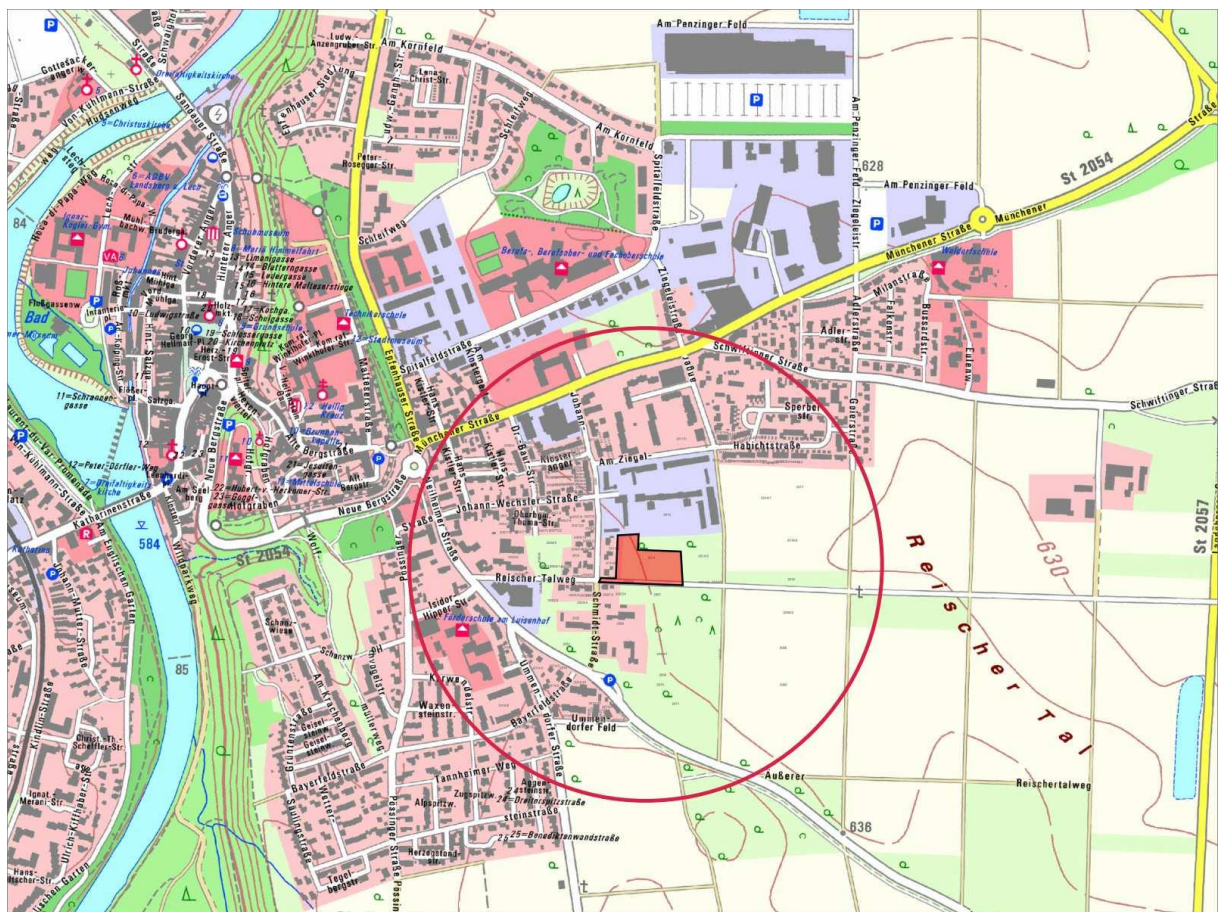


Stadt Landsberg am Lech

## Bebauungsplan

# "Nr. 1500 Reischer Talweg - Kindertagesstätte"



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH  
Bahnhofstraße 20 · 87700 Memmingen  
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20  
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

**LARS**  
consult

## GEGENSTAND

Bebauungsplan "Nr. 1500 Reischer Talweg - Kindertagesstätte"

---

## AUFTRAGGEBER

**Stadt Landsberg am Lech**  
Katharinenstraße 1  
86899 Landsberg am Lech

Telefon: 08191 128 0

Telefax: 08191 128 180

E-Mail: [kontakt@landsberg.de](mailto:kontakt@landsberg.de)

Web: [www.landsberg.de](http://www.landsberg.de)

Vertreten durch: Oberbürgermeister  
Mathias Neuner

---



## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

**LARS consult**  
**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**  
Bahnhofstraße 20  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)

Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Theresa Bartl - M. Sc. Urbanistik - Landschaft und Stadt

Memmingen, den 18.09.2019

---

Theresa Bartl  
M. Sc. Urbanistik  
Landschaft und Stadt

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Satzung</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Präambel</b>	<b>5</b>
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.2	Bestandteile der Satzung	5
1.3	Rechtsgrundlagen	5
1.4	Ausgefertigt	6
1.5	In-Kraft-Treten	6
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB</b>	<b>7</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Bauweise und Baugrenzen	8
2.4	Verkehrsflächen	8
2.5	Grünflächen, Grünordnung	9
2.6	Sonstige Festsetzungen	10
<b>3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>10</b>
3.1	Dachformen und Dachneigungen	10
3.2	Stellplätze und Garagen	12
3.3	Einfriedungen	12
<b>4</b>	<b>Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise</b>	<b>12</b>
4.1	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	12
4.2	Pflanzempfehlung	14
4.3	Sonstige Hinweise	15
<b>B</b>	<b>Begründung</b>	<b>17</b>
<b>1</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>17</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Vorgaben</b>	<b>17</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	17
2.2	Flächennutzungsplan	18
2.3	Anwendungen des § 13b BauGB, Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren	20
<b>3</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>20</b>
3.1	Lage, Größe und Beschaffenheit	20
3.2	Topographie und Baugrund	21

<b>3.3</b>	<b>Erschließung</b>	<b>21</b>
<b>3.4</b>	<b>Sonstiges</b>	<b>24</b>
<b>4</b>	<b>Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellungen</b>	<b>28</b>
<b>4.1</b>	<b>Städtebauliche Ziele</b>	<b>28</b>
<b>4.2</b>	<b>Grünordnerische Ziele</b>	<b>28</b>
<b>5</b>	<b>Festsetzungskonzept</b>	<b>29</b>
<b>5.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>29</b>
<b>5.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>29</b>
<b>5.3</b>	<b>Höhenlage der Gebäude</b>	<b>30</b>
<b>5.4</b>	<b>Kubaturen</b>	<b>31</b>
<b>5.5</b>	<b>Bauweise und Baugrenzen</b>	<b>32</b>
<b>5.6</b>	<b>Stellplätze und Stauraum von Garagen</b>	<b>32</b>
<b>5.7</b>	<b>Befestigte Flächen, Geländemodellierung und Einfriedungen</b>	<b>33</b>
<b>5.8</b>	<b>Nebenanlagen</b>	<b>33</b>
<b>5.9</b>	<b>Fassadengestaltung und Werbeanlagen</b>	<b>33</b>
<b>6</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>34</b>
<b>6.1</b>	<b>Bepflanzung</b>	<b>34</b>
<b>6.2</b>	<b>Versickerung und Umgang mit Niederschlagswasser</b>	<b>35</b>
<b>7</b>	<b>Naturschutzfachliche Belange</b>	<b>35</b>
<b>8</b>	<b>Infrastruktur / Ver- und Entsorgung</b>	<b>38</b>
<b>9</b>	<b>Flächenkennzahlen</b>	<b>40</b>

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Flächenermittlung	40
------------------------------	----

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Titelbild:	Übersichtsplan Geltungsbereich, Quelle: Bayerischer Vermessungsverwaltung 2018, EuroGeographics	1
Abbildung 1:	Rechtsgültiger Flächennutzungsplan vom 31.10.2014	19
Abbildung 2:	Übersichtsplan Geltungsbereich, Quelle: Bayerischer Vermessungsverwaltung 2018, EuroGeographics	20
Abbildung 3:	Plangebiet (Blick Richtung Westen), Quelle: Eigene Aufnahme, Juni 2018	21

## **A SATZUNG**

### **1 Präambel**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat die Stadt Landsberg am Lech den Bebauungsplan „Nr. 1500 Reischer Talweg - Kindertagesstätte“ in öffentlicher Sitzung am 18.09.2019 als Satzung beschlossen.

#### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nr. 1500 Reischer Talweg - Kindertagesstätte“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst Teilbereiche der Fl.Nrn. 2014 und 2004/4, Gemarkung Landsberg.

#### **1.2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan „Nr. 1500 Reischer Talweg - Kindertagesstätte“ besteht aus Satzung mit Begründung (Seite 1 bis 40) und der Planzeichnung, jeweils in der Fassung vom 18.09.2019.

#### **1.3 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

**Präambel**

---

**1.4 Ausgefertigt**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Nr. 1500 Reischer Talweg - Kindertagesstätte", bestehend aus dem Textteil, der Satzung sowie den dazu gehörenden örtlichen Bauvorschriften (Seite 1 bis 40 ), und der Zeichnung jeweils in der Fassung vom 18.09.2019 dem Stadtratsbeschluss vom 18.09.2019 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Landsberg am Lech, den 15.10.2019

\_\_\_\_\_

Oberbürgermeister Mathias Neuner

**1.5 In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan „Nr. 1500 Reischer Talweg - Kindertagesstätte“ der Stadt Landsberg am Lech tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Landsberger Tagblatt, Ausgabe vom 17.10.2019 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Landsberg am Lech, den 15.10.2019

\_\_\_\_\_

Oberbürgermeister Mathias Neuner



### Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Nr. 1500 Reischer Talweg - Kindertagesstätte“.

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

### 2.1 Art der baulichen Nutzung



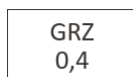
#### Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

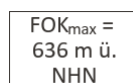
Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung



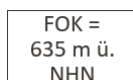
#### Grundflächenzahl (GRZ)

Maximal zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,4



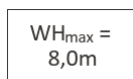
#### Max. zulässige Höhe Fertighausoberkante im Erdgeschoss (FOK)

636 m ü. NHN bezogen auf das Baufeld WA 2



#### Zulässige Höhe Fertighausoberkante im Erdgeschoss (FOK)

635 m ü. NHN bezogen auf das Baufeld WA 1.

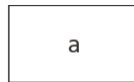


#### Wandhöhe (WH), Maximalmaß in Metern

hier: 8,0 m

Max. zulässige traufseitige Wandhöhe, gemessen von der FOK EG bis Schnittpunkt Dachhaut bzw. Attika.

## 2.3 Bauweise und Baugrenzen



### Abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise, mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind.



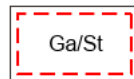
### Offene Bauweise



### Baugrenze

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig.



### Umgrenzungslinie für Stellplätze und Garagen

Innerhalb dieser Umgrenzungslinie ist die Errichtung von Garagen / Carports und Stellplätzen zulässig.

### Nebenanlagen

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen (Abfall, Strom, Wasser, Energie, Wärme, Telekommunikation etc.) sind als Ausnahme im gesamten Geltungsbereich bis zu einer Größe von 24 m<sup>2</sup> zulässig.



### Nur Einzelhäuser zulässig



### Nur Reihenhäuser zulässig

Bei Reihenhäusern ist für die zusammengebauten Hausteile nur eine Wandhöhe, Dachform und Dachneigung zulässig.

### Wohneinheiten

Für WA 2 gilt:  
Pro Reihnhaus ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

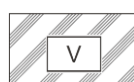
### Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsregelungen nach Bayerischer Bauordnung.

## 2.4 Verkehrsflächen



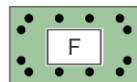
### Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung; verkehrsberuhigt



### Private Verkehrs-/ Erschließungsfläche

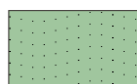


## 2.5 Grünflächen, Grünordnung

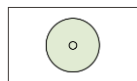


### **Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: durchgängiger und dauerhaft zugänglicher Gartenweg**

Der Grünstreifen soll als gemeinschaftlicher privater Fußweg insbesondere zur Beseitigung von Gartenabfällen offengehalten werden. Der Grünstreifen ist Wegegrundstück im Miteigentum der nutzenden Anlieger und ist bei einer Mindestbreite von 1,0 m von Einfriedungen, Bepflanzungen, Gebäuden bzw. dauerhaften Ablagerungen frei zu halten. Dieser ist als Wiesenweg herzustellen und zu unterhalten.



### **Private Grünfläche**

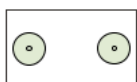


### **Baumpflanzung,**

#### **Lage innerhalb des jeweiligen Grundstückes variabel**

Es sind Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. 4.2) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden.

(Die dargestellten Standorte sind Empfehlungen, die in der Lage variiert werden können, Anzahl gemäß Plan.) Es ist darauf zu achten, dass neue und bestehende Ver- und Entsorgungstrassen inklusive der Schutzstreifen nicht überbaut und bepflanzt werden dürfen. Bzgl. der Bepflanzung sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten (siehe: „Rund um die Gartengrenze“; Bayerisches Staatsministerium der Justiz, Februar 2018).



### **Straßenbegleitende Baumpflanzung öffentlich, Lage variabel**

Gemäß Pflanzliste in regelmäßigem Abstand zu bepflanzen. Anzahl gemäß Plan.

### **Boden- versiegelung**

Bodenversiegelungen im Bereich von Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Außenbereichen (z.B. Terrassen) sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Stellplätze und Zufahrten auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain - Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.

### **Niederschlags- wasser / Versi- ckerung / Grund- wasser**

Gesammeltes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine bewachsene, mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Anderenfalls ist das Niederschlagswasser über geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisternen, Mulden etc.) zurückzuhalten.

Das Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern, um das Wasser an Ort und Stelle dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen und die

**Örtliche Bauvorschriften**

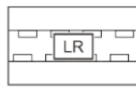
---

Grundwasserneubildung zu fördern. Insofern das Versickern von Niederschlagswasser nicht möglich ist, ist das Wasser über Drosselschächte in die Kanalisation einzuleiten,  $Q_{max} = 10l/s$  (für das gesamte Baugebiet). Die fehlende Versickerungsmöglichkeit ist den Stadtwerken Landsberg KU gutachterlich nachzuweisen. Je nach Ausbildung der Grundstücksentwässerungsanlage ist das Niederschlagswasser über eine Hebeanlage der Kanalisation zuzuführen.

Dabei sind die Vorgaben des DWA-Regelwerkes M 153 sowie A 138 zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwasser-messstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtwasser sichern muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Landsberg am Lech zu benachrichtigen, und ggf. ein wasserrechtliches Verfahren einzuleiten.

**2.6 Sonstige Festsetzungen**



**Leitungsrecht zugunsten des Leitungsbetreibers**

Entlang der Leitungen ist beidseitig ein Schutzstreifen von 1,50 m einzuhalten.

**Ver- und Entsorgungsleitungen**

Es ist darauf zu achten, dass neue und bestehende Ver- und Entsorgungstrassen inklusive der Schutzstreifen nicht überbaut und nicht bepflanzt werden dürfen.

**3 Örtliche Bauvorschriften**

**3.1 Dachformen und Dachneigungen**



**Zulässige Dachform Hauptgebäude: Satteldach (SD)**

Garagen, sowie untergeordnete Bauteile oder Nebenanlagen (z.B. Hauseingänge, Behälter Mülltonne etc.) sind auch in Flachdachausführung zulässig.

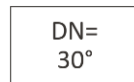
Bei Reihenhauseinheiten ist für die zusammengebauten Hausteile nur eine Dachform zulässig.



**Zulässige Dachform Hauptgebäude: Flachdach (FD)**

Nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis 5°) mit umlaufender Attika sind zulässig.

Örtliche Bauvorschriften



**Dachneigung des Hauptdaches, bei geneigten Dächern**

Zulässige Dachneigung 30°



**Firstrichtung für das Hauptgebäude**

Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehre oder Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen.

**Bedachung**

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betonpfannen oder Blecheindeckungen (beschichtetes Metall/ feuerverzinnertes Kupfer) mit abtragsfreier Schutzschicht in roten oder rotbraunen Tönen und nichtglänzend zulässig.

**Dachaufbauten /  
Dachgauben**

**Bei Flachdach (WA 1):**

Dachaufbauten wie Oberlichter, solarthermische Anlagen bzw. Aufsätze zur Unterbringung von haustechnischen Anlagen sind für WA 1 mit einer max. Höhe 644,50 m ü.NHN zulässig.

**Bei Satteldächern (WA 2):**

Dachaufbauten / Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die Gauben müssen im Verhältnis zur Hauptdachbreite untergeordnet sein (weniger als 40 %).
- Mindestabstand untereinander (Außenkante ohne Dachüberstand): 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 1,5 m.
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m (gilt nicht für Schleppgauben)

Unter Dachgauben sind Dachaufbauten zu verstehen, welche innerhalb der Dachfläche liegen, nicht mit der Außenwand verbunden sind und somit die Dachtraufe nicht unterbrochen wird.

Dachaufbauten sind als stehende Gauben oder als Schleppgauben mit einer Mindestneigung von 5° oder als Spitzgauben auszuführen.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen dürfen auf Satteldächern nur in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind. Aufständereien sind unzulässig. Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite sowie zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: mind. 0,5 m.

**Fassaden**

Leuchtfarben und glänzende Fassaden sind unzulässig.

### 3.2 Stellplätze und Garagen

**Anzahl Stellplätze**

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der jeweils gültigen Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Landsberg am Lech zu ermitteln.

### 3.3 Einfriedungen

**Einfriedungen und Stützmauern**

Für die Errichtung von Einfriedungen ist die Satzung der Stadt Landsberg am Lech über Einfriedungen – Einfriedungssatzung – in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Zulässig sind:

- Einfriedungen und Hecken mit einer maximalen Höhe von 2,0 m, zu öffentlichen Verkehrsflächen hin von 1,0 m,
- Einfriedungen in Form von einfachen Holzzäunen (Holzlatten) oder Metallzäunen (kein Maschendrahtzaun).

Unzulässig sind:

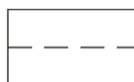
- Sichtschutzmatten, Gabionenzäune und Mauern jeglicher Art als Einfriedung,
- Sockelmauern,
- Ortsfremde Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) entlang des Ortsrandes.

**Geländemodellierungen**

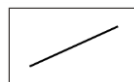
Auffüllungen und Anböschungen sind mit dem, im Zuge der Baumaßnahme, anfallendem Aushub umzusetzen. Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.

## 4 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

### 4.1 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise




**Grundstücksgrenze, Planung (Vorschlag)**



**Flurgrenze, Bestand**

**Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise**

---

	<b>Flurnummer, Bestand</b>
	<b>Bestandsgebäude</b>
	<b>Stromleitung, Bestand</b>
	<b>Wasserleitung, Bestand</b>
	<b>Betriebskabel, Bestand</b>
	<b>Mögliche Müllauffstellfläche</b>
	<b>Mögliche Stellplatzfläche</b>
	<b>Mögliche Garagenfläche</b>
	<b>Mögliche Fläche für Besucherstellplätze</b>
	<b>Mögliche Fläche für Behindertenstellplätze</b>
	<b>Mögliche Fläche für Fahrradstellplätze</b>
	<b>Stellplatzfläche für KiTa</b>
	<b>Mögliche private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Fußweg</b>
	<b>Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün</b>

## 4.2 Pflanzempfehlung

### Pflanzliste

Es wird empfohlen, im Bereich der Gärten und Grünflächen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

#### Obstbaumarten

##### Äpfel:

Aufhofer Klosterapfel, Brettacher, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Luikenapfel, Roter Boskoop, Schöner aus Boskoop

##### Birnen:

Alexander Lucas, Längelerbirne, Ulmer Butterbirne

##### Pflaumen:

Zwetschgen: Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

„Die mit „\*“ gekennzeichneten Baumarten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz. Es wird empfohlen, nur herkunftsgesichertes Pflanzmaterial zu verwenden.“

Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Obstbaumsorten gepflanzt werden, bevorzugt gemäß Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau „Feuerbrandtolerante Apfel- und Birnensorten“.

#### Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn (*)	Acer platanoides
Bergahorn (*)	Acer pseudoplatanus
Rotbuche (*)	Fagus sylvatica
Stieleiche (*)	Quercus robur
Winterlinde (*)	Tilia cordata
Sommerlinde (*)	Tilia platyphyllos

#### Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Birke (*)	Betula pendula
Hainbuche (*)	Carpinus betulus
Vogelkirsche (*)	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

#### Großsträucher und Sträucher:

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Roter Holunder	Sambucus racemosa

Wolliger Schneeball    Viburnum lantana

Neben den aufgeführten Baum- und Straucharten können auch andere, örtlich bekannte und bewährte Arten gepflanzt werden. Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2007, BGBl. I S. 2930) gelten.

### 4.3 Sonstige Hinweise

#### **Altlasten**

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

Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB und § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Falle ist die untere Abfall-/ Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i.V.m. Art.12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i.V.m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 – 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggf. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach § 10 Abs. 1 S. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/ Bodenschutzbehörde abzustimmen.

#### **Emissionen / Immissionen**

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen, Hofstellen an. Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung auftreten können, sind zu dulden.

Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionswertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umweltauswirkungen gerade nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb empfohlen, Luftwärmepumpen so zu errichten, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnische günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

**Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise**

---

- Artenschutz** Es wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt und mit der Unteren Naturschutzbehörde am LRA Landsberg/ Lech abgestimmt.  
Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG, sind einzuhalten.
- Bodenschutz** Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubringen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Es wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Die Bodenmieten (Haufwerke) sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.
- Umgang mit archäologischen Funden** Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 DSchG zu beachten.  
Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.
- Plangenaugigkeit** Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Landsberg am Lech erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.



## B BEGRÜNDUNG

### 1 Planungsanlass

Die Stadt Landsberg am Lech plant am östlichen Stadtrand am Reischer Talweg die Erweiterung des bestehenden Wohnbaugebietes zur Deckung des kurz- bis mittelfristig anstehenden Wohnraumbedarfes sowie des Bedarfs an Betreuungsplätzen im Krippen- und Kindergartenbereich. Die Stadt weist durch ihre naturräumliche Lage sowie die Nähe zur Landeshauptstadt München und die gute Anschlussmöglichkeiten an die A 96 eine hohe Qualität als Wohnstandort auf. Die Stadt selber zeichnet sich durch eine attraktive Altstadt und ein vielfältiges kulturelles Angebot aus, was zu einer hohen Standortbindung führt.

Als Fortsetzung der westlich angrenzenden Wohnbebauung soll Baurecht für die Errichtung von elf Reihenhäusern sowie für einen weiteren Baukörper für eine Kindertagesstätte (KiTa) im Osten geschaffen werden. In Anbetracht der räumlichen Situation soll der vorhandenen Bebauung ein angemessenes Gegenüber zugeordnet werden und mit Blick auf die künftige Entwicklung des östlichen Stadtrands, die Neubebauung optimal in den Siedlungskörper eingebunden werden.

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan soll insbesondere die Wohnraumschaffung für Landsberger Familien realisiert werden können. Darüber hinaus sollen die dem Wohnen zugeordneten Nutzungen (insbesondere Kinderbetreuung) bedarfsgerecht entwickelt werden können.

Aus diesem Grund sollen am östlichen Stadtrand von Landsberg am Lech, am Reischer Talweg, die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine Wohnbebauung als städtebauliche Ergänzung zur bestehenden Situation errichten zu können. Für die Stadt Landsberg wurde ein aktueller Betreuungsbedarf von 50 Kindergartenplätzen (2 Gruppen mit 25 Plätzen) und 48 Krippenplätzen (4 Gruppen mit 12 Plätzen) nachgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass es Planungsziel der Stadt Landsberg am Lech ist, bei Bedarf auch die der Wohnnutzung zugeordnete Nutzung (nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen), in vorliegendem Fall eine Kindertagesstätte, zu realisieren.

### 2 Übergeordnete Vorgaben

#### 2.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Die Stadt Landsberg am Lech ist gemäß LEP der Gebietskategorie „ländlicher Raum im Umfeld großer Verdichtungsräume“ zuzuordnen. *„Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“* (LEP 2.2.2)

Eines der übergeordneten Leitziele des neuen Landesentwicklungsprogrammes Bayern (2018) ist die Schaffung und Erhaltung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen. *„Hierfür sollen*

## Übergeordnete Vorgaben

---

*insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von (...) Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge (...) geschaffen oder erhalten werden.“ (LEP 1.1.1)*

Oberster Grundsatz der Siedlungsstruktur ist gemäß des neu fortgeschriebenen LEP der Grundsatz der nachhaltigen Siedlungsentwicklung. *„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ (LEP 3.1)* Um Zersiedlung zu vermeiden sollen *„neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.“ (LEP 3.3)*

Laut Landesentwicklungsprogramm Ziff. 3.1 soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Ferner heißt es im Landesentwicklungsprogramm: *Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, [...] sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (LEP 8.3.1). Diese Einrichtungen und Angebote sind deshalb für die Schaffung und den Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen von erheblicher Bedeutung und flächendeckend in zumutbarer Erreichbarkeit vorzuhalten.*

Das Planungsgebiet schließt an den Siedlungskörper an und liegt in dem Bereich, der laut Regionalplan München für Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (RP 14 B II Z 2.3 i.V.m. Karte 2 Siedlung und Versorgung). Bei der Festsetzung der zulässigen Bebauung wurde auf eine dichte und flächensparende Bebauung geachtet (Reihenhäuser), um die Flächeninanspruchnahme so gering wie möglich zu halten.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Gem. LEP B V 3.6 (G) ist es anzustreben, erneuerbare Energien — Wasserkraft, Biomasse, direkte und indirekte Sonnenenergienutzung, Windkraft und Geothermie — verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Im Bebauungsplan werden spezifische Festsetzungen insbesondere bzgl. der Nutzung von Sonnenenergie getroffen.

Die gegenständliche Planung entspricht in ihren Grundzielen (Wohnraumschaffung) den übergeordneten Vorgaben der Raumplanung. Bei der Planung des Baugebietes wurden spezifische Festsetzungen getroffen, um den fachlichen Zielen der Raumordnung (sparsamer Umgang mit Fläche, Wasserrückhalt, Durchgrünung, regenerative Energie etc.) zu entsprechen.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech ist der Bereich des Planungsgebiets als landwirtschaftliche Nutzfläche eingetragen. Die Bebauung durch Wohnhäuser führt die bestehende Nutzung Richtung Osten weiter und stellt somit einen geringfügigen Eingriff in die bestehende Landschaft dar.

**Übergeordnete Vorgaben**

Der Reischer Talweg wird im aktuellen Flächennutzungsplan als Potentialfläche für grünplanerische und gestalterische Maßnahmen im bebauten Bereich gekennzeichnet. Die dort dargestellte Verbesserung der Anbindung an die freie Landschaft wird in der Planung des gegenständlichen Baugebietes als Zonierung und Rhythmisierung des Straßenraums, welche den Charakter der bisherigen Fuß- und Radwegfunktion erhalten soll, entwickelt.

Am westlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung ist landschaftsbildprägende Hecke bzw. Feldgehölz eingezeichnet. Um die Funktion des landschaftsbildprägenden Gehölzstreifens erhalten zu können, soll dieser an den östlichen Rand des Plangebiets verlegt werden. Der Gehölzstreifen im Norden wird nicht beeinträchtigt und kann erhalten bleiben.

Die Entwicklung des Stadtgebiets wird nicht beeinträchtigt, da die ausgewiesene Nutzung ein geringfügiges Ausmaß hat und die bestehende Bebauung in vertraglichem Maß weitergeführt wird.



Abbildung 1: Rechtsgültiger Flächennutzungsplan vom 31.10.2014

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann aufgrund des Verfahrens nach § 13b BauGB ohne parallele Änderung oder Ergänzung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Plangebiet

### 2.3 Anwendungen des § 13b BauGB, Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Für Bebauungspläne, deren Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt und durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden kann, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, kann § 13b des BauGB angewendet werden. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist bis zum 31. Dezember 2019 förmlich einzuleiten; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen. Für diese Bebauungspläne gelten sinngemäß die Vorgaben des § 13a BauGB.

Bei der gegenständlichen Planung ist insbesondere die Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> im Sinne des §13a Absatz 1 Satz 2 eingehalten. Der vorliegende Bebauungsplan schließt als Allgemeines Wohngebiet die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen ausnahmsweisen Nutzungen aus, es wird darauf hingewiesen, dass es Planungsziel der Stadt ist, dass bei Bedarf auch die nach Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen in § 4 BauNVO errichtet werden können.

## 3 Plangebiet

### 3.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Der Geltungsbereich liegt im östlichen Stadtgebiet von Landsberg am Lech am Reischer Talweg, hat eine Größe von ca. 1,0 ha und beinhaltet Teilflächen der Flurnummern 2014 und 2004/4, Gemarkung Landsberg. Im Norden grenzt ein Firmengelände, im Süden weitere landwirtschaftliche Flächen sowie eine Gärtnerei an. Das Gelände ist als weitestgehend eben zu bezeichnen.

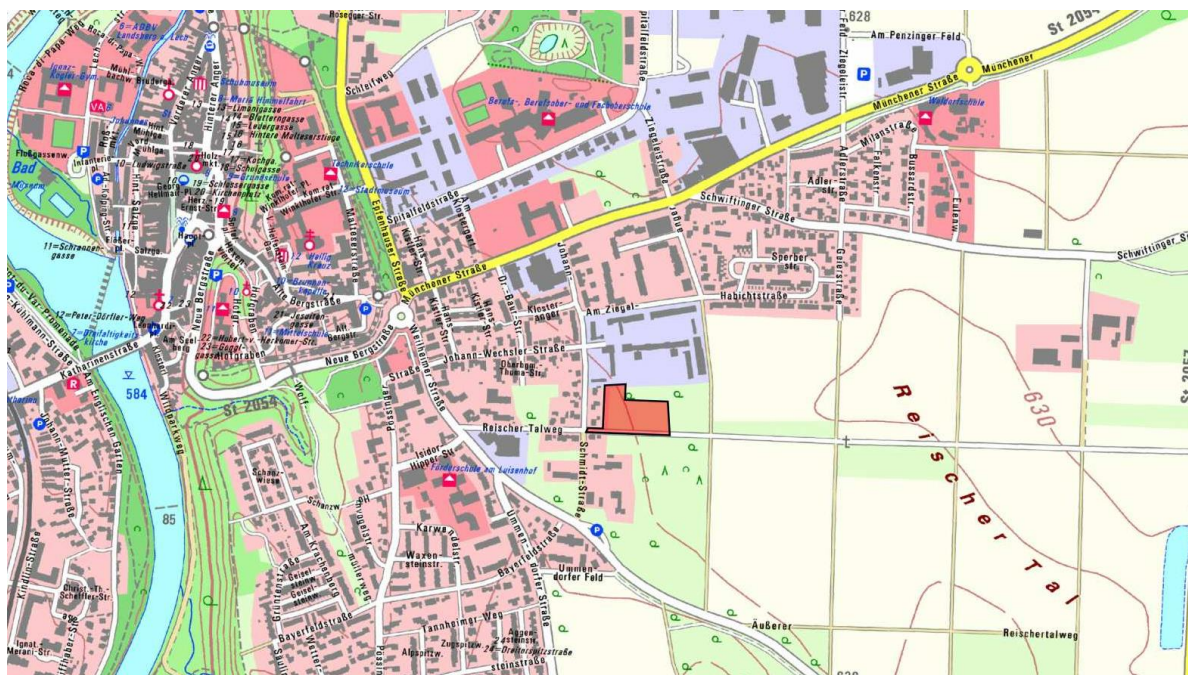


Abbildung 2: Übersichtsplan Geltungsbereich, Quelle: Bayerischer Vermessungsverwaltung 2018, EuroGeographics

## Plangebiet

---

Gegenwärtig werden die überplanten Flächen landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland). Südlich des Reischer Talweg und östlich des Geltungsbereichs setzen sich diese Nutzungen fort.

### 3.2 Topographie und Baugrund

Das Plangebiet befindet sich im Alpenvorland und ist im weiteren Detaillierungsgrad der Haupteinheit des Unterbayerischen Hügellands der Isar-Inn-Schotterplatten (D65) zugeordnet. In der weiteren Unterscheidung befindet sich der Geltungsbereich im Fürstenfeldbrucker Hügelland (050), welches lediglich in einem nach Süden hin schmaler werdenden Ausläufer das östliche Stadtgebiet von Landsberg durchzieht.

Aufgrund der Geologie, Boden- und Nutzungsstruktur wird der Naturraum des Fürstenfeldbrucker Hügellands in weitere Untereinheiten unterschieden, für die die Landsberger Platten (050-A) prägend für den Geltungsbereich sind.



Abbildung 3: Plangebiet (Blick Richtung Westen), Quelle: Eigene Aufnahme, Juni 2018

Die Böden in diesem Bereich sind bindige, feinkörnige Lockergesteine, welche mäßig bis gut konsolidiert sind.

Der Bereich liegt nicht innerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete bzw. Überflutungsflächen. Hochwassergefahr besteht für den gegenständlichen Geltungsbereich somit nicht. Auch hinsichtlich sonstiger geologischer bzw. geomorphologischer Belange sind keine Risiken oder Naturgefahren bekannt.

### 3.3 Erschließung

Das Baugebiet ist durch den Reischer Talweg verkehrstechnisch erschlossen. Dieser kreuzt die Johann-Schmidt-Straße und von dort besteht Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz. Innerhalb

**Plangebiet**

---

des Geltungsbereiches sollen die westlichen Wohnbau-Grundstücke durch eine private Stichstraße mit Wendemöglichkeit, das östliche Grundstück der Kindertagesstätte ebenso durch einen Stich und eine private Zufahrtsstraße erschlossen werden. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind für den motorisierten Verkehr nicht notwendig, da ein Anschluss an das innere und übergeordnete Straßennetz durch den Reischer Talweg bereits vorhanden ist.

Der Verkehrsraum des Reischer Talweg soll innerhalb des Geltungsbereiches bedarfsgemäß ausgebaut werden. Es besteht die Zielsetzung für den öffentlichen Straßenbereich einen verkehrsberuhigten Bereich anzuordnen.

Dieser wurde mit einer mittleren Breite von 7,50 m im westlichen Teil und von 10,5 m ab Höhe der Wohnbebauung Richtung Osten (inkl. Seiten- und Grünflächen) festgesetzt, um zu gewährleisten, dass die infrastrukturellen und funktionalen Erfordernisse (Gehweg, Wasserführung etc.) abgedeckt werden können. Aufgrund der Festsetzung als verkehrsberuhigten Bereich werden keine separierten Flächen, wie Fußwege, dargestellt. Der Verkehrsfluss und damit die Durchfahrtsgeschwindigkeit sollen durch bewusst platzierte Hindernisse in der Straßenführung (z.B. öffentliche Grünflächen mit Baumpflanzungen in regelmäßigem Abstand, Verkehrsinseln, markierte Stellplätze usw.) reduziert werden. Die genaue Planung dieser Flächen erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung. Der Begegnungsfall Pkw/landwirtschaftlicher Verkehr wird hierbei beachtet und gewährleistet. Eine unnötige Versiegelung soll vermieden werden.

Die Durchführung kommunaler Unterhaltungsmaßnahmen (Abfallentsorgung, Schneeräumung etc.) ist durchgängig gewährleistet.

Den Wohnhäusern werden lt. Stellplatzsatzung der Stadt Landsberg i.d. F. v. 20.07.2016 jeweils zwei Stellplätze und in Summe zwei Besucherstellplätze zugeordnet. Gemäß vorliegender Plandarstellung kann jeweils ein Stellplatz pro Wohneinheit überdacht ausgeführt werden. Insgesamt zwei der unüberdachten weisen gem. DIN 18040-3 in der Breite einen Stellplatz für behinderte Menschen aus. Für die Kindertagesstätte können, gemäß oben genannter Stellplatzsatzung 16 Stellplätze nachgewiesen werden. Im nördlichen Bereich wird ein Behindertenstellplatz angeordnet.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass es zu Spitzenzeiten (Bring-Zeiten der Kindertagesstätte) zu Engpässen bzgl. der Stellplatzanzahl kommen kann. Daher kann die in der Plandarstellung als Grünfläche gekennzeichnete Fläche im Osten der Zufahrtsstraße für die Ausweisung von weiteren Stellplätzen als Pufferoption herangezogen werden. Zudem besteht die Möglichkeit im Rahmen der Straßenausbauplanung, weitere Stellflächen innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs zu markieren, die zusätzlich eine Verringerung der Straßenbreite und damit Minderung des Verkehrsflusses zur Folge haben.

Die Spitzenzeiten der Verkehrsmengen werden in der Bring-Zeit der Kindertagesstätte (zwischen 07.00 und 08.30 Uhr) erreicht werden. Da die Abholung der Kinder je nach Buchungszeit flexibel ab ca. 12.00 Uhr bis Ende der Öffnungszeit (abhängig vom künftigen Träger 16.30 Uhr / 18.00 Uhr) erfolgen wird, ist nachmittags von einer verminderten zeitlichen Konzentration auszugehen. Die zweite Verkehrsteilnehmergruppe, der landwirtschaftliche Verkehr, ist zeitlich an Faktoren, wie Wetter, Jahreszeiten, Verfügbarkeit von Geräten usw. gebunden. Generell wird von gegenseitiger

**Plangebiet**

---

Rücksichtnahme ausgegangen, die – wenn möglich – eine zeitliche Planung des landwirtschaftlichen Verkehrs außerhalb der Spitzenzeiten beinhaltet.

Durch die durch den Stadtrat im Rahmen der Gesamtstrategie „Landsberg 2035“ gefassten Beschlüsse zur Zielvorgabe der Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und der Steigerung des Fuß- und Radverkehrs, ist zukünftig von einer generellen Verlagerung der Verkehrsmittelwahl auszugehen.

In ca. 300m Entfernung befindet sich die Stadtbus-Haltestelle "Feneberg" der Linie 1, in ca. 500m die Haltestelle "Ziegelanger", welche ebenfalls von der Linie 1 sowie der Linie 30 angefahren wird.

### 3.4 Sonstiges

#### Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes verzeichnet<sup>1</sup>: Etwaige Funde von Bodendenkmälern müssen nach Art. 8 Abs. 1 DSchG umgehend bei der zuständigen Fachbehörde gemeldet werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die zuständige Fachbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

#### Altlastflächen

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut „menschliche Gesundheit“ durch die geplante Nutzung im des gegenständlichen Bebauungsplanes einwirken können.

Sollten Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB und § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Falle wird empfohlen, die weiteren Maßnahmen entspr. § 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 BayBodSchG mit der Unteren Abfall-, Bodenschutzbehörde abzustimmen.

#### Geologische und hydrologische Voraussetzungen

Ein Baugrundgutachten lag zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht vor. Aufgrund der umgebenden Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass einer Wohnbebauung keine hinderliche Sachlage entgegensteht, soweit die örtlichen Bodenverhältnisse in die statischen Berechnungen einfließen.

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die geplante Baufläche liegt hochwasserfrei. Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorranggebiete sind nicht betroffen.

Aus den umgebenden Baugebieten ist bekannt, dass eine Niederschlagsversickerung aufgrund der bindigen Böden nur mit hohem Aufwand zu realisieren ist.

Grundsätzlich soll gesammeltes Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone flächenhaft versickert werden. Alternativ kann das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (Zisternen, Dachbegrünung oder Mulden) zurückgehalten werden. Aufgrund der Erfahrung aus vergleichbaren Bauvorhaben in der Umgebung des Plangebiets ist jedoch davon auszugehen, dass die dort anstehenden mächtigen, bindigen Decklehme, die ansich wünschenswerte Form der Niederschlagswasserableitung verhindern. In diesem Fall ist eine Ableitung des Niederschlagswassers in den öffentlichen Mischwasserkanal unvermeidlich. Aufgrund von Kapazitätsengpässen bei diesem Kanalsystem kann

---

<sup>1</sup> Quelle: <http://geodaten.bayern.de> – Bayern-viewer Denkmal



**Plangebiet**

---

die Einleitung nur stark gedrosselt erfolgen. Beim jeweiligen Bauvorhaben ist eine konkrete Abstimmung der Niederschlagswasserableitung in den Kanal mit den Stadtwerken Landsberg KU erforderlich.

**Sonstige Schutzgebiete:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine amtlichen Schutzgebiete (Wasser-, Natur, Landschaftsschutz), Biotop, Naturdenkmäler o.ä.

**Schallimmissionen:**

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die den Unterlagen zur Beteiligung beilag.

**Verkehrslärm**

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes liegt am Reischer Talweg, welcher derzeit größtenteils als Fuß- und Radwegverbindung in den östlich liegenden Ortsteil Reisch genutzt wird. Der Reischer Talweg kreuzt in westlicher Verlängerung die Johann-Schmidt-Straße und trifft dann auf die Weilheimer Straße. Es ist davon auszugehen, dass die Straße neben der Nutzung als Fuß- und Radweg auch zukünftig durch Ziel- und Quellverkehr des geplanten Baugebiets genutzt wird.

Am südlichen Rand des Plangebietes werden laut schalltechnischem Gutachten vom 06.05.2019 die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 für die Bauleitplanung gemäß DIN 18005 geringfügig überschritten. Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass sich die Überschreitung der Orientierungswerte nach den Rasterlärmmkarten im Gutachten auf die Fußwege beschränkt. Wie vom Gutachter ausgeführt, wird bereits durch eine herkömmliche Bauweise die Anforderung des Lärmpegelbereichs III erfüllt. Die Berechnung der Schalltechnischen Untersuchung geht von einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h aus. Im Nachgang der Untersuchung wurde durch den Stadtrat die Zielsetzung eines verkehrsberuhigten Bereichs beschlossen. Formal ändert sich an den ohnehin unproblematischen Untersuchungsergebnissen nichts, da gemäß der Berechnungsvorschrift eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h anzusetzen ist.

**Gewerbelärm**

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich ein Firmengelände.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung sind geringe Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an der nördlichsten Reihenhausfassade nicht auszuschließen.

Die Berechnung zum Gewerbelärm basiert auf der Annahme einer gleichmäßigen Verteilung der Betriebsgeräusche auf dem genannten Betriebsgelände bei gleichzeitiger Ausschöpfung der zulässigen Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort (Nordfassade des Anwesens Johann-Schmidt-Straße 13).

Tatsächlich grenzen im Norden zunächst ein Verwaltungsgebäude und eine große, weitgehend ungenutzte Grünfläche an. Den Schwerpunkt der betrieblichen Geräuschemissionen bildet der Betriebshof im Nordosten des Betriebsgeländes.

**Plangebiet**

---

Im konkreten Fall dürfte der Garagenhof unmittelbar nördlich des maßgeblichen Immissionsortes die zulässigen Gewerbergeräusche begrenzen. Die nördliche Reihenhauszeile gemäß Bebauungsplan ist hiervon in geringerem Umfang betroffen.

Eine genauere schalltechnische Beurteilung wird erschwert, da die gewerblich genutzte Fläche durch keinen Bebauungsplan geregelt ist. Schalltechnische Auflagen in der Baugenehmigung fehlen ebenfalls. Die betrieblichen Aktivitäten der ansässigen Firma wurden an diesem Standort in den letzten Jahren reduziert. Hilfsweise ist zu berücksichtigen, dass der gültige Flächennutzungsplan das fragliche Betriebsgelände als Mischgebiet ausweist und damit der fachlich gebotenen Gebietsabstufung Rechnung getragen wird.

Eine Nutzungsänderung oder Überplanung der Gewerbeflächen nach heutigen Maßstäben wird in schalltechnischer Hinsicht durch den neuen Bebauungsplan, insbesondere jedoch durch die bestehende Wohnbebauung im Umfeld, limitiert.

Auf eine Festsetzung von weitergehenden Schallschutzmaßnahmen ist aufgrund der oben genannten Abwägung nicht erforderlich.

***Geräuschemissionen der Kindertagesstätte***

Formal schafft der beabsichtigte Bebauungsplan Baurecht mit der Widmung „Allgemeines Wohngebiet“, in dem u.a. die Errichtung einer Kindertagesstätte (KiTa) zulässig ist. Da eine Kindertagesstätte im östlichen Baufeld konkret geplant ist, wurden auch deren Geräuschemissionen kurz betrachtet.

Das Gutachten weist selbst bei der Betrachtung des schlechtesten Falls mit Konzentration der Kinderspielfläche zwischen KiTa und neuer Reihenhaus-Bebauung lediglich im Außenwohnbereich der südlichen Reihenhauszeile eine Überschreitung der Orientierungswerte aus.

Bereits aus dem Grundstückszuschnitt und dem Baufenster für die KiTa wird deutlich, dass die Anordnung der Kinderspielfläche zur Konfliktvermeidung in erster Linie südlich des KiTa-Gebäudes geplant ist und damit die realen Geräuschemissionen deutlich unter dem Wert des angenommen schlechtesten Falls liegen werden.

Grundsätzlich sind Geräuschemissionen von Kindertageseinrichtungen gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG nicht als schädliche Umwelteinwirkung zu bewerten.

Die Flächen der südlich anschließenden Gärtnerei liegen etwa 50 m von der Bebauung entfernt. Beeinträchtigungen sind aufgrund der Betriebsart sowie der Entfernung nicht zu erwarten.

Die südlich angrenzenden Flächen werden voraussichtlich auch künftig weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Nutzungen zu keiner Einschränkung des Baugebiets führen, bzw. dass etwaige Geruchs- und Lärmimmissionen als ortsüblich zu bewerten und entsprechend zu dulden sind.

**Plangebiet**

---

**Brandschutz:**

Folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) sind im Zuge der weiteren Planungen zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

- Das Hydrantennetz ist nach dem Nr. 1.8/5, Stand 08.2000 des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) — Arbeitsblätter W 331 und W 405 — auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.
- Zu den Rettungswegen aus dem Gebäude wird auf das Schreiben der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren „Hinweise zu Brandschutzanforderungen an Tageseinrichtungen für Kinder vom 28.08.2009“ verwiesen.

## **4 Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellungen**

Durch die geplante Bebauung sollen folgende Ziele erreicht werden:

### **4.1 Städtebauliche Ziele**

Der Bebauungsplan soll die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von elf Reihenhäusern sowie eines zusätzlichen Baukörpers für eine Kindertagesstätte am Reischer Talweg schaffen.

Übergeordnetes städtebauliches Ziel ist die bestmögliche Integration in das umgebende Landschafts- und Siedlungsbild. Vor diesem Hintergrund wurde ein besonderes Augenmerk auf die Höhenentwicklung, Ausrichtung und Dachform sowie eine gute Integration in die umgebende Landschaft geachtet. Die städtebaulichen Grundstrukturen und Wesensmerkmale der umgebenden Bebauung sollen aufgegriffen und fortgeführt werden.

Es wurde darauf geachtet, dass die Gebäudehöhen so konzipiert werden, dass eine qualitativ hochwertige, effiziente und zeitgemäße Wohnraumentwicklung ermöglicht werden kann. Energetische Bauweisen sollen ermöglicht werden. Das Erscheinungsbild soll in sich ruhig und homogen wirken.

### **4.2 Grünordnerische Ziele**

Die bestmögliche Integration in das umgebende Landschaftsbild ist auch die übergeordnete Zielsetzung der grünordnerischen Festsetzungen. Neben der räumlichen Anordnung der Gebäude soll gewährleistet werden, dass eine möglichst durchgängige und standortgerechte Durchgrünung innerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet wird.

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen vorrangig folgende Ziele erreicht werden:

- Harmonische Einbindung der Baukörper und der Stellflächen in die umgebende Landschaft
- Aufwertung und Gliederung der öffentlichen Straßenräume durch angepasste Durchgrünung
- Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Reduzierung der Flächenversiegelung auf privaten und öffentlichen Flächen
- Bestmöglicher Erhalt bestehender naturnaher Elemente, welche wichtige Lebensräume für Tiere und Pflanzen darstellen.

Durch die Festsetzungen soll eine naturnahe und aufgelockerte Ein- und Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet werden.

Im Westen des Geltungsbereiches sind laut Flächennutzungsplan Feldgehölze verzeichnet. Aus diesem Grund soll hier eine aufgelockerte aber dennoch durchgängige Baumreihe mit privatem Grün entstehen.

Im Geltungsbereich sind keine Einzelbäume oder Gehölze vorhanden. Die Pflanzung von neuen Bäumen und Gehölzen sowie die Anlage der Gärten soll möglichst standortgerecht erfolgen.

## Festsetzungskonzept

---

Öffentliche Straßenräume sollen durch straßenbegleitende Baumpflanzungen durchgängig durchgrünt werden. Die Inanspruchnahme von Fläche und der Grad der Versiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf ein Minimum reduziert werden.

Die im Plan gekennzeichneten Hinweise zur Außenraumplanung der KiTa sind keine Festsetzungen. Die spätere Gestaltung von Hochbau und Außenanlagen ist flexibel. Ziel ist die mögliche Radabstellfläche möglichst nah an den Eingang der KiTa zu setzen. Die endgültige Positionierung dieser Flächen sowie der damit verbundenen Stellplatz- und Grünflächen kann jedoch erst nach abgeschlossener Hochbauplanung entschieden werden.

## 5 Festsetzungskonzept

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche soll vorrangig der Deckung des Bedarfes an Wohnraum sowie an Betreuungsplätzen für Kinder im Krippen- und Kindergartenalter dienen, daher wird die Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Der Gebietscharakter der angrenzenden Wohnbaugebiete soll damit aufgegriffen werden.

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Durch die Festsetzungen soll primär der Wohnraumbedarf der Stadt Landsberg am Lech gedeckt werden. Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan soll insbesondere die Wohnraumschaffung für junge Familien realisiert werden können. Darüber hinaus sollen die dem Wohnen zugeordneten Nutzungen (insbesondere Kinderbetreuung) bedarfsgerecht realisiert werden können.

Ein Teil des Geltungsbereiches soll der Errichtung von Reihenhäusern für die Wohnraumschaffung dienen. Es wurde bei der Grundstückseinteilung bewusst darauf geachtet, dass sowohl den Anforderungen an qualitativ hochwertiges Wohnen Rechnung getragen wird, zugleich aber auch die Bedürfnisse weniger einkommensstarker junger Familien berücksichtigt werden (kleinere Grundstücke, Reihenhausbauung). Durch die Regulierung der zulässigen Wohneinheiten (max. 1 pro Reihnhaus) soll vermieden werden, dass ungesteuert Wohnblöcke (Geldanlage / Immobilienwirtschaft) errichtet werden.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für WA 1 0,4, für WA 2 0,6. Der höhere Wert soll eine verdichtete Bebauung durch elf Reihenhäuser sowie eines weiteren Baukörpers für die Kindertagesstätte ermöglichen.

Städtebaulich ist eine Verdichtung an dieser Stelle notwendig, um eine flächensparende Bauweise

**Festsetzungskonzept**

---

entwickeln zu können. Für das künftige Vermarktungssystem wird so eine kostengünstige Lösung ermöglicht.

Durch das Maß der baulichen Nutzung soll gewährleistet werden, dass der Dichtegrad des Wohnbaugebietes in verträglichem Rahmen gehalten wird und Durchlässigkeiten gewahrt bleiben.

Insgesamt sollen durch diese Festsetzung eine zu dichte Bebauung und zu hohe Versiegelung verhindert werden. Durch die Festsetzungen zur Versickerung und zur wasserdurchlässigen Ausführung von Stellplätzen wird der Grad der Überbauung zusätzlich auf das notwendige Minimum reduziert.

### 5.3 Höhenlage der Gebäude

Die Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK) wird als absolutes Höchstmaß mit Bezugshöhe 636 m ü. NHN (WA 2) nach oben beschränkt. Für WA 1 soll mit einem präzisen Wert von 635 m ü. NHN eine Entwässerung des Grundstücks Richtung Osten ermöglicht werden.

Für WA 1 wird eine genau definierte FOK festgelegt, die dem Geländeniveau der Westseite des Geländes entspricht. Da die Ostseite des Baufelds ca. 1,50 m tiefer liegt, entsteht eine Geländestufe, die in die Planung des Neubaus beachtet werden muss.

Die maximale Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK) für das Baufeld WA 2 ist wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten, des Hauptgebäudes werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße, bzw. des Gehwegs werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt.

Die FOK wird jeweils für das Hauptgebäude festgesetzt. Die FOK orientiert sich an der Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße.

Durch die Festsetzung einer Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK) für die Hauptgebäude soll sichergestellt werden, dass sich die Baukörper möglichst einheitlich und aufeinander abgestimmt in das Bestandsgelände einfügen. Geländesprünge zwischen benachbarten Grundstücken sollen auf ein Minimum reduziert und gegenseitige Beeinträchtigungen (insbesondere Sichtbezüge) bestmöglich vermieden werden.

Mit der FOK soll vorrangig vermieden werden, dass Grundstücke stark modelliert oder aufgefüllt werden, weswegen eine zulässige Maximalhöhe über Niveau der Erschließungsstraße festgesetzt wird. Den Bauherren soll dabei ein gewisser Spielraum zur Höhenfestsetzung ihres Hauptgebäudes ermöglicht werden, insbesondere um den Wasserabfluss bei Starkregenereignissen gewährleisten zu können.

Durch ergänzende Regulierungen zur Bodenmodellierung soll gewährleistet werden, dass das natürliche Geländeniveau/Topographie weitgehend erhalten wird. Die Straßenräume sollen optisch nicht von Stützmauern/Böschungen beeinträchtigt werden und Geländesprünge seitlich zwischen den Grundstücken sollen vermieden werden.

## 5.4 Kubaturen

Die Definition der Kubatur ergibt sich aus der zulässigen Wandhöhe sowie der Dachform und -neigung. Zur Gewährleistung einer städtebaulich homogenen und dennoch bedarfsgerechten Bebauung wird für WA 2 unter Berücksichtigung des Bedarfs, der Grundstücksgrößen und der Topographie einheitlich derselbe Gebäudetyp zugelassen.

### Wandhöhe

Bei der Festsetzung der Wandhöhe für WA 2 handelt es sich um die max. zulässige traufseitige Wandhöhe, in Meter gemessen, an der Außenwand von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt Dachhaut. Sofern zulässige Wiederkehre oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich. Nachdem die Wandhöhen sehr stark das Erscheinungsbild eines Siedlungsgefüges prägen, wurde darauf geachtet, dass die Höhe der sichtbaren Wandflächen so bemaßt sind, dass eine eineinhalb- bis zweigeschossige Bebauung möglich ist.

Für WA 2 beträgt die maximale Wandhöhe 6,30 m, welche eine Gebäudehöhe von zwei Geschossen plus Dach ermöglicht. Die Gebäudehöhe entspricht der Eigenart der umgebenden Bebauung.

Bei Flachdächern (WA 1) wird die Wandhöhe, in Metern, an der Außenwand von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (FOK) bis zum höchsten Punkt der Attika gemessen.

Die Wandhöhe im Baufeld WA 1 beträgt max. 8,0 m, bezogen auf die FOK und wird ebenfalls als Höchstmaß bis zum höchsten Punkt der Dachattika nach oben beschränkt. Die daraus resultierende Maximalhöhe von 644,50 m ü. NHN darf hierbei von keinem Gebäudeteil, auch nicht von untergeordneten Dachaufbauten, überschritten werden, um ein verträgliches Einfügen des Baukörpers in die Umgebung garantieren zu können.

### Firstrichtungen

Hinsichtlich der Firstrichtung ist das Baugebiet zweigeteilt: innerhalb an die bestehende Wohnbebauung angrenzenden Bereiche (WA 2) werden verbindliche Firstrichtungen festgesetzt. Dadurch soll gewährleistet werden, dass das wahrnehmbare städtebauliche Erscheinungsbild von außen homogen wirkt.

Bei der Festsetzung der Firstrichtungen wurde neben der städtebaulichen Wirkung auch darauf geachtet, dass die Wohnqualität (Belichtung /Sonneneinstrahlung) gewährleistet ist.

Für das Baufeld WA 1 sind nur Flachdächer zulässig, die Festsetzung einer verbindlichen Firstrichtung ist daher nicht notwendig.

### Dachgestaltung und Dachformen

Für das Baufeld WA 2 werden nur Satteldächer zugelassen, um eine möglichst einheitliche Dachlandschaft im Bezug auf die umgebende Bebauung zu erreichen.

## Festsetzungskonzept

---

Die Dachformen werden an die umgebende Bestandsbebauung angepasst. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Zielsetzungen, insbesondere hinsichtlich eines regionaltypischen, landschaftsverträglichen und ruhigen Erscheinungsbildes werden im Bereich WA 2 nur Satteldächer zugelassen. Garagen, sowie untergeordnete Bauteile oder Nebenanlagen (z.B. Hauseingänge, Behälter Mülltonne etc.) sind auch in Flachdachausführung zulässig. Um eine einheitliche Ausführung zu gewährleisten, sind auf allen Grundstücken die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Landsberg am Lech einzuhalten.

Um eine möglichst ruhige Dachlandschaft zu entwickeln werden Festsetzungen zu Dachaufbauten getroffen. Dachneigungen der Hauptgebäude sind im Baufeld WA 2 mit 30° zulässig.

Dadurch sind sowohl die Belange einer regionaltypischen Bauweise als auch die Anforderungen an eine energetische, zeitgemäße Bauweise gewahrt. Bei der Festlegung der zulässigen Obergrenze wurde ein Augenmerk daraufgelegt, dass eine effiziente energetische Nutzung (Photovoltaik, Solarthermie) möglich ist.

Für WA 2 sind Dachaufbauten gem. der Satzung des gegenständlichen Bebauungsplanes zulässig. Die Aufbauten können nach dieser Festsetzung die Firsthöhe nicht übersteigen.

Um eine städtebaulich gewünschte „kubische“ Gebäudeform zu erwirken werden in Baufeld WA 1 ausschließlich flache oder flach geneigte Dächer (bis 5°) mit umlaufender Attika zugelassen.

Technische Dachaufbauten, Oberlichter und Solarthermische Anlagen dürfen für das Baufeld WA 1 die absolute Maximalhöhe 644,50 m ü. NN nicht überschreiten.

## 5.5 Bauweise und Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise (o) mit seitlichem Grenzabstand sowie eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Für sämtliche bauliche Anlagen (incl. Garagen) gelten die Abstandsregelungen gemäß Bayerischer Bauordnung. Nachdem es sich um eine Neubauentwicklung handelt und keine zu berücksichtigenden Bestandsgebäude vorhanden sind, ist durch diese Vorgabe eine einheitliche, ordnungsgemäße und konfliktfreie Abstandsregelung gewährleistet. Gebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Zulässigkeit für die Errichtung von zusätzlichen Stellflächen für Garagen wurde gem. der Planzeichnung über die Baugrenzen hinaus definiert.

Die Baufenster sind so gefasst, dass einerseits die Räume der Bebauung klar und einheitlich definiert sind und andererseits durchgängige zusammenhängende Frei- und Grünräume entstehen.

Das Baugebiet dient der Bedarfsdeckung an Wohnraum. Um zu gewährleisten, dass die Bebauung tatsächlich für die Eigennutzung und zur Deckung des lokalen Bedarfs genutzt wird und nicht zur Kapitalanlage (Immobilienwirtschaft) wird die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt. Pro Reihenhaus ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

## 5.6 Stellplätze und Stauraum von Garagen

Es sind gemäß kommunaler Stellplatzsatzung 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit bis 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu erstellen. Konflikte durch parkende Autos auf öffentlichen Straßenräumen sollen dadurch



**Festsetzungskonzept**

---

bestmöglich vermieden werden. Zudem werden für die insgesamt elf Wohneinheiten noch zwei zusätzliche Besucherstellplätze festgesetzt. Für die Kindertagesstätte ergibt sich nach der kommunalen Stellplatzsatzung ein Bedarf von 16 Stellplätzen. Dieser wurde zur Gänze in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Eine Option zur Erweiterung der Stellplätze auf dem Grundstück der KiTa ergibt sich auf der Grünfläche an der Zufahrtsstraße.

Vor Garagen ist zum privaten Straßenraum hin eine Aufstellfläche von mindestens 5,0 m einzuhalten. Diese Flächen werden als Stellplatzflächen angerechnet.

## **5.7 Befestigte Flächen, Geländemodellierung und Einfriedungen**

Befestigte Flächen sind auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Sofern möglich, sollen Stellplätze, Wege, etc. in wasserdurchlässiger Ausführung erstellt werden.

Geländemodellierungen werden per Höhen- und Tiefenbeschränkung auf die für die Gestaltung der Außenanlagen erforderlichen Mindestmaße reduziert.

Es sind nur sockellose Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2,00 m, hin zu öffentlichen Verkehrsflächen bis zu 1,00 m zulässig. Als Einfriedungen sind Metallgitterzäune, Holzzäune mit senkrechten Stäben bzw. Staketen sowie Mischhecken zugelassen.

Nadelholz- und Thujenhecken sind nicht zulässig.

Zur Gewährleistung eines harmonischen Gesamterscheinungsbildes werden Regulierungen zu Einfriedungen getroffen. Sockelmauern sind unzulässig, insbesondere um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten. Beeinträchtigungen durch Stützmauern sollten insbesondere im einsehbaren, straßenbegleitenden Bereich ebenfalls vermieden werden. Sie sind daher nur da zulässig, wo sie bautechnisch erforderlich sind und in der Höhe begrenzt. Nachdem das Baugebiet unmittelbar an den Ortsrand angrenzt, ist insbesondere am Übergangsbereich zwischen Siedlungsfläche und Landschaft eine naturnahe Eingrünung festgesetzt.

## **5.8 Nebenanlagen**

Nebenanlagen außerhalb der Baufenster sind für WA 1 nur bis zu einer Größe von 24 m<sup>2</sup> und einer max. Gebäudehöhe von 4 m zulässig. Nebenanlagen sollen somit untergeordnete Bauteile bleiben.

Für das Baufeld WA 2 gelten die Regelungen des § 19 (4) BauNVO um auch hier zu gewährleisten, dass Nebenanlagen als untergeordnete Bauteile behandelt werden.

## **5.9 Fassadengestaltung und Werbeanlagen**

Leuchtfarben und glänzende Fassaden sind unzulässig. Nachdem der Schwerpunkt bei der Wohnnutzung liegen soll, sollen Werbeanlagen auf das notwendige Minimum reduziert werden.

## Grünordnung

---

Für Werbeanlagen ist die Satzung der Stadt Landsberg am Lech über Außenwerbung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für Wohngebiete anzuwenden. Warenautomaten sind in Vorgärten und an Einfriedungen unzulässig.

Durch die Gestaltungsfestsetzungen sollen unerwünschte und aufdringliche Bauteile am Baukörper und auf dem Dach (Dachlandschaft) vermieden werden.

## 6 Grünordnung

### 6.1 Bepflanzung

Bei der Pflanzplanung ist zu berücksichtigen, dass grundsätzlich die gesetzlichen Pflanzabstände zu privaten oder landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten sind, welche auch von der Höhe der Pflanzen abhängt und folglich auch konkrete Anforderungen an die Pflege stellt.

Entlang des Reischer Talwegs und an der östlichsten Grenze des Geltungsbereichs soll durch die Festsetzungen eine wahrnehmbare, jedoch aufgelockerte Durchgrünung geschaffen werden. Aus diesem Grund ist die Pflanzung von Thuja- und Scheinzypressen entlang des Straßenraumes nicht zulässig, da diese keine standorttypische Gehölze darstellen und eine umgebungsuntypische Prägung des Straßenraumes zur Folge haben.

Die Baumreihen entlang des Reischer Talwegs sollen die jetzige Erholungsfunktion des für Fußgänger und Radfahrer gleichermaßen attraktiven Weges erhalten. Die straßenbegleitende Bepflanzung soll außerdem eine Verkehrsberuhigung des Straßenabschnitts bewirken.

Ergänzend soll auf den privaten Grünflächen verhindert werden, dass die straßenbegleitenden durchgrünten Flächen (Vorgärten, Hofräume) durch Baukörper (z.B. Nebengebäude, Garagen) bzw. unangepasste Einfriedungen beeinträchtigt werden. Durch die hier beschriebenen Maßnahmen zur Bepflanzung wird ein sanfter Übergang zwischen Siedlungsfläche und Landschaft geschaffen.

In den privaten Gärten werden standortgerechte Baum- und Gehölzpflanzungen festgesetzt. Die Baumstandorte gemäß Planzeichnung sind innerhalb der jeweiligen Grundstücke variabel. Heimische Baum- und Gehölzsorten sollen durch dieses Pflanzgebot erhalten werden. Darüber hinaus sollen die privaten Gartenflächen einen durchlässigen Lebens- und Unterschlupfraum für heimische Tierarten (Kleinsäuger, Vögel, Insekten) bieten. Aus diesem Grund wird im Geltungsbereich u.a. die Errichtung von Mauern und Sockelmauern untersagt.

Im Westen, an die Grundstücke der Reihenhäuser anschließend, wird als Puffer zu den anschließenden Wohnbaugrundstücken ein Gartenweg festgesetzt. Dieser ist zur Erhaltung eines durchgehenden Grüns als Wiesenweg herzustellen und zu unterhalten. Das Wegegrundstück ist Miteigentum der nutzenden Anlieger.

Durch Festsetzungen zu Überbauung, Versiegelung, Pflanzempfehlungen und Wasserversickerung sollen sowohl die Flächeninanspruchnahme als auch sonstige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch das Vorhaben auf das notwendige Minimum reduziert werden.

## Naturschutzfachliche Belange

---

### 6.2 Versickerung und Umgang mit Niederschlagswasser

Angestrebtes Ziel ist es, das anfallende Oberflächenwasser weitestgehend innerhalb der Baugrundstücke zu versickern und Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Zufahrten und Stellplätze sowohl auf öffentlichem als auch auf privatem Grund in wasserdurchlässiger Ausführung angelegt sein sollen (Rasen-Gitterstein, Rasenfuge, Schotterrassen, Drain-Pflaster bzw. als wassergebundene Decke).

Über einen Regenwasserkanal mit Regenwasser-Rückhaltung und gedrosselter Ableitung in den Kanal können die Niederschlagsmengen der Grundstücke bei Bedarf in den bestehenden Sammelkanal abgeleitet werden. Dies ist im weiteren Verlauf mit den Stadtwerken Landsberg KU abzustimmen.

Aufgrund der ebenen Lage sind keine gesonderten Vorkehrungen zum Abfluss von wild abfließendem Hangwasser erforderlich. Auch eine Überschwemmungsgefahr ist aufgrund der räumlich-topographischen Lage und der Erfahrungswerte hier nicht gegeben.

## 7 Naturschutzfachliche Belange

Nachdem der gegenständliche Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB (i.S.v. §13a BauGB) aufgestellt wird, ist keine formale Umweltprüfung erforderlich (vgl. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB). Um Konflikte mit den Schutzgütern des Naturschutzrechts dennoch zu vermeiden, wurden die naturschutzfachlichen Belange im gegenständlichen Kapitel grobüberschlägig geprüft.

### Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Das Plangebiet ist geprägt von einer intensiv genutzten Wiese, die zur Futtermittelerzeugung eines landwirtschaftlichen Betriebes dient und entsprechend oft gedüngt und gemäht wird. Eine intensive Nutzung der Wiese für Freizeit und Erholung ist hier tendenziell nicht anzunehmen. Im Vergleich stellt der Reischer Talweg einen hoch frequentierten Weg zwischen Landsberg und Reisch dar, der von Spaziergängern, Radfahrern und Skatern zu jeder Tageszeit genutzt wird.

Baubedingt sind Lärmemissionen zu erwarten. Aufgrund der auf die Bauzeit beschränkten Dauer dieser Beeinträchtigungen und der Annahme, dass die beauftragten Baufirmen sich an geltendes Recht in Bezug auf Ruhezeiten und Immissionsgrenzwerte halten, sind keine langfristigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich erhebliche Auswirkungen auf die Menschen im Umfeld des Plangebiets ergeben.

Auf den zu erwartenden Schattenwurf der Gebäude ist hinzuweisen. Durch die einzuhaltenden Abstandsflächen kann die Beeinträchtigung minimiert werden. Der potentielle Schattenwurf betrifft im Wesentlichen nur das nördlich liegende Betriebsgelände. Durch die dichte bestehende Gehölzstruktur an der Grenze des betreffenden Grundstücks ist eine Beeinträchtigung jedoch auszuschließen.

Nutzungsbedingt ist mit Fertigstellung der Planung mit einer Erhöhung der bisherigen Geräuschkulisse im Untersuchungsraum zu rechnen. Nachdem gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG Kinderlärm und Geräusche, die von Spielplätzen und ähnlichen Einrichtungen verursacht werden, in der Regel „keine schädliche Umwelteinwirkung“ darstellen, ist hier generell nicht im Detail zu hinterfragen, wie stark

## Naturschutzfachliche Belange

---

die Anwohner durch diese erhöhte Geräuschkulisse beeinträchtigt werden können. Es ist an dieser Stelle darüber hinaus zu bedenken, dass Kindertageseinrichtungen lediglich an Werktagen und dann auch nur zur Tagzeit besetzt sind und darüber hinaus in aller Regel eine Mittagsruhe gehalten wird. Anlieger werden demnach dem durch Kinder verursachten Geräuschpegel nur zu Zeiten ausgesetzt sein, an denen sie selbst keinen gesetzlich geregelten bzw. gesellschaftlich anerkannten Ruheanspruch besitzen (vgl. auch Schalltechnische Untersuchung). Generell ist eine gewisse Beeinträchtigung der Freizeitnutzung im Bereich der Ein- und Ausfahrt zur KiTa nicht auszuschließen, nachdem es zum gegenwärtigen Zeitpunkt hier keinerlei Begegnungen zwischen PKW und Freizeitnutzern gibt. Mit Umsetzung der Planung werden hier zu den typischen Bring- und Holzzeiten erheblich mehr Fahrzeuge ein- und ausfahren, als dies aktuell der Fall ist (derzeit nur für land- und forstwirtschaftlichen Verkehr freigegebener Weg).

### Biologische Vielfalt

Das Plangebiet besitzt insgesamt eine vergleichsweise geringe ökologische Wertigkeit, die nur durch die Gehölzstrukturen im Umfeld aufgewertet wird. Die intensiv genutzte Wiese innerhalb des Geltungsbereichs lässt sich als artenarmes Intensivgrünland beschreiben und zeigte im Rahmen der Ortsbegehung kein überdurchschnittliches ökologisches Potential. Aufgrund fehlender hochwertiger Biotoptypen und entsprechend geringem Artenreichtum wird eine tiefergehende Untersuchung der faunistischen Situation hier nicht für notwendig erachtet.

Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Plangebiets keine biotopkartieren Strukturen oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.

Da die ökologische Ausgangssituation als sehr reduziert eingestuft wurde, kann im Rahmen einer intensiven Eingrünung von Wohnbebauung und Freigelände der geplanten Kindertagesstätte zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets beigetragen werden.

### Fläche, Boden und Geologie

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rund 1 ha, von denen im Moment etwa 650 m<sup>2</sup> bereits als Erschließungsstraße in Anspruch genommen sind. Der übrige Teil des Plangebiets wird derzeit von einer intensiv genutzten Wiese im direkten Siedlungsanschluss gebildet, die im Sinne des Schutzgutes Fläche einen vergleichsweise hohen Wert besitzt, jedoch als Fläche innerhalb eines Siedlungszusammenhangs angesehen werden kann.

Aus geologischer Sicht wird der Untergrund des Plangebiets von feinsandigem, karbonatischem oder tonig, feinsandigem und karbonatfreiem Schluff gebildet, die sich aus Löß oder Lößlehm entwickelt haben.

Während der Bauarbeiten wird der bisher hier vorliegende Oberboden abgetragen und seiner derzeitigen Nutzung vollständig entzogen. Damit verbunden sind erhebliche Auswirkungen auf die Bodenorganismen und das gesamte Wirkungsgefüge zwischen Boden und Grundwasser sowie zwischen Boden und Tieren / Pflanzen. Bei fachgerechter Lagerung und ortsnahe Wiedereinbringung des Oberbodens können die baubedingten Auswirkungen aber in erheblichem Umfang reduziert werden.

## Naturschutzfachliche Belange

---

Mit Umsetzung der Planung kommt es in den für eine Bebauung zulässigen Bereichen zu einer erheblichen Versiegelung und Überbauung von bisherigen Freiflächen. Damit verbunden ist ein vollständiger Verlust der klassischen Bodenfunktionen, wie sie oben beschrieben wurden. Letztlich ist an dieser Stelle aber zu bedenken, dass es sich beim vorliegenden Plangebiet um keinen herausragenden, schutzwürdigen Boden handelt und der Eingriff deshalb als vertretbar eingestuft werden kann.

In den Bereichen, die mit Fertigstellung der Planung als Grün- und Freiflächen in unversiegelter Form hergestellt werden, kann es zu einer leichten Verbesserung der Situation im Schutzgut Boden kommen, wenn die bisher vorliegende Intensivnutzung mit landwirtschaftlichem Gerät und Dünge- bzw. gar Pflanzenschutzmitteleinsatz unterbleibt. Es ist jedoch dennoch nicht von einer erheblichen Verbesserung zu sprechen, da bei einer Nutzung als Kindertagesstätte auch von einem hohen Nutzungsgrad auszugehen ist.

### Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gewässer oder wasserschutzrechtlichen Gebiete. Aufgrund der Nähe zum Lech ist jedoch zu vermuten, dass der Grundwasserstand im Gebiet verhältnismäßig niedrig ist.

Das Entfernen der bindigen Bodenschichten während der Bauphase bedeutet grundsätzlich eine erhöhte Gefährdung des Grundwassers in seiner bisherigen Qualität, da wertvolle Filter- und Pufferschichten entnommen werden. Im Zuge der Bauarbeiten kann es in Folge der Versiegelung und Verdichtung der Böden zu einem verstärkten Oberflächenabfluss kommen, der jedoch dem Grundwasserkörper wieder zufließt. Die Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser im Bereich der an den Geltungsbereich angrenzenden Bodenflächen ist aufgrund guter Speicher und Reglerfunktion des anstehenden Bodens als gering einzustufen.

Nach Umsetzung der Planung wird der Geltungsbereich als Wohngebiet mit Kindertagesstätte genutzt, weshalb aufgrund der späteren Nutzung von keinerlei Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser auszugehen ist.

### Luft und Klima

Die bislang intensiv genutzte Wiese im Geltungsbereich erfüllt eine kleinklimatische Funktion, welche zum Temperatur- und Feuchteausgleich in der Umgebung beiträgt. Die Bebauung, welche vom Kaltluftzufluss der nahezu ebenen Fläche profitieren könnte, ist jedoch durch Gehölzstrukturen von der Wiese getrennt oder städtebaulich so ungünstig gesetzt, dass eine Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse durch vorliegende Planung keine Beeinträchtigung der klimatischen und lufthygienischen Situation der bestehenden Bebauung bewirkt.

### Landschaftsbild

Das Plangebiet wird vor allem durch die intensiv genutzte Wiese geprägt, an die im Westen und Norden bereits bebaute Siedlungsflächen anschließen. Auch im Süden befindet sich - durch eine weitere, jedoch eingezäunte Wiese getrennt - ebenfalls Siedlungsbebauung in Form einer Baumschule / Gärtnerei mit entsprechenden Gebäuden. Nach Osten hin öffnet sich der Blick hier in eine freie, nahezu

**Infrastruktur / Ver- und Entsorgung**

---

unbebaute Landschaft, die vor allem vom gerade verlaufenden Reischer Talweg geprägt ist und nur durch einzelne Bäume und leichte Höhenunterschiede im Gelände unterbrochen wird. Die landschaftsbildlich sehr prägnanten Gebäude des nördlich liegenden Betriebsgeländes werden von den Gehölzbeständen an der Grundstücksgrenze nahezu vollständig überprägt und treten im Plangebiet nur in ausgesprochen geringem Umfang in Erscheinung. Auch das südlich liegende Gelände des Gartenbaubetriebs ist so gestaltet, dass es den gesamten Untersuchungsraum nicht negativ überprägt. Die bereits bestehenden Einfamilienhäuser an der Johann-Schmidt-Straße und im weiteren Verlauf des Reischer Talwegs sind städtebaulich ansprechend und verfügen über gefällige (Vor-)Gärten. Es bestehen keine das Ortsbild erheblich negativ beeinflussende Blickbezüge zu Energiefreileitungen, Industrieanlagen, Autobahnen oder dergleichen.

Langfristig gesehen wird das Landschaftsbild einer beschränkten Veränderung unterliegen. Anwohner westlich des Geltungsbereichs werden durch die Veränderung am meisten betroffen sein. Durch eine intensive Eingrünung der Baugrundstücke kann die Beeinträchtigung jedoch auf ein verträgliches Maß minimiert werden.

**Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Die vorliegende Planung hat auf Kultur- und Sachgüter nur sehr geringe Auswirkungen. So wird der als Sachgut eingestufte Reischer Talweg zwar baulich verändert werden, die Umwidmung in eine befahrbare Verkehrsfläche wirkt sich jedoch nicht negativ auf die bisherige Nutzbarkeit und Funktion aus.

Auch das nördlich gelegene Betriebsgelände dessen Gebäude mit baugeschichtlichem Hintergrund eingestuft werden kann, wird mit der vorliegenden Planung weder baulich beschädigt noch werden relevante Sicht- oder Blickbeziehung beeinträchtigt.

Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft demnach als gering zu bewerten.

## **8 Infrastruktur / Ver- und Entsorgung**

Generell wird eine energieeffiziente Bauweise angestrebt und erneuerbare Energien sind bei der Versorgung der Gebäude (öffentlich und nicht öffentlich) zu nutzen. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Die erforderliche Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist folgendermaßen gewährleistet:

**Strom:**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg KU.

**Fernmeldeversorgung / Telekommunikation:**

Der Anschluss der Flächen an das Fernmeldeleitungsnetz der Stadtwerke Landsberg KU ist gesichert. Die genaue Lage der Leitungen ist mit den Stadtwerken Landsberg KU abzustimmen.

**Infrastruktur / Ver- und Entsorgung**

---

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Landsberg KU.

Abwasserentsorgung:

Die technische Infrastruktur und Anschlussmöglichkeit an das überörtliche Abwassersystem der Stadtwerke Landsberg KU können hergestellt werden.

Die erforderlichen Rahmenbedingungen der Abwasserentsorgung sind somit gegeben, weitere Berechnungen / Detaillierungen werden im Rahmen der weiteren Genehmigungen gemeinsam mit den Stadtwerken Landsberg KU erfolgen.

Im Geltungsbereich ist eine flächige Versickerung des Oberflächenwassers über die belebte Bodenzone vorgesehen, um die Einleitungen in die öffentliche Kanalisation so gering wie möglich zu halten.

Erdgasversorgung:

Die Versorgung mit Erdgas kann durch den örtlichen Netzbetreiber erfolgen.

**Flächenkennzahlen**


---

## 9 Flächenkennzahlen

*Tabelle 1: Flächenermittlung*

Art der Fläche	Größe der Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil der Fläche in %
<b>Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung; verkehrsberuhigt</b>	<b>1.292</b>	<b>13</b>
<b>Sonstige Flächen (Stellplätze, Müll)</b>	<b>692</b>	<b>7</b>
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>319</b>	<b>3</b>
<b>Fläche Baufelder (GRZ 0,40)</b>	<b>7.652</b>	<b>77</b>
- WA 1	3.781	38
- WA 2	2.166	22
- davon private Verkehrs-/ Erschließungsfläche	908	9
- davon privates Grün	796	8
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>9.995</b>	<b>100</b>