

# GROSSE KREISSSTADT LANDSBERG AM LECH



## Begründung zum Bebauungsplan

### „Spöttinger Straße Nr. 2“

betreffend die Flurnummern 710/2, 711, 730/3 und die Teilflächen der Flurnummern 708/34, 709 (Landratsamt Landsberg), 730 (Spöttinger Straße) und die gewidmeten Bahnteilflächen mit den Flurnummern 708/2 und 708/37), Gemarkung Landsberg, Große Kreisstadt Landsberg am Lech.

**Planverfasser:** Frank Bernhard REIMANN  
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner  
Plonnerstraße 26, 82256 Fürstenfeldbruck  
Tel: 0 81 41 - 4 25 73 Fax: 0 81 41 - 53 41 73

**Plannummer:** 2340

**Datum i.d.F. vom:** 19.05.2010, 28.07.2010, 17.11.2010

<b>1.</b>	<b>EINFÜHRUNG</b>	<b>3</b>
1.1.	Lage im Stadtgebiet .....	3
1.2.	Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes .....	3
<b>2.</b>	<b>AUSGANGSSITUATION</b>	<b>3</b>
2.1.	Abgrenzung und Größe .....	3
2.2.	Ist-Zustand .....	4
2.3.	Grünbestand .....	4
2.4.	Umfeld .....	5
2.5.	Eigentumsverhältnisse .....	5
2.6.	Natürliche Grundlagen .....	5
2.7.	Vorbelastung des Plangebietes .....	5
2.8.	Verkehr und Erschließung .....	8
<b>3.</b>	<b>DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEIT</b>	<b>8</b>
3.1.	Gemeindliche Planungen .....	8
3.2.	Weitere Fachbereiche .....	11
<b>4.</b>	<b>KONZEPTION</b>	<b>11</b>
4.1.	Städtebau .....	11
4.2.	Verkehr .....	11
4.3.	Vorbeugender Brandschutz .....	11
<b>5.</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>11</b>
5.1.	Beschleunigtes Verfahren .....	11
5.2.	UVP/FFH Pflicht .....	12
5.3.	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....	12
<b>6.</b>	<b>FESTSETZUNGEN</b>	<b>12</b>
6.1.	Vorgehen .....	12
6.2.	Art der baulichen Nutzung .....	12
6.3.	Maß der baulichen Nutzung .....	13
6.4.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen - Bauweise .....	13
6.5.	Abstandsregelungen .....	13
6.6.	Anzahl und Flächen für Stellplätze .....	14
6.7.	Verkehrsfläche .....	14
6.8.	Bauliche Gestaltung .....	14
6.9.	Grünordnung .....	14
6.10.	Baulichen Schallschutz: .....	14
<b>7.</b>	<b>KENZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>15</b>
<b>8.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN</b>	<b>15</b>
8.1.	Bauflächenbilanz .....	15
8.2.	Bauliche Nutzung .....	15
8.3.	Bodenordnung .....	16
8.4.	Sonstige Auswirkungen .....	16
8.5.	Berichtigung des Flächennutzungsplanes .....	16
8.6.	Bahnanlage .....	17
<b>9.</b>	<b>BETEILIGUNG DER BÜRGER, BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>17</b>
9.1.	Bewohner und Eigentümer – Spöttlinger Straße 33 .....	17
9.2.	Bewohner Spöttlinger Straße 27 .....	18
9.3.	Investor .....	18
9.4.	Landratsamt Landsberg am Lech - Untere Immissionsschutzbehörde .....	18
9.5.	Wasserwirtschaftsamt Weilheim .....	19
9.6.	Landratsamt Landsberg am Lech - Untere Abfall- und Bodenbehörde .....	19
9.7.	Eisenbahn-Bundesamt .....	19
9.8.	DB Services Immobilien GmbH .....	19
9.9.	Regierung von Oberbayern – Abteilung Brandschutz .....	19
9.10.	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH .....	19
9.11.	Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde .....	19

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1. Lage im Stadtgebiet



Abb. 1: Lage im Stadtgebiet<sup>1</sup> DOK © LVG-Bayern

Das Gebiet befindet sich westlich des Lechs und westlich des Bahnhofs an der Spöttinger Straße. Die Entfernung zur Altstadt beträgt ca. 900 m und zum Bahnhof ca. 200 m.

### 1.2. Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist die Lebensqualität für ältere Bürger in Landsberg zu verbessern. Hierzu soll in verkehrsgünstiger und zentraