



Bebauungsplan "Jahnstraße"

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Begründung



PlanungsbüroDaurer

Landschaftsarchitekten bdla und Stadtplaner

Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Tel. 08241 / 99 63 64 Fax. 99 63 59

Auftraggeber: **Stadt Landsberg am Lech**
Postfach 10 16 53
86886 Landsberg am Lech
Oberbürgermeister Mathias Neuner
Tel.: 08191-128-0 Fax: 08191-128-180
E-mail: stadt_ll@landsberg.de
Internet: <http://www.landsberg.de>

Auftragnehmer und Verfasser: **Planungsbüro Daurer**
Landschaftsarchitekten bdla und Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Tel. 08241 / 99 63 64 Fax. 99 63 59
Email: info@daurer.info
Internet: www.daurer.info

Gegenstand: Bebauungsplan mit Grünordnungsplan nach §13a BauGB
"Jahnstraße"

Bearbeiterin: Frau Sabine Klieber

Landsberg am Lech, 12.09.2013

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Planungsanlass	5
1.1	Anlass, Zweck und Ziele der Planung	5
1.2	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB	5
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
2.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP)	6
2.2	Regionalplan München (14)	6
2.3	Flächennutzungsplan	6
2.4	Bestehende Bebauungspläne	7
3	Das Plangebiet	7
3.1	Lage, Größe und Topographie	7
3.2	Städtebauliches Umfeld, Erschließung und öffentlicher Nahverkehr	8
3.3	Ökologie und Baumbestand	8
3.4	Bestehende Schallimmissionsbelastungen	9
3.5	Geologische und hydrologische Voraussetzungen	10
3.6	Altlasten	10
3.7	Bau- und Bodendenkmäler	10
4	Planung	11
4.1	Städtebauliches Gesamtkonzept	11
4.2	Freiflächenkonzept, Grünordnung und Fußwege	12
4.3	Erschließungskonzept und ruhender Verkehr	12
5	Festsetzungskonzept	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.3	Bauweise und Baugrenzen	14
6	Weitere Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	15
6.1	Hauptgebäude	15
6.2	Garagen	15
6.3	Nebenanlagen	15
6.4	Geländemodellierung, Abgrabungen und Einfriedungen	16
6.5	Werbeanlagen, Elektrizitätseinrichtungen und Antennen	16
7	Schallimmissionen	16
7.1	Ermittlungen von Schallimmissionen auf das Untersuchungsgebiet	16
7.2	Sport- und Freizeitlärm	16
7.3	Schienen- und Straßenverkehrslärm	18
7.4	Schallimmissionen aus Gewerbe	18
7.5	Zusammenfassung zum Umgang mit Schallimmissionen	19

8	Ver- und Entsorgung	19
8.1	Abwasserentsorgung	19
8.2	Wasserversorgung	20
8.3	Energieversorgung	20
8.4	Müllbeseitigung	20
9	Grünordnung	21
9.1	Öffentliche Grünflächen	21
9.2	Private Grünflächen	21
9.3	Hangleite	21
10	Flächenbilanzierung	23
10.1	Flächenermittlung	23
10.2	Wohneinheiten	24

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Zukünftig erlaubte Nutzungszeiten und Nutzungsintensitäten des Hauptspielfeldes
Tab. 2	Artenliste für Ersatz- bzw. Neupflanzung in der Hangleite
Tab. 3	Flächenbilanzierung des gesamten Geltungsbereiches

Abbildungsverzeichnis

Abb.1	Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan ohne Maßstab
-------	--

Anhang 1

Umweltbericht	(im Sinne einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2)
---------------	--

1 Planungsanlass

1.1 Anlass, Zweck und Ziele der Planung

Die Stadt Landsberg am Lech hat die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Sitzung vom 04.07.2012 beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit der stark vorhandenen Nachfrage und der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Landsberg zu begründen. Es handelt sich im Vorhabengebiet grundsätzlich um eine Situation der "Innenentwicklung", die im Rahmen des § 13a BauGB ("Bebauungspläne der Innenentwicklung") durchgeführt wird. Der gegenständliche Bebauungsplan ist nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Da er jedoch mit den allgemeinen Zielen der Entwicklung übereinstimmt, kann der rechtsgültige Flächennutzungsplan im Parallelverfahren im Wege der Berichtigung (§ 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB) angepasst werden.

Im Zuge der derzeitigen Planung soll weiteres Bauland im innenstadtnahen Bereich der Stadt Landsberg ausgewiesen werden und so auf den weiterhin steigenden Bedarf nach Wohnraum entsprechend der Prognosen aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan von 2001 reagiert werden.

Im Rahmen der Aufstellung soll auf den Grundstücken mit den Fl. Nr. 1109 und 1111 der Gemarkung Landsberg Baurecht geschaffen werden. Auf den Grundstücken mit den Fl. Nr. 1112, 1113 und 1115 der Gemarkung Landsberg ist das Hauptspielfeld der Freien Turnerschaft Jahn - Landsberg e.V. zu erhalten. Die bestehenden öffentlichen Erschließungsstraßen und -wege auf den Grundstücken mit der Fl. Nr. 1108 und auf Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nr. 1101 (Jahnstraße) und 4278 (Josef-Kloo-Straße) der Gemarkung Landsberg sollen erhalten und ausgebaut werden. Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen und die Eigentumsbildung, insbesondere durch Förderung kostensparenden Bauens, entsprechend der Bevölkerungsentwicklung zu unterstützen (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB). Den Bürgern der Stadt sowie Neuansiedlern soll damit der Wunsch nach einem eigenen Haus mit Garten ermöglicht werden. Somit sind im südlichen Abschnitt des Bebauungsplan-Geltungsbereiches Bauflächen für rund 23 Wohneinheiten geplant.

1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Da der Bebauungsplan "Jahnstraße" alle gesetzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB erfüllt und nach einer überschlägigen Prüfung (allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls) mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen gerechnet werden kann, hat sich das Stadtbauamt zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) entschlossen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in einer strategischen Umweltprüfung (im Sinne einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2) abzuhandeln.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß dem bisher gültigen Landesentwicklungsprogramm Bayern soll frühzeitig auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung geachtet werden, um entsprechende Maßnahmen in der Gemeinde- und Siedlungsentwicklung vorzunehmen.

Bei der Siedlungserweiterung ist ausdrücklich auf flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu achten, um den Verbrauch an Grund und Boden so gering wie möglich zu halten. In Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen, etc.) vorrangig zu nutzen, wobei sich an den vorhandenen, gewachsenen Siedlungsstrukturen zu orientieren ist. Bei neuen Siedlungsflächen sind Anbindungen an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP B VI 1 Siedlungsstruktur).

Auch ist auf die Bedürfnisse aller Bürger zu achten, so dass kostengünstige aber auch individuelle Bauten entsprechend der sozialen Gerechtigkeit anzutreffen sind.

2.2 Regionalplan München (14)

Im Landschaftsentwicklungskonzept Region München LEK 14 ist die Stadt Landsberg am Lech im Großraum München auf einer der überregional bedeutsamen Entwicklungsachsen der Region als Zentraler Ort (Mittelzentrum) ausgewiesen (vgl. Ziffer 3.4.3.1 Städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungsschwerpunkte). Diese zentralörtlichen Versorgungsstrukturen sollen gestärkt und weiterentwickelt werden, wobei auf die nachhaltige räumliche, unter 2.1 beschriebene Entwicklung zu achten ist. Dazu gehören zum Beispiel die Ausschöpfung der vorhandenen Flächenreserven oder das Flächenrecycling.

Zusammenfassend wird im Regionalplan wie auch im Landesentwicklungsprogramm auf eine nachhaltige Entwicklung der Raumstruktur hingewiesen.

Das geplante Gebiet ist unter diesem Betrachtungswinkel zwar bedeutsam, jedoch nicht grundsätzlich verloren und kann als abrundende Entwicklung in guter Erreichbarkeit durchaus befürwortet werden.

2.3 Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Die betroffenen Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech als "Grünfläche" mit integriertem Sportplatz und als "Sonstige Grünflächen" gekennzeichnet. Zusätzlich sind einzelne Bäume und Baumgruppen im Randbereich der Flurstücke eingetragen, von denen im Osten nur einzelne erhalten sind und im Norden keine mehr existieren.

Nach Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hat das eingezeichnete Biotop mit der Nr. 7931-2701-001 in der Hangleite in seiner heutigen Charakteristik keine Bestandsbedeutung mehr und kann aus naturschutzfachlicher Sicht entfallen.

Unter Anwendung des § 13a BauGB Abs. 2 Satz 2 wird der rechtsgültige Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung angepasst.



Abb. 1: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan ohne Maßstab.

2.4 Bestehende Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung)

Es liegt bisher kein Bebauungsplan für das betroffene Planungsgebiet vor. Die Stadt Landsberg am Lech stellt mit dem gegenständlichen Verfahren den Bebauungsplan "Jahnstraße" nördlich des bestehenden Wohngebietes derzeit neu auf. Der südliche Teilbereich (Hauptspielfeld) der Sportanlagen des Vereins "Freie Turnerschaft Jahn - Landsberg e.V." liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

3 Das Plangebiet

3.1 Lage, Größe und Topographie

Es handelt sich bei dem südlichen, zur Bebauung vorgesehenen Bereich des Plangebietes um eine innerstädtische, brachliegende Fläche, die ehemals als Sportplatz (Bolzplatz) genutzt wurde. Der nördliche Teilbereich, der durch das bestehende Rasenspielfeld (Hauptspielfeld) und einzelne kleinere Nebengebäude und Schuppen der F.T. Jahn - Landsberg charakterisiert ist, soll als solcher erhalten werden.

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtkerns von Landsberg, westlich des Lechs im Stadtteil Schwaighofsiedlung und beinhaltet die Flurstücke mit den Flurnummern 1108, 1109, 1111, 1112, 1113, 1115 sowie Teilflächen der Fl. Nr. 1101 (Jahnstraße) und 4278 (Fuß- und Radweg in Verlängerung der Josef-Kloo-Straße).

Das ca. 2,84 ha große Plangebiet nimmt als prägende topographische Struktur den Osthang einer Lechterrassenstufe mit ein. Im Westen, auf der Hochfläche dieser

Lechterrasse wird das Plangebiet durch einen Rad- / Fußweg begrenzt, welcher entlang der Bahnlinie Landsberg - Augsburg verläuft und von dem aus der Hang in Richtung Osten relativ steil abfällt. Ein Gehölz- und Baumbestand im Hangbereich schirmt das Plangebiet vom westlich der Bahntrasse liegenden Mischgebiet ab. Der Hang überwindet ca. 10 Höhenmeter und mündet im südlichen Teil in eine mit Gras bewachsene, brachliegende ebene Fläche, auf der zukünftig die Bebauung erfolgen soll, während der nördliche Teil als Sportplatz erhalten werden soll.

Die Jahnstraße begrenzt das Vorhabengebiet in Richtung Osten, im Norden schließen weitere Trainings- bzw. Kleinfeldplätze der F.T. Jahn - Landsberg an. Südlich grenzt das Plangebiet an ein Wohngebiet aus den 1960-iger Jahren mit überwiegend Einzelhausbebauung.

3.2 Städtebauliches Umfeld, Erschließung und öffentlicher Nahverkehr

Das unmittelbare städtebauliche Umfeld im Süden des Plangebiets ist von ein- bis zweigeschossigen Einzelhausbebauungen mit Satteldächern geprägt. Die Grünflächen bzw. Sportanlagen der F.T. Jahn - Landsberg sowie die Kleingärten östlich der Jahnstraße ergeben insgesamt einen lockeren, offenen städtebaulichen Charakter.

Die Haupteerschließung der geplanten Wohnbebauung erfolgt durch die verkehrsberuhigte Jahnstraße und durch die westlich parallel verlaufende Martin-Kolmsperger-Straße. Innerhalb der neu geplanten Bebauung sollen diese beiden innerstädtischen Straßen durch eine neue Verkehrsfläche verbunden werden.

Der auf der oberen Hangkante verlaufende Rad- und Fußweg bietet dem Vorhabengebiet nur eine indirekte und äußerst untergeordnete Erschließungsmöglichkeit an. Dieser ist über Treppenstufen von dem im Süden des Planungsgebietes in Ost-West-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweg zu erreichen.

Um eine geordnete Struktur für parkende Autos herzustellen und zugleich für die derzeit genutzte, gekieste Stellfläche auf dem Flurstück 1109 Ersatz zu schaffen, ist nördlich angrenzend an die geplante Bebauung ein neuer öffentlicher Parkplatz primär für die F.T. Jahn – Landsberg vorgesehen.

Die Entfernung zur Altstadt (Stadtmitte) und zum Bahnhof (Schule Landsberg am Lech) beträgt ca. 1 km, so dass sich das Plangebiet in absoluter Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfes bzw. zu öffentlichen Verkehrsverbindungen befindet. Zusätzlich befindet sich stadteinwärts in ca. 200 m Entfernung die Bushaltestelle "Weiherstraße" der Stadtbus-Linie 3 des öffentlichen Personennahverkehrs.

3.3 Ökologie und Baumbestand

Wie bereits unter Ziffer 3.1 erwähnt, befindet sich im Plangebiet entlang der Hangleite ein waldartiger Baumbestand. Das an dieser Stelle gekennzeichnete Biotop mit der Nr. 7931-0027-001 entspricht laut Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht mehr den zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung gültigen Charakterkriterien "Mäßig dichte bis dichte Gehölze (bestehend aus naturnaher Hecke, mesophillem Gebüsch, Feldgehölz)" aus dem Jahr 1991.

Es handelt sich mittlerweile um einen lockeren Baumbestand mit einzelnen strauchartig wachsenden Gehölzen, der in seinem Charakter einer Waldfläche entspricht. Demzufolge kann die Biotopbezeichnung aus fachlich vertretbaren Gründen entfallen.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird der gesamte Bewuchs im Bereich der Hangleite innerhalb des Plangebietes als "Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt, um mögliche Erosionsschäden bzw. Erdabrutschungen weitgehend zu vermeiden und eine oberflächige Hangsicherung zu bewahren. Zudem hat der Baumbestand in der Hangleite eine gewisse Sichtschutzfunktion und ist als begleitender, grüner Gleiskorridor schützenswert. Von der Erhaltungspflicht ausgenommen sind jeweils pflegende Eingriffe auf den zukünftigen privaten Gartengrundstücken sowie entlang des Jahnsporthanges. Bezüglich detaillierter Ausführungen zu diesem Punkt wird auf Kap. 9.3 "Hangleite" verwiesen.

Der südliche Teilbereich des Planungsgebietes, bestehend aus einer Grünlandbrache frischer bis feuchter Ausprägung sowie einer als Parkplatz genutzten Kiesschotterfläche, soll für die Wohnbebauung und als Anlage eines öffentlichen Parkplatzes genutzt werden. Diese Teilflächen besitzen insgesamt nur eine untergeordnete ökologische Wertigkeit.

Die Jahnstraße wird südlich des Planungsgebietes am westlichen Rand von einem Rasenstreifen mit Birkenreihe begleitet. Auf Höhe der geplanten Wohnbebauung empfiehlt es sich, diesen weiterzuführen, da weiter nördlich wiederum vier einzelne Birken (*Betula pendula*) vorhanden sind. Hier sollen allerdings die Ein- und Ausfahrten zum künftigen öffentlichen Parkplatz entstehen. Nach genauem Aufmaß und einer detaillierten Planung ist der Erhalt der Bäume zu prüfen und mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen. Bei erforderlichen Baumfällungen sind die Zeiträume nach § 39 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG einzuhalten.

3.4 Bestehende Schallimmissionsbelastungen

Wie bereits beschrieben liegt das Planungsgebiet östlich der Bahnstrecke Landsberg – Augsburg. Westlich der Bahnlinie befindet sich ein Mischgebiet, an welches wiederum die ehemalige Bundesstraße B 17 angrenzt. Zusätzlich sind aus dem nördlichen Teilbereich des Planungsgebietes aus Sport- und Freizeitaktivitäten des Sportvereins F.T. Jahn - Landsberg und der Nutzung des geplanten Parkplatzes Geräuscheinwirkungen zu erwarten.

Aus diesem Grunde wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um alle relevanten Immissionsquellen hinsichtlich der Auswirkungen auf das Wohngebiet gesondert zu untersuchen. Demnach liegen die Schallimmissionsbelastungen vom Westen durch Schienen- und Straßenverkehr sowie aus Betrieben des Mischgebietes, die auf das geplante Wohngebiet einwirken, unter den Immissionsrichtwerten. Jedoch sind durch die Nutzung des Parkplatzes und die Aktivitäten des Sportvereins Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten. Deshalb sind bautechnische Maßnahmen (Schallschutzanlage) und Einschränkungen an einigen der Baukörper selbst sowie Beschränkungen der Nutzungszeiten für den Sportverein vorgesehen, die in die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan

eingearbeitet wurden. Unter Ziffer 7. "Schallimmissionen" wird ausführlicher auf das Thema eingegangen.

3.5 Geologische und hydrologische Voraussetzungen

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer älteren Auenstufe des Lechs, einer sogenannten postglazialen Niederterrasse. Der Boden ist tiefgründig, kalkhaltig und bis in eine Tiefe von 30 cm stark humushaltig und besitzt eine mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit (vgl. Bayerisches Bodeninformationssystem, www.bis.bayern.de). Das Plangebiet befindet sich bereits auf einer älteren und höheren Lechstufe im Vergleich zum aktuellen Flussbett und liegt somit höher als der eigentliche Wasserlauf. Darüber hinaus ist der Lech zusätzlich durch Staustufen / Querbauwerke geregelt, so dass von keiner Hochwassergefahr für das Plangebiet auszugehen ist.

Das PG befindet sich allerdings innerhalb eines "Wassersensiblen Bereiches" gemäß den Darstellungen des "Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern" des Bayer. Landesamtes für Umwelt (www.lfu.wasser/kartendienst, Stand November 2012). Diese Gebiete sind grundsätzlich durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier durch zumindest zeitweilig hoch anstehendes Grundwasser oder i.V.m. Oberflächenabfluss beeinträchtigt werden.

Aufgrund der Nähe zum Altöttinger Weiher ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel mit dem Wasserspiegel korrespondiert. Demnach ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Ein Eindringen der Baukörper (Kellergeschosse) in das Grundwasser bzw. in Quell- oder Stauhohizonte kann somit nicht ausgeschlossen werden. Es werden daher geeignete Schutzmaßnahmen empfohlen, die ein Eindringen von Wasser in bauliche Anlagen verhindern (z.B. Ausbildung einer wasserdichten Wanne, Bemessung der Gebäude gegen Auftrieb, etc.). Falls Stoffe in den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht werden (z.B. Kellergeschosse, Bauwerksgründungen) oder das Grundwasser aufgestaut bzw. umgeleitet wird (z.B. Bauwasserhaltung), ist dies dem Landratsamt Landsberg mitzuteilen, um ggf. die entsprechend erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren einzuleiten.

Weitere Informationen hierzu finden sich unter der Homepage des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim im Bereich Service / Veröffentlichungen.

3.6 Altlasten

Gemäß aktuellem Flächennutzungsplan und Altlastenkataster beim Landratsamt ist für das Planungsgebiet kein Altlastenverdacht dargestellt. Es ist davon auszugehen, dass keine Altlasten im Planungsgebiet vorzufinden sind.

3.7 Bau- und Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind gemäß "BayernViewer-Denkmal" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: November 2012) keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

Sollten Bodendenkmäler aufgefunden werden, müssen diese unverzüglich bei der zuständigen Fachbehörde angezeigt werden. Gestattet die Untere Denkmalschutzbehörde keine direkte Freigabe, ist der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche unverändert zu belassen (vgl. § 8 Abs. 1 und 2 DSchG.).

4 Planung

Die neuen Baukörper, Reihen- bzw. Doppelhäuser mit allgemeiner Wohnnutzung, werden städtebaulich so angeordnet, dass die Gebäude parallel zur Jahnstraße bzw. in Nord-Südrichtung in drei Reihen verlaufen und durch eine neue verkehrsberuhigte Straße und einen privaten Wohnweg erschlossen werden. Die Stellplätze, die für die neue Nutzung erforderlich sind, kommen in einer separaten, gemeinschaftlichen Garagenzeile im Norden des neuen Wohnbaugebietes unter. Nördlich angrenzend ist ein öffentlicher Kfz-Stellplatz geplant, der bis zur Sportanlage des Sportvereins "Freie Turnerschaft Jahn - Landsberg" reicht. Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Schallimmissionen, verursacht durch die bestehenden Sportanlagen und den geplanten öffentlichen Parkplatz, ist eine begrünte Lärmschutzwand geplant. Auf Höhe der Garagenzeile dient der Baukörper als Schallschutz. Der öffentliche Fuß- und Radweg im Süden des Planungsgebietes, der die Jahnstraße mit dem entlang der Hangkante verlaufenden Fuß- und Radweg verbindet, bleibt erhalten, wird ausgebaut und in seiner Bedeutung aufgewertet. Der Gehölzbestand im Hangbereich wird zur Erhaltung festgesetzt. Die Sportanlage der F.T. Jahn - Landsberg im nördlichen Teil des Geltungsbereichs bleibt in der jetzigen Form ebenfalls erhalten.

4.1 Städtebauliches Gesamtkonzept

Nach der BauNVO wird der südliche Teilbereich des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt. In offener Bauweise sollen insgesamt sechs Reihenhausbauwerke mit jeweils maximal vier Reiheneinzelhäusern und zwei Vollgeschossen pro Gebäude gebaut werden. Auf den zwei westlichen Baufeldern nächstliegend zum Hangbereich sind je nach Bedarf auch Doppelhausbebauungen zugelassen. Dieser Mix aus Reihen- bzw. Doppelhäusern soll die Akzeptanz und die Auswahl für die zukünftigen Nutzer erhöhen. Zielgruppe sind dabei vor allem junge Familien oder Paare ohne Kinder. Ein Planungsziel ist auch die Erreichung funktionierender Nachbarschaften mit kleinen Wohngärten.

Durch die vorgeschriebenen Maße der baulichen Nutzung sowie die festgelegte Nord-Südausrichtung der Häuserzeilen mit Satteldächern passt sich die neue Bebauung an das naheliegende Wohngebiet an, grenzt sich optisch zugleich jedoch durch die neue Bauweise leicht von der umgebenden Bebauung ab.

Der in Ost-Westrichtung verlaufende gemeinschaftliche Garagenbau mit der zu errichtenden Lärmschutzwand begrenzt die Ausdehnung des neuen Wohngebietes. Der Parkplatz bildet das Ende der Siedlungsstruktur und weist auf die anschließenden Erholungs- und Freizeiteinrichtungen hin.

Das komplette städtebauliche und insgesamt einheitliche und geschlossen wirkende Konzept schafft somit weiteren zentrumsnahen Wohnraum für ca. 23 Wohneinheiten.

4.2 Freiflächenkonzept, Grünordnung und Fußwege

Wie unter 3.4. beschrieben, befindet sich ein breiter Baum- und Gehölzstreifen im Hangbereich, der überwiegend von heimischen Laubarten geprägt ist und zur Erhaltung festgesetzt wird. Ein direkter Zugang zu den geplanten Wohnhäusern der westlichen Zeile, ausgehend von dem in der oberen Hangkante verlaufenden Rad- und Fußweg, ist daher nicht gestattet. Der im Süden des Plangebietes bestehende öffentliche Rad- und Fußweg wird zu diesem Zweck erhalten und ausgebaut.

Westlich des gemeinschaftlichen Garagenkomplexes ist ein Gartengrundstück mit der Widmung "private Grünfläche" vorgesehen. Östlich der Garagenzeile in Richtung Jahnstraße ist eine kleine Grünfläche mit ebenfalls privater Widmung geplant, die als Puffer zur Jahnstraße dient. Diese Grünfläche ist auch Standort für ein Trafostationsgebäude zur Gewährleistung der Stromversorgung (Abmessungen: 6 m lang, 3 m breit, 2,5 m hoch). Nördlich der Garagenzeile zum öffentlichen Parkplatz hin ist ebenfalls ein Grünstreifen (3 m breit) mit einer Strauchbepflanzung als Eingrünung geplant.

Der gesamte öffentliche Parkplatz liegt in der Unterhaltungspflicht der Stadt Landsberg. Die PKW-Parkplatzfläche ist entsprechend den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Landsberg anzulegen. Zur grünordnerischen Strukturierung wurden im Bebauungsplan bereits 8 Baumstandorte festgesetzt.

Als gestalterische und raumbildende Elemente sind entlang der Jahnstraße insgesamt 5 Baumstandorte (Sandbirken, Pflanzgröße H, mDb, 18-20) sowie in den Privatgärten zu den jeweiligen Verkehrsflächen hin insgesamt 7 Baumstandorte (Obst-Hochstämme mit Ballen oder im Container, 3xv., 12-14) festgesetzt.

Aufgrund der Ortsrandlage und des hohen Freizeitwertes der näheren Umgebung und des Altöttinger Weihers wird auf die Anlage eines Spielbereichs im Plangebiet verzichtet.

4.3 Erschließungskonzept und ruhender Verkehr

Zwischen der neu geplanten Bebauung und dem Hauptspielfeld der Freien Turnerschaft Jahn ist als Abstandshalter ("Puffer") ein öffentlicher Parkplatz geplant, welcher den seit vielen Jahren bestehenden dringenden Bedarf an Stellplätzen decken und Ordnung in den ruhenden Verkehr bringen soll. Besonders während der Spitzenzeiten bei Veranstaltungen und an den Wochenenden kommt es zu einer angespannten PKW-Parksituation für die Besucher des Sportvereins "F.T. Jahn - Landsberg". Somit kann den auf Höhe der Kiesfläche und entlang der Jahnstraße parkenden Autos auf dem bisher unzugänglichen Bereich Ersatz geboten werden.

Die neuen Wohnhäuser im Süden des Plangebietes werden durch eine neue Straße in nördlicher Verlängerung der Martin-Kolmsperger-Straße, die in die Jahnstraße rechtwinklig einmündet, erschlossen. Nördlich der nach Osten abknickenden internen Erschließungsstraße wird eine gemeinschaftlich genutzte Garagenzeile als Abgrenzung zur öffentlichen Parkplatzfläche und als Schutz gegen Schallimmissionen, verursacht durch den Sportbetrieb, situiert.

Die Stellplätze vor der Garagenzeile werden durch eine vom Normalfall abweichende, gesonderte Regelung innerhalb der Stellplatzsatzung der Stadt Landsberg am Lech genehmigt und nur mit der jeweiligen dahinterliegenden Garage veräußert. Für die im westlichen Bereich des Plangebietes (WA 1) entstehenden Reihen- bzw. Doppelhäuser sind je nach Wunsch und Bedarf einzelne Garagenbauten mit davorliegenden Stellplätzen an den im Plan gekennzeichneten Bereichen vorgesehen.

Zur Erschließung der mittleren Reihenhäuser sowie der Gärten der östlichen Nachbarzeile ist zwischen diesen in Nord-Südrichtung ein privater Wohnweg geplant, der ausschließlich als Fußweg und zur gelegentlichen Andienung durch PKW's genutzt werden darf. Bei den anderen Gebäuden ist der Eingang zu den jeweiligen Wohneinheiten ebenfalls von Osten individuell vorgesehen.

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der südlich angrenzenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) und der Eigenart der näheren Umgebung wird das südliche Teilstück, auf dem die Wohnbebauung geplant ist, als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen und nicht die nach § 4 Abs. 2 BauNVO möglichen andersartigen Nutzungen, wie der Versorgung (des Gebiets) dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, zulassen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, wie "Betriebe der Beherbergungsgewerbe" oder "Tankstellen", ohnehin ausgeschlossen. Diese Nutzungen stehen der Zielsetzung des Bebauungsplanes entgegen und passen nicht in die umgebende städtebauliche Situation.

Der PKW-Parkplatz im Teilbereich direkt südlich des Sportareals wird als öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt und dient überwiegend dem nördlich angrenzenden Sportverein F.T. Jahn – Landsberg.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die im Plangebiet eingetragenen westlichsten Baufelder (WA 1) bzw. Gebäudezeilen kann eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt werden, da diese ebenfalls in Privateigentum zu überführenden Grundstücke durch den zugehörigen Hangbereich bzw. den zu erhaltenden Baum- und Gehölzbestand über eine entsprechend große Fläche verfügen.

Bei den anderen Baufeldern wird der Wert der zulässigen Bebauungsdichte auf eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, was der Obergrenze des § 17 BauNVO entspricht. Diese baulichen Maße mit kompakter und verdichteter Reihenhausbauung und damit Maximaldichte, welche sich auf deutlich kleinere Grundstücksgrößen beziehen, erscheinen in direkter Nachbarschaft zu den angrenzenden Grünflächen vertretbar, da es sich um ein flächensparendes (vgl. Ziele des LEP und Regionalplan M14) Vorhaben handelt und die Dichte durch die "Nähe zur Natur" kompensiert wird.

Die Höhenlage aller Gebäude erfolgt jeweils in Abhängigkeit zur Höhe der angrenzenden Bauhöhe der Erschließungsstraße in Bezug zur Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß.

Die maximalen Trauf- bzw. Firsthöhen sind entsprechend der angrenzenden Bebauung festgelegt und auf maximal zwei Vollgeschosse reglementiert. Die Höhenangaben entsprechen dabei einer Traufhöhe von maximal 6,50 m und einer Gesamthöhe (First) von maximal 10,40 m, bezogen auf das genannte Niveau der angrenzenden Erschließungsstraßen.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Das Baugebiet wird in offener Bauweise entwickelt. Die geplanten Reihen- bzw. Doppelhäuser werden auf eine maximale Länge der Baufenster (Gebäudelänge) von 24,00 m beschränkt. Die vorgeschriebene Dachform "Satteldach" nimmt die Prägung der bestehenden angrenzenden Bebauung auf. Entgegen der steileren Dachneigung der bestehenden Wohnbauten wird für die geplanten Hauptgebäude eine flachere Dachneigung von 36° festgelegt, um eine effizientere Raumverwertung der Dachgeschoßwohnung zu ermöglichen und zugleich eine geringe Gesamthöhe der Bauten zu erzielen.

Planerisches Ziel ist es, eine einheitliche und homogene städtebauliche Form zu entwickeln und zugleich preisgünstige, attraktive und qualitätsvolle Wohnbauflächen im Sinne eines bürger- und familienfreundlichen Grundstücksangebotes unter baulleitplanerischer Förderung von raum- und energiesparenden Bauweisen zu schaffen.

Um eine Reihenhaus- oder Doppelhausbebauung zu ermöglichen, bleiben die baulichen Anlagen (Einzelhäuser) innerhalb der Baugrenzen ohne Abstandsflächen zueinander.

Ansonsten gelten die Abstandsflächen und Abstände nach Art. 6 BayBO.

Demnach werden die Abstandsflächen senkrecht zur Wand gemessen und entsprechen der Wandhöhe. Das Wandhöhenmaß ergibt sich aus dem Schnittpunkt der Wand mit der natürlichen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Durch die geringe Dachneigung von 36° ergibt sich an der langen Seite der Gebäude (Gebäudezeile) kein zusätzliches Maß, das in die Abstandsfläche eingerechnet werden muss. Giebelseitig jedoch ist nach Art. 6 Absatz 4 Satz 4 BayBO die Höhe der Giebelfläche des Dachbereiches zu 1/3 mit einzurechnen. Laut Art. 6 Abs. 6 BayBO genügt an zwei Außenwänden als Tiefe der Abstandsfläche die Hälfte, wenn die Breite des Gebäudes nicht mehr als 16 m beträgt. Giebelseitig genügt daher als Abstandsfläche die Hälfte des sich ergebenden Maßes.

Nach Art. 6 Absatz 2 können Abstandsflächen bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Um eine möglichst gute Ausnutzung der Baugrundstücke zu erzielen, reichen die Abstandsflächen der den Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeseiten teilweise und geringfügig auf die Erschließungsstraße bzw. den südlichen Rad- und Fußweg.

Die angegebenen maximalen Höhen der Gebäude lassen keine nachteiligen Auswirkungen (Besonnung, Belüftung) auf benachbarte Gebäude erwarten und sind daher aus fachlicher Sicht unter Berücksichtigung der BayBO zu vertreten.

6 Weitere Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

6.1 Hauptgebäude

Dachausbauten an Hauptgebäuden sind mit liegenden Dachfenstern zugelassen, sofern keine Dachgauben errichtet bzw. Dacheinschnitte gebildet werden, da die Gebäudehöhe entsprechend großzügig angelegt ist.

Wintergärten oder Pergolen in Gestaltung von Terrassenüberdachungen aus Glas sind als eingeschossige mit dem Hauptgebäude verbundene Anbauten bis zu einer Tiefe von 3,0 m innerhalb der Baugrenze erlaubt. Terrassen sind ebenfalls in den festgelegten Baufenstern angrenzend zu den Hauptgebäuden zulässig.

6.2 Garagen

Die genaue Lage der vorgesehenen Garagen und Stellplätze wurde im Vorfeld abgestimmt und zeichnerisch festgelegt. Die überwiegende Mehrheit der Garagen soll als eine Einheit, nördlich der in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße, errichtet werden, um die Wohnanlagen vor erhöhten Lärmpegeln des Sportbetriebes zu schützen. Garagen sind nur mit extensiv begrüntem Flachdach zulässig. Werden Garagen an gemeinsamen Grundstücksgrenzen errichtet, sind diese aneinanderzubauen und möglichst einheitlich zu gestalten. Die Dachauflage, Trauf- und Firsthöhe sind einander anzugleichen. Die maximale Höhe von 3,0 m ist den textlichen Festsetzungen (Bezug Höhenfestlegung Ziffer 9.1) zu entnehmen.

Allgemein sind die Garagen in ihrer Gesamtgestaltung mit dem Hauptgebäude abzustimmen.

6.3 Nebenanlagen

Die genaue Lage und Aufstellung der vorgesehenen Nebengebäude (Fahrradunterstände, Geräteschuppen und Müllhäuschen) wurden im Vorfeld abgestimmt und zeichnerisch festgelegt.

Werden Nebengebäude errichtet, sind diese an gemeinsamen Grundstücksgrenzen aneinanderzubauen und einheitlich zu gestalten. Dachauflage, Trauf- und Firsthöhe sind einander anzugleichen. Dabei sind nur Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung oder flache Pultdächer mit einer Neigung bis zu 7° erlaubt. Die maximale Höhe von 3,0 m ist den textlichen Festsetzungen (Bezug Höhenfestlegung Ziffer 9.1) zu entnehmen.

Allgemein sind die Nebengebäude in ihrer Gesamtgestaltung mit dem Hauptgebäude abzustimmen.

Die mit dem Planzeichen 13.2.2. der Planzeichenverordnung zeichnerisch festgesetzte Fläche (Gehölzbestand in der Hangleite) ist aus Naturschutzgründen sowie zur Hangsicherung zu bewahren und von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind entsprechend einzuhalten.

6.4 Geländemodellierung, Abgrabungen und Einfriedungen

Die weitgehend ebene natürliche Geländeoberfläche der Lechterrasse ist soweit wie möglich in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten. Veränderungen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens unbedingt erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Scharfe Böschungskanten sowie Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig. Abgrabungen zur Freilegung eines Kellergeschosses (sog. Lichtgräben) sowie zum Zweck der teilweisen Freilegung eines evtl. Kellergeschosses sind aus Gründen des Nachbarnschutzes und der Optik unzulässig.

Die Höhe und Gestaltung von Einfriedungen richten sich nach den Bestimmungen der aktuell gültigen Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg am Lech.

6.5 Werbeanlagen, Elektrizitätseinrichtungen und Antennen

Dachständer und Einrichtungen an Gebäuden für Antennen und für die oberirdische Zuführung von Leitungen sind aus optischen Gründen nicht gestattet.

Sollten Werbeanlagen aufgebaut werden, gilt die Satzung über die Außenwerbung der Stadt Landsberg am Lech in der jeweiligen gültigen Fassung.

7 Schallimmissionen

7.1 Ermittlungen von Schallimmissionen auf das Untersuchungsgebiet

Laut abschließendem Bericht zur schalltechnischen Untersuchung des Büros em plan vom Oktober 2012 wurden alle relevanten Immissionsquellen hinsichtlich der Auswirkungen auf das Plangebiet gesondert untersucht, zum einen bezüglich der von Westen aufkommenden Lärmentwicklung der Bahnlinie Landsberg - Augsburg, der ehemaligen Bundesstraße B 17 und des Mischgebietes (mit Gewerbeflächen) zum anderen bezüglich der von Norden ausgehenden, belastenden Schallimmissionen durch den Spielbetrieb bzw. Veranstaltungen der F.T. Jahn - Landsberg.

Die Lärmeinwirkungen aus Straßen- und Schienenverkehr wurden auf Grundlage der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 beurteilt. Der Beurteilung der Immissionen aus den Gewerbeflächen erfolgte gemäß der TA Lärm. Für die Geräuscheinwirkungen aus den Sport- und Freizeitaktivitäten wurden die Immissionsrichtwerte gemäß der 18. BImSchV verwendet.

7.2 Sport- und Freizeitlärm

Im Norden des Plangebietes befinden sich die Sportanlagen des F.T. Jahn – Landsberg, von welchen beeinträchtigende bzw. belastende Schallimmissionen auf das entstehende Wohngebiet treffen. Um die Schallimmissionsrichtwerte im Allgemeinen Wohngebiet einzuhalten, sind folgende Baumaßnahmen und Einschränkungen erforderlich, die in den Baurechtsplan übernommen wurden:

Sportanlagen - Allgemeines Wohngebiet

Um zur Nachtzeit die maximale Lärmpegelspitzenwerte von 60 dB (A) gemäß der 18. BImSchV zu gewährleisten, ist laut dem schalltechnischen Gutachten des Büros em plan zwischen einem Pkw-Parkplatz und einem Allgemeinen Wohngebiet ein Mindestabstand von 26,0 m einzuhalten. Da jedoch der Abstand zwischen dem geplanten öffentlichen Pkw-Stellplatz und den geplanten Gebäuden geringer ausfällt, ist eine Lärmschutzwand von mindestens 3,0 m Höhe und einer Schalldämmung von mindestens 25 dB (A) zu errichten. Diese Schallschutzanlage ist ab Beginn der Jahnstraße mit Auslauf in den Hang herzustellen und kann in Form der Garagenzeile mit nach Westen anschließender Lärmschutzwand errichtet und somit in verträglicher Ausformung ins Gesamtgebiet integriert werden.

Zusätzlich kommt es zu Einschränkungen für die zwei nördlichen, dem Parkplatz bzw. Hauptspielfeld zugewandten Reihenendhäuser. Das nördliche Gebäude direkt an der Jahnstraße ist hierbei nicht betroffen. Durch die vom Sportverein, des F.T. Jahn – Landsberg angegebenen Nutzungszeiten und Nutzungsintensitäten des Hauptspielfeldes, kann es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von 0,8 bis 0,2 dB (A) an den o.g. Hausfassaden kommen. Damit es zu keiner Überschreitung der Richtwerte bei Ruhezeiten kommt, sind an den Nordfassaden dieser beiden Gebäude in Räumen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, keine zum Lüften notwendigen Fenster erlaubt. Sollten dort Aufenthaltsräume gebaut werden, ist ein separates Lüftungssystem einzurichten, das den Rauminnenpegel von max. 35 dB (A) gewährleistet.

Auch kommt es zu Nutzungseinschränkungen der Sportanlage. Laut dem Schallimmissionsgutachten werden die Immissionsrichtwerte von 50 dB (A) zur mittäglichen Ruhezeit von 13:00 bis 15:00 Uhr an Sonn- und Feiertagen um bis zu 4,5 dB (A) überschritten. Jedoch ist nach § 2 Abs. 5 der 18. BImSchV die mittägliche Ruhezeit an diesen Tagen nur zu berücksichtigen, wenn mehr als 4 Stunden zwischen 9:00 und 20:00 Uhr am jeweiligen Tag Betrieb herrscht. Um eine Nutzung des Hauptspielfeldes in der mittäglichen Ruhezeit von Sonn- und Feiertagen zu ermöglichen, kann an diesen Tagen das Hauptspielfeld maximal 4 Stunden genutzt werden.

Weiterhin gibt es Beschränkungen bei der Beschallungsanlage des Hauptspielfeldes. So sind die Lautsprecher dezentral und in längsseitiger Ausrichtung zum Spielfeld anzubringen und maximal auf eine Schalleistung von 101 dB (A) zu beschränken.

Es wird daher empfohlen, über ein Akustikbüro die entsprechenden Einstellungen und Verplombungen der Beschallungsanlage auf die zulässige Schalleistung zu begrenzen.

Außerdem wird eine maximale Nutzungsdauer der Anlage von 25 Prozent der insgesamt erfolgenden zeitlichen Nutzung des Hauptspielfeldes am jeweiligen Tag festgelegt.

Darüber hinaus gelten die nachfolgenden, festgesetzten maximalen Nutzungszeiten für die Sportanlagen des F.T. Jahn - Landsberg aus dem Schallgutachten sowie die durch die maximale zulässige Zahl der Zuschauer beschränkte Nutzungsintensität.

Wochentag	Spielfeld	Zeitraum	Zuschauer
Freitag	Hauptspielfeld	16:00 Uhr bis 19:00 Uhr	100
Freitag	Hauptspielfeld	19:00 Uhr bis 21:00 Uhr	30
Samstag	Hauptspielfeld	09:30 Uhr bis 16:30 Uhr	100
Samstag	Hauptspielfeld	16:30 Uhr bis 18:30 Uhr	200
Sonntag	Hauptspielfeld	09:00 Uhr bis 13:00 Uhr	100
Sonntag	Hauptspielfeld	15:00 Uhr bis 18:00 Uhr	100
Sonntag	Hauptspielfeld	15:00 Uhr bis 17:00 Uhr	200
Sonntag seltenes Ereignis	Hauptspielfeld	09:00 Uhr bis 22:00 Uhr	250

Tab. 1. Zukünftig erlaubte Nutzungszeiten und Nutzungsintensitäten des Hauptspielfeldes
 (innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes)

Sportanlagen - Kleingärten

Es bestehen derzeit nur noch zwei Kleingärten gegenüber dem Vereinsgebäude, unmittelbar nördlich der Jahnbaracken sowie weitere Kleingärten an der Nordost-Ecke des Hauptspielfeldes. Bei den Kleingärten handelt es sich nicht um eine für die Zukunft sichergestellte Nutzung, da die Stadt Landsberg am Lech mittel- bis langfristige andere planerische Zielsetzungen für diesen Bereich der Jahnstraße verfolgt. Im Rahmen des Bebauungsplanes "Kleingartenanlage Altöttinger Weiher" wurde die Auflösung der Kleingärten am Westufer beschlossen und eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Um sicher zu gehen, dass bei den derzeit noch bestehenden Kleingärten die Immissionsrichtwerte eingehalten werden, wurde vom Büro ein plan eine ergänzende Berechnung (Stand: 17.05.2013) durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass keine Immissionsrichtwerte zu den noch bestehenden angrenzenden Kleingärten überschritten werden.

7.3 Schienen- und Straßenverkehrslärm

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung vom Oktober 2012 kommt es durch den westlich liegenden Schienen- und Straßenverkehr zu keiner Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte im Planungsgebiet (Grundlage der Orientierungswerte ist die DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau").

7.4 Schallimmissionen aus Gewerbe

Aus den angrenzenden westlichen Gewerbeeinrichtungen (im Mischgebiet) sind Geräuschbelästigungen, die auf das Plangebiet einwirken, laut schalltechnischer Untersuchung vom Oktober 2012 irrelevant. Es sind keine durchzuführenden Maßnahmen bzw. Einschränkungen diesbezüglich erforderlich.

7.5 Zusammenfassung zum Umgang mit Schallimmissionen

Allgemein führen der westlich angrenzende Schienen- und Straßenverkehr sowie die von den westlich liegenden Misch- und Gewerbeflächen ausgehenden Schallemissionen zu keinen unzumutbaren Belastungen für das neu entstehende Wohngebiet. Dafür kommt es innerhalb des Planungsgebietes (Geltungsbereich B-Plan) durch die Sport- und Freizeiteinrichtungen zu Lärmentwicklung, durch welche die zugelassenen Immissionsrichtwerte überschritten werden. Um diese Richtwerte einzuhalten, ist eine Schallschutzanlage zu errichten, die in Form der Garagenzeile mit Verlängerung als Lärmschutzwand nach Westen erbaut werden kann. Darüber hinaus sind Einschränkungen bezüglich der beiden zum Hauptspielfeld / Parkplatz zugewandten nördlichsten Reihenendhäuser (im westlichen Bereich) sowie bezüglich der Nutzungszeiten für das Hauptspielfeld und die Beschallungsanlage des Sportvereins F.T. Jahn - Landsberg vorgesehen. Diese sind im Baurechtsplan durch die textlichen Festsetzungen verankert.

8 Ver- und Entsorgung

Das öffentliche Abwasserentsorgungssystem sowie die weitere Erschließung (Energieversorgung, Trinkwasser, Telekommunikation, Breitband, ...) des Gebietes sind durch die vorhandenen Anschlüsse und Leitungsführungen im Bereich der Jahnstraße und Martin-Kolmsperger Straße sowie den angrenzenden Rad- und Fußweg ausreichend sichergestellt.

Die Umsetzung der Spartenverläufe und Medienschließung (Verlegung) liegt dabei aber in der Entscheidungskompetenz der diversen Versorgungsträger. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt für die erforderlichen Medien im Bereich der Verkehrsfläche und des privaten Wohnweges. Die privaten Zuleitungen zu den Wohnhäusern erfolgen ohne vorherige Festsetzung auf privater Fläche.

8.1 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes ist aus wasserwirtschaftlichen Gründen im Trennsystem zu führen.

Die geplanten Schmutzwasserkanäle durchziehen das Plangebiet im Bereich der Verkehrsflächen bzw. des privaten Wohnweges entsprechend der vorhandenen Höhenlage von Süd nach Nord bzw. West nach Ost und sind an das vorhandene Netz im Bereich der Jahnstraße anzuschließen.

Das Niederschlagswasser soll im gesamten Bereich des Planungsgebietes an Ort und Stelle versickert werden. Dafür gelten die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiVO) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswassern in das Grundwasser (TRENGW).

Demnach ist gesammeltes Niederschlagswasser über eine geeignete Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine linienhafte / linienförmige Versickerung (z.B. Rigolen) zu bevorzugen.

Nach den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) ist zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem Mittelwert der jahreshöchsten Grundwasserstände ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten. Sickerschächte sind daher aufgrund des vermutlich hohen Grundwasserstandes im Planungsgebiet nicht geeignet.

Sind die Regeln der NWFreiVO zur Beseitigung des Niederschlagswassers nicht einzuhalten, ist vom Maßnahmenträger / Bauwerber eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

8.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im geplanten Gebiet ist gesichert und hat in Absprache mit den Stadtwerken Landsberg am Lech zu erfolgen.

8.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung (Strom) ist ebenfalls als gesichert anzusehen und hat ebenfalls in Absprache mit den Stadtwerken Landsberg am Lech zu erfolgen. Zur Gewährleistung der Stromversorgung ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Der geplante Standort befindet sich im Bereich der öffentlichen Grünfläche zwischen Garagenzeile und Jahnstraße.

Die Möglichkeit der Versorgung des Plangebiets mit ökologischen Energiekonzepten z. B. auf der Basis nachwachsender Rohstoffe wie Pelletsheizungen oder Solarnutzung ist denkbar. Solche Konzepte werden bereits umfangreich durch Förderungen unterstützt.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB sind nur bedingt möglich und würden die Baufreiheit der einzelnen Bauherren ungerechtfertigt einschränken. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind weitergehende Festsetzungen deshalb nicht vorgesehen.

8.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Landsberg am Lech und hat in Absprache mit der ansässigen Behörde zu erfolgen.

9 Grünordnung

9.1 Öffentliche Grünflächen

Da sich das Gebiet in nächstliegender Umgebung zu Grünflächen wie den Sportanlagen des Sportvereins F.T. Jahn - Landsberg, der (Klein-) Gartensiedlung sowie öffentlich zugänglichen Wald- und Wiesengebieten befindet, sind im Plangebiet keine großflächigen öffentlichen Grünflächen (Parkanlage / Spielplatz) vorgesehen. Es sind ausschließlich einzelne straßenbegleitende öffentliche Grünstreifen geplant. So wird westlich entlang der Jahnstraße die Birken-Baumreihe mit einem Rasenstreifen verlängert, beziehungsweise eine bestehende Birke erhalten. Nördlich der Garagenzeile bzw. der Lärmschutzwand in westlicher Verlängerung ist zum Parkplatz hin ein öffentlicher Grünstreifen mit Strauchbepflanzung als Eingrünung vorgesehen. Östlich der Garagenzeile befindet sich ebenfalls eine öffentliche Grünfläche als Puffer zur Jahnstraße und Standort für eine Trafostation.

9.2 Private Grünflächen

Die nicht bebauten oder versiegelten Flächen sind zu begrünen und als Garten zu nutzen. Im nordwestlichen Bereich der geplanten Bebauung ist eine private Grünfläche festgesetzt, die nicht bebaut werden darf. Der in der westlichen Hangleite bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten. Zusätzlich werden jeweils in den Abschnitten des WA 2 insgesamt 7 hochstämmige Obstbäume an gekennzeichnetener Stelle festgesetzt, wobei der genaue Standort des Baumes gegenüber der definierten Stelle in der Planzeichnung leicht abweichen kann. Es sind jedoch 2 m Abstand zu öffentlichen Erschließungsstraßen einzuhalten.

Weiterhin sind die Nebengebäudeseiten, die zur Erschließungsstraße hin gerichtet sind und zu dieser einen Abstand von 1 m einzuhalten haben, aus gestalterischen und ökologischen Gründen zu hinterpflanzen, wobei die Heckenpflanzen auf eine maximale Wuchshöhe von 2 m begrenzt sind. Alternativ sind auch Kletterpflanzen für die Eingrünung erlaubt. Dabei sind die auf die jeweilige Pflanzenart abgestimmten geeigneten Kletterhilfen nur an den Nebengebäuden und nicht am Zaun zu befestigen.

Es sind die unter Ziffer 17.2 "Festsetzungen durch Text" genannten, ortsüblichen Pflanzenarten zu verwenden. Exotisch wirkende Arten sind allgemein aus ökologischen Gründen unangebracht. Daher sind Koniferen als Heckenpflanzung unzulässig definiert.

9.3 Hangleite

Im Zuge des Verfahrens wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Landsberg der gesamte Bewuchs in der Hangleite des Plangebietes zur grundsätzlichen Erhaltung festgesetzt, um die Hangsicherung bzw. den Erosionsschutz zu gewährleisten. Zur Sicherheit vor umstürzenden Bäumen oder herab fallenden Ästen sind fachgerechte Pflegemaßnahmen zulässig und durchzuführen.

Dies gilt auch für Baumrodungen, welche zur Gewährleistung der gesetzlich vorgeschriebenen Verkehrssicherheit notwendig werden. Die Pflegemaßnahmen schließen auch Ersatz- bzw. Neupflanzungen mit ein.

Da in der Hangleite auf Höhe der geplanten Bebauung ein größerer Altbestand an beschädigten Eschen vorkommt, die zusätzlich vom "Eschentrieb-Sterben" befallen sind, wird aus Sicherheitsgründen eine intensive Pflege mit Baumrodungen voraussichtlich notwendig sein. Um den Erhalt besonders wertvoller und gesunder Bäume zu sichern, wurden im Vorfeld von der Stadt Landsberg 11 Eschen (*Fraxinus excelsior*, darunter 4 Alt-Bäume), 2 Eichen (*Quercus robur*), 1 Hainbuche (*Carpinus betulus*) und 1 Eibe (*Taxus baccata*) erfasst und gekennzeichnet, die vorrangig zu erhalten sind. Diese wurden in die Planzeichnung mit aufgenommen und innerhalb der "Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" (Planzeichenverordnung Ziffer 13.2.2) als zu erhaltende Einzelbäume (Bestand) hervorgehoben.

Anhand der in der Hangleite natürlich wachsenden Gehölze wurde eine Pflanzenliste zur Sicherstellung der langfristigen Artenzusammensetzung des zukünftigen Bewuchses festgelegt. Die Gehölzbestände sind von Stoffeinträgen, z.B. Ablagerungen von Grasschnitt und Gartenabfällen, freizuhalten und zu schonen.

Folgende autochthone Arten (Bäume und Gehölze) sind bei Nachpflanzungen zu verwenden.

<i>Acer pseudopatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Europäische Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrieffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrieffliger Weißdorn
<i>Euonymus europea</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Taxus baccata</i>	Gewöhnliche Eibe
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Tab. 2 Artenliste (für Ersatz- bzw. Neupflanzung in Hangleite)

10 Flächenbilanzierung

10.1 Flächenermittlung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 2,84 ha (28.360 m²), aus der sich folgende Art der Flächennutzung ergibt:

Art der Fläche	Flächengröße gerundet	Flächenanteil in Prozent
Private Grundstücksflächen insgesamt	8.350 m²	29,4%
maximal überbaubare Fläche WA (Baufenster WG und NG)	2.790 m ²	9,8%
private festgesetzte Grünfläche (Gartengrundstück westlich der Garagenzeile)	220 m ²	0,8%
private Grünflächen (Hangleite)	1.590 m ²	5,6%
private (überwiegend versiegelte) Außenbereiche (Stellplätze vor Garagen inkl. Hofbereich)	550 m ²	1,9%
private Grünflächen (Hausgärten)	3.200 m ²	11,3%
Erschließungsflächen insgesamt	6.300 m²	22,2%
öffentl. Straßenverkehrsfläche (Bestand)	1.500 m ²	5,3%
öffentl. Straßenverkehrsfläche (neu)	780 m ²	2,8%
privater Wohnweg (neu)	220 m ²	0,8%
Rad- und Fußwege (Bestand)	990 m ²	3,5%
öffentl. Parkplatzfläche (neu)	2.810 m ²	9,9%
Öffentliche Grünflächen insgesamt	1060 m²	3,7%
östlich der Garagenzeile	40 m ²	0,1%
an der Jahnstraße	120 m ²	0,4%
an der Parkplatzfläche	480 m ²	1,7%
Hangleite westlich der Parkplatzfläche	420 m ²	1,5%
F.T. Jahn- Landsberg Sportgelände	12.640 m²	44,6%
überbaute Fläche (Bestandsgebäude)	450 m ²	1,6%
Grünflächen (Sportplatz)	10.360 m ²	36,5%
an der Hangleite	1.830 m ²	6,5%
Schallschutzmauer	10 m²	0,04%

Tab. 3 Flächenbilanzierung des gesamten Geltungsbereiches

10.2 Wohneinheiten

Je nach Art der Bebauung in WA 1 (Reihenhäuser oder Doppelhäuser) ergibt sich eine unterschiedliche Anzahl von Wohneinheiten. Bei reiner Reihenhausbauung würden maximal 23 Wohneinheiten Platz finden. Entstehen zwei Doppelhäuser anstatt der westlichen Reihenhäuser, fallen 4 Wohneinheiten weg und es ergeben sich maximal 19 Wohneinheiten.

Aufgestellt:

Wiedergeltingen, 12.09.2013



Florian Beck
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur u. Umwelt-
planung



Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdlA + Stadtplaner