrasen, wassergebundener Belag oder Pflasterbelag), sofern nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern. Bei Verwendung von Pflaster muß der Fugenanteil im Verhältnis zur Pflasterfläche mindestens 15 % betragen.

5.12.3 Private nicht überbaubare Freifläche gem. Planz. 3.8.4

Die privaten Freiflächen sind zu 20 % mit Gehölzen gem. Ziff. 5.10.2 Punkt (1) bis Ziff. (4) zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind - mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen - als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden.

5.12.4 Private nicht überbaubare Freifläche zur Erschließungsstraße gem. Planz. 3.8.6

Im Bereich der Sportanlagen sind die Flächen als Grünflächen auszubilden und dafür Sportrasen zu verwenden. Die zeichnerisch festgesetzten Gehölze sind gem. Ziff. 5.10.2 Punkt (1) und (2) zu bepflanzen.

5.12.5 Private nicht überbaubare Freifläche gem. Planz. 3.8.5

Die zeichnerisch festgesetzten Gehölze sind gem. Ziff. 5.10.2 Punkt (1) zu bepflanzen. Die zusätzlich möglichen Parkplätze sind wasserdurchlässig auszubilden (Schotterrasen, wassergebundener Belag oder Pflasterbelag), sofern nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern. Bei Verwendung von Pflaster muß

der Fugenanteil im Verhältnis zur Pflasterfläche mindestens 15 % betragen. Die verbleibenden Flächen sind - mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen - als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden.

### **5.13 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die hochstaudenreiche Fläche ist in den ersten 5 Jahren nach Pflanzung der Sukzession zu überlassen; danach ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Pflege festzulegen, für die eine zweimalige Mahd mit Entfernen des Mähgutes empfohlen wird.

### **5.14 Aufforstungen**

5.14.1 Für die Aufforstungen sind die Gehölze gem. Ziff. 5.10.1 zu verwenden. Der Pflanzabstand wird auf 1 x 1 m bis max. 1 x 2 m festgesetzt.

5.14.2 Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

### **5.15 Hinweise zur Durchführung der Grünordnerischen Maßnahmen**

#### **5.15.1 Aufforstungen**

Die Aufforstung soll mit Stieleiche, Winterlinde und Hainbuche im Verband 1 x 1 m bis max. 2 x 1 m erfolgen. Durch die Verwendung von Heisterpflanzen und dem relativ engen Pflanzverband kann auf einen Zaunschutz verzichtet werden. Die natürliche Sukzession mit Birke, Weide und Aspe soll die Pflanzung ergänzen.

#### **5.15.2 Sicherung des bestehenden Baumbestandes**

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die zu erhaltenden Gehölze (vgl. zeichnerische Festsetzung) durch das Aufstellen von Bauzäunen im Stamm und Wurzelbereich flächig zu schützen.

#### **5.15.3 Pflege von extensiven Grünflächen**

Die in den grünordnerischen Festsetzungen als Wiese auf nährstoffarmem Substrat gekennzeichneten Flächen sollen sich zu einem aus naturschutzfachlicher Sicht wertvollen Lebensraum entwickeln können. Dazu soll auf jegliche Düngung zu verzichtet werden. Es ist eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr durchzuführen und das Mähgut abzuräumen.

## 6. BEGRÜNDUNG

Gem. § 9 BauGB zur Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbepark Frauenwald I." der Stadt Landsberg a. L.

Geltungsbereich:

Gemarkung Landsberg

2925/254 T., 2925/255 T., 2925/250 T., 2925/225 T., 2925/226 T.,  
2925/192 T., 2925/227 T., 2925/181 T., 2925/249 T., 2925/248 T.,  
2925/203, 2925/228, 1632 T., 1461 T., 3234 T.

### A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes wird im Parallelverfahren eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt, da es sich um die überwiegende Überplanung einer bisher militärisch genutzten Fläche (Geräte depot) handelt.

Der östliche Bereich des Bebauungsplanes (Sportfläche und das nördlich anschließende Quartier Q 3) überplant einen Teilbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Industriegebiet Nord" im Sinne der vom Stadtrat der Stadt Landsberg a. L. beschlossenen Strukturplanung "Gewerbepark Iglinger Straße" vom Januar 1998 neu. Der Gewerbepark "Frauenwald I." setzt die Quartiere 1.1 und 1.2 (Zeitstufe 1) dieses übergeordneten Strukturkonzepts Alternative I. planungsrechtlich um (vgl. Anlage, Strukturkonzept Ziff. 2.1.1 Alternative 1 und Zusammenfassung Ziff. 3.4 Alternative 1).

### B. Lage

Der "Gewerbepark Frauenwald I." bindet mit seiner Haupteerschließung im Osten an das bestehende "Industriegebiet Nord" und seine bestehende Erschließung (Justus-von-Liebig-Straße) an.

Im Süden wird das Gebiet begrenzt durch die Kreisstraße LL 9 "Iglinger Straße" und von dieser an zwei Punkten erschlossen.

Im Westen und Norden schließen die geplanten Gewerbeflächen der Zeitstufen 2 und 3 der Gesamtstrukturplanung "Gewerbepark Iglinger Straße" an.

**C. Beschaffenheit**

Das Gelände ist weitgehend eben. Der Untergrund wird aus einer 15 - 30 m mächtigen Kiesschicht gebildet.

Das Untersuchungsgebiet wird derzeit durch naturferne reine Fichtenbestände mit vereinzelt beigemischten Kiefern, Lärchen und Laubbäumen bestimmt. Eingestreut sind Freiflächen mit Sukzession und Ruderalflora sowie kleinflächige Wiesen (Glatt-haferwiesen).

Die potentiell natürliche Vegetation auf den trockenen Niederterrassen des Lechs ist der Fingerkraut-Kiefern-Eichenwald (Potentillo-Quercetum).

**D. Bodenordnende Maßnahmen**

Die Stadt Landsberg a. L. ist vollständig im Besitz der neu überplanten Flächen. Bodenordnende Maßnahmen für Gewerbeflächen sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen.

Im Bereich des Sportgeländes wird die Haupteerschließung durch einen Flächentausch (Übungsspielfeld) gesichert.

Zur Sicherung des Straßenanschlusses im Osten an die Justus-von-Liebig-Straße sind zur Umsetzung des zwingend notwendigen Straßenquerschnitts beidseitig Grundstücksabtretungen erforderlich.

**E. Bauliche Nutzung**

1. Flächenzusammenstellung:

Waldflächen	11.19 ha
Straßen und öffentliches Grün	7.35 ha
Sportflächen	3.55 ha
Private Bauflächen	9.56 ha

---

Umgriff Bebauungsplan gesamt: 31.65 ha

2. Zusammenstellung GR (Angaben in qm)

	Nettobauland	GR
Q 1.1	30.150	20.040
Q 1.1/2	18.753	9.550
Q 1.3		900
Q 1.4	11.184	900
Q 1.5		900
Q 2.1	29.378	10.000
Q 2.2		900
Q 3	6.143	2.210

---

Nettobauland ges. 95.608 qm

Gesamte überbaubare Fläche 45.400 qm

3. Bauquartiere

3.1 GE-Flächen Q 1 - Q 2

In den Bauquartieren Q 1 - Q 2 werden gemäß den Zielen des Strukturkonzepts zur Stärkung des Arbeitsplatzangebots der Stadt Landsberg a. L. Gewerbeflächen vorrangig für Betriebe mit qualifizierten Arbeitsplätzen ausgewiesen.

Die allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze werden nur ausnahmsweise zugelassen, Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um eine Verdrängung produzierender mittelständischer Gewerbebetriebe zu verhindern.

3.2 GE-Fläche Q 3

Diese Gewerbefläche dient der Entwicklung eines in unmittelbarer Nachbarschaft bestehenden Betriebes und stärkt die Zone zwischen den beiden ost-west-gerichteten Haupterschließungsstraßen ("Leiterholme") entlang einer untergeordneten Erschließungsspanne in Fortführung der abknickenden Celsiusstraße.

3.3 Sportfläche

Die bestehende Sportfläche wird in das Gesamtkonzept an städtebaulich markanter Stelle integriert und entlang des nord-süd-gerichteten Hauptgrünzuges durch die Anlage von zwei Ersatzübungsspielfeldern neu geordnet und durch die Lage an der künftigen Haupterschließung gestärkt und weiterentwickelt.

3.4

Der B-Plan enthält zur Entwicklung einer maßstäblichen Gestaltung und einer hohen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum einige städtebaulich wirksame, raum- bzw. gestaltprägende Festsetzungen, wie z.B. nicht einzäunbare Freibereiche zwischen Gebäuden und Straßenraum, eine einheitliche graue Metalldeckung und Dachneigungen von 5 ° bis 15 ° bei den geeigneten Dächern, extensive Dachbegrünung bei Flachdächern sowie Wand- und Firsthöhenbeschränkungen.

## **F. Grünordnung**

1. Die generelle Ausrichtung des Grünordnungsplanes ergibt sich aus den Zielen und Festlegungen der Strukturplanung für den Frauenwald bzw. aus den Zielen des in Aufstellung befindlichen und in seinen Grundsätzen vom Stadtrat in seiner Sitzung am 4.12.98 gebilligten Pflege- und Entwicklungsplanes für den Frauenwald.
2. Danach sollen im einzelnen
  - eine ausreichende, wenigstens 100 m breite Grünzone zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem im Frauenwald Süd anzulegenden Gewerbepark erhalten bleiben. Dieser Grünzug soll Waldcharakter haben und u. a. eine fußläufige Verbindung vom Süden (Iglinger Strafle) in den nördlich angrenzenden Erholungs- wald darstellen;
  - alte Baumsubstanz im Bereich des Gewerbeparks Frauenwald Süd erhalten und in die Neugestaltung mit Grün eingebunden werden (vgl. Ziff. 5.11.4 und 5.12.4)
  - durch Baumreihen für eine optisch und ökologisch wirksame Durchgrünung entlang der Entschließungsstraße gesorgt werden (Ziff. 5.11.2)
  - durch eine lockere und relativ variable Überschildung der Parkräume mit Groß- bäumen in Verbindung mit den rückwärtig anzulegenden Hecken und Gebüschrei- hen eine Vernetzung der Grünstrukturen erreicht werden (Ziff. 5.12.1, 5.12.2 und 5.12.3)
  - Lücken durch Aufforstung geschlossen (und die Traufbildung verbessert) werden (vgl. Ziff. 5.14 und 5.16.1) sowie
  - Freiflächen durch extensive Pflege in ihrer Funktion für den Biotop- und Arten- schutz erhalten und verbessert werden (Ziff. 5.13 und 5.16.3).
3. Die Auswahl der im Grünordnungsplan vorgesehenen bzw. festgelegten Gehölze (Ziff. 5.10.2 und 5.10.3) orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation und an landschaftsästhetisch und gestalterischen Vorstellungen.  
Die Gehölzauswahl für die Aufforstungsflächen (Ziff. 5.10.1) trägt den Empfehlun- gen des Pflege- und Entwicklungsplanes für den Frauenwald (Teil Waldwirtschaft) Rechnung und zielt auf stabile Bestände mit hohen Umtriebszeiten und damit günsti- gen Voraussetzungen für die Erholungsplanung ab.  
Der Eingriff in den Wald kann zu einem Teil bereits im Gebiet durch eine Auf- forstung von 1,27 ha kompensiert werden. Eine weitere Kompensation ist im Rah- men des Gesamtkonzeptes für den Frauenwald vorgesehen. Darüber hinaus wer- den auch, wie in der Umweltverträglichkeitsstudie festgelegt weitere Ersatzauf- forstungen im Bereich des Wasserschutzgebietes südlich der Stadt Landsberg reali- siert.  
  
Ausgleichsflächen für die Eingriffe in den Naturhaushalt insbesondere durch die Versiegelung wird durch die Inanspruchnahme von Flächen eines in Aufstellung be- findlichen Ökokontos im Bereich des Frauenwaldes Rechnung getragen. Im Gebiet selbst ist ein Ausgleich von 0,63 ha durch Entwicklung einer Magerwiese auf ehe- maligen Gebäude- bzw. versiegelten Flächen möglich.



## **G. Erschließung**

1. Die verkehrstechnische Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Kreisstraße LL 9 "Iglinger Straße" und über die Justus-von-Liebig-Straße im bestehenden "Industriegebiet Nord" von Osten her. Diese ost-west-gerichtete Haupterschließung (vgl. Strukturkonzept) wird zur Entwicklung zusammenhängender Bauflächen für größere Betriebe im Bereich der bestehenden Hallengebäude nördlich der Quartiere Q 1 und Q 2 geführt.
2. Entsprechend den Zielen der Rahmenplanung für das Gesamtgebiet wird die Option für eine Weiterführung der Haupterschließung nach Süden (Industriestraße in Fortführung der Erschließung der Autobahnraststätte "Lechwiesen") zum Autobahnanschluß Landsberg-West (künftige Verknüpfung mit B 17 neu) und nach Osten an die künftige B 17 alt und damit zum Autobahnanschluß Landsberg-Nord offen gehalten.  
Mit dieser "Autobahnparallele" wird eine übersichtliche Gesamterschließung sämtlicher Gewerbeflächen nördlich der Autobahn A 96 erreicht und gleichzeitig eine Verkehrsentlastung der Wohnbauflächen entlang der Iglinger Straße stadteinwärts zwischen Robert-Bosch-Straße und Augsburgs Straße (B 17) ermöglicht.
3. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung erfolgt durch Städtische Werke Landsberg.  
Nach den im Entwurf vorliegenden Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENGW) hat eine Versickerung von Niederschlagswasser generell flächenhaft über eine bewachsene Oberbodenschicht zu erfolgen. Kann die Flächenversickerung aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über Schächte ist nur anzustreben, wenn zwingende Gründe vorgenannte Lösungen ausschließen.
4. Stromversorgung erfolgt durch EWL - Elektrizitätswerke Landsberg.
5. Gasversorgung wird durch Erdgas Schwaben erfolgen.
6. Müllbeseitigung erfolgt durch Landkreis Landsberg.
7. Die Erschließung wird von der Stadt Landsberg a. L. durchgeführt.

## H. **Bauwerke, bauliche Anlagen, Altlasten-Verdachtsflächen**

In der Umweltverträglichkeitsstudie "Gewerbstandorte im Norden von Landsberg" wurde das ehemals militärisch genutzte Gelände des "Frauenwald-Süd" als Standort für ein neues Gewerbegebiet empfohlen - unter der Voraussetzung der Beschränkung der Gewerbeansiedlung auf bisher schon genutzte und ökologisch weniger wertvolle Flächen im Südosten des Gebietes. Die Bauleitplanung berücksichtigt dies - z.B. Umnutzung bestehender Hallen - und trägt durch die Konversion zur Altlastensanierung bei.

Um die Übersichtlichkeit des verbindlichen Bauleitplans 2.1 "Lageplan" zu gewährleisten, beschränkt sich dieser auf drei Planzeichen, die auf die Altlasten-Verdachtsflächen und rückzubauenden Bauwerke und baulichen Anlagen hinweisen (s. Planzeichen 3.11.2, 3.11.3, 4.1.2). Ausführlich erhoben und kartiert sind diese Flächen im Beiplan 2.2 "Bauwerke, bauliche Anlagen, Altlasten-Verdachtsflächen". Um eine fachgerechte Sanierung zu gewährleisten, wird die Vorgehensweise für den Rückbau der rückzubauenden Bauwerke und baulichen Anlagen gem. Ziff. 5.9 festgesetzt.

## I. **Geschichte des Areals - Bauwerke, Bauliche Anlagen**

Das Gebiet des Frauenwaldes und des Geländes westlich davon spielte bei den Planungen und Bau von Bunkeranlagen für unterirdische Produktionsflächen für Kampfflugzeuge und einer Pulverfabrik für die Nitrocelluloseherstellung Ende der 30-iger und Anfang der 40-iger Jahre eine große Rolle. Während der Westteil des Gesamtareals Bunkerbauten für das Projekt "Weingut" aufnahm, wurde der östliche Teil des Frauenwaldes, der im Rahmen dieser und weiterer Bauleitplanungen für gewerbliche Nutzung und für die Naherholung entwickelt werden soll, ausgedehnten Baumaßnahmen für die Erstellung einer Pulverfabrik zugeführt. Die Anlage ist jedoch infolge der Kriegsentwicklung nicht in die Produktion gegangen. Im einzelnen kann die Geschichte dieses Areals bis heute in nachfolgender tabellarischer Aufstellung nachvollzogen werden:

vor 1938	Wald (Frauenwald) der städtischen wie staatlichen Forstverwaltung unterstellt. Das Gelände lag sowohl auf Landsberger Flur als auch auf Iglinger und Unteriglinger Flur.
1938	Aufkauf/Enteignung der Grundstücke durch die Montan Gesellschaft.
März 1939	Beginn der Bauarbeiten zur Errichtung einer Pulverfabrik für die Nitrocelluloseherstellung durch die Dynamit-Actien-Gesellschaft, vormals Alfred Nobel & Co., Toisdorf (D.A.G.).
Sept. 1941	Aufkauf/Enteignung der Grundstücke außerhalb des Untersuchungsgebietes entlang dem Lech zur Errichtung eines Wasserwerkes.
Mitte 1944	Wiederaufnahme von Baumaßnahmen, jedoch konzentrieren sich diese Maßnahmen vorwiegend auf den Großbunker

(Messerschmidt-Bunker, Tarnname Weingut II), der heute westlich, außerhalb des Grundstücks liegt.

27. April 1945 Einmarsch der Amerikaner in Landsberg, Besetzung des Geländes durch die 9th Air Force. Gelände wird Munitionsdepot und -umschlagplatz: 16th Air Ammo Depot.
- 1946/47 Demontage von Anlagenteilen. Zerstörung des Wasserwerkes, das außerhalb des Grundstückes liegt.
- April/Mai 47 Enttarnung des Geländes durch Abschieben der Dachbegrünung.
- 1948 Zerstörung des Waldbestandes durch Insektenbefall.
- 1952 Übergang des Geländes in den Besitz der Industrieverwaltungsgesellschaft mbH.
- 1953 - 56 Wiederaufforstung des Geländes durch die IVG
- Dez. 1957 Die IVG erhält von der U.S. Air Force uneingeschränkten Zugang zum Gelände.
- Jan. 1959 Anmietung verschiedener Gebäude durch die Bundeswehr, Verwendung als temporäres Munitionslager.
- 1962 Errichtung der I-Anlage (Sonderwaffenlager für Amerikanische Streitkräfte).
- 1968 Umwandlung in Munitionsdepot der Bundeswehr.
- 1970 Abtrennung des westlichen Areals für die Luftwaffe, Verkauf von ca. 70 Hektar an den Bund (LWG-Gelände).
- 1972 bis
- Okt. 1973 Umwandlung des Untersuchungsgelände von einem Munitionsdepot in ein Bundeswehrgerätedepot des Heeres.
- 1973 Endgültige Umwandlung in Gerätedepot.
- 70-er Jahre Abzug der Amerikaner, Auflösung der I-Anlage (Zeitpunkt nicht bekannt).
- 1.10.1994 Umbenennung und Umgliederung des Gerätedepots Landsberg a. Lech in Teildepot Gerät Landsberg a. Lech.
- 1995 Geplante Räumung des Geländes durch die Bundeswehr.

Aufgrund der historischen Bedeutung der Gebäude wird die Stadt unter anderem mit dem Haus der Bayer. Geschichte München den gesamten Komplex dokumentieren und erforschen. Es sollen einige Gebäude als Denkmäler der Zeitgeschichte erhalten bleiben.

## K. Erläuterungen

Entsprechend den Zielvorgaben des Stadtrates soll in einem angemessenen Zeitraum das Gesamtgebiet der Strukturplanung "Gewerbepark Iglinger Straße" (Strukturkonzept vom Jan. 1998) entwickelt werden. Hierbei soll im gewerblichen Sektor die Entwicklung eines qualifizierten Arbeitsplatzangebots gestärkt werden.

Das Gebiet ist aufgrund seiner Lage in unmittelbarer Nähe zu bestehenden gewerblichen Nutzungen, wegen der guten Erschließungsbedingungen und der Bedeutung der großen Kreisstadt Landsberg a. L. im zentralörtlichen System deutlich zu entwickeln. Um eine stufenweise und damit bedarfsgerechte Verwirklichung einer übergeordneten tragfähigen Struktur zu gewährleisten, hat der Stadtrat die o.g. Strukturplanung auf der Grundlage einer Umweltverträglichkeitsstudie (vom Juni 1994) in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse wurden im Stadtrat ausführlich beraten. Gem. Beschlussfassung vom 18.02.98 soll die Alternative 1 des Strukturkonzepts der Bauleitplanung zugrunde gelegt werden. In der Planung wurden auch die Anbindungsmöglichkeiten an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz, insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten B 17 neu geprüft und offen gehalten.

Die sich daraus ergebenden übergeordneten Planungen werden im Rahmen der derzeitigen Flächennutzungsplanfortschreibung weiterverfolgt.

Die Rahmenkonzeption ermöglicht insbesondere in der beschlossenen Alternative 1 alle diesbezüglichen Optionen.

Der 1. Teilbebauungsplan schließt mit einem in Nord-Süd-Richtung entwickelten Hauptgrünzug als klarer Trennung zwischen Bestand und Neuplanung an die bestehenden Gewerbeflächen an und verknüpft die bestehende Erschließung des "Industriegebiet Nord" mit der Kreisstraße LL 9 "Iglinger Straße".

Durch den Zuschnitt des 1. Teilbebauungsplanes sollen öffentliche und private Investitionen gebündelt werden, um eine zügige zusammenhängende Bebauung der Teilquartiere sicherzustellen, bevor weitere Flächen ausgewiesen werden. Im Hinblick auf Erschließung, Baustruktur und Grüngliederung ist das Strukturkonzept als Einheit für das Gesamtgebiet zu sehen und ist im Vollzug der Teilbebauungspläne zu verwirklichen.

Der Schwerpunkt liegt hier in der Vernetzung der einzelnen Teilaspekte, insbesondere in der Einbindung vorhandener und der Entwicklung neuer Grünstrukturen innerhalb eines übergeordneten Naherholungskonzeptes.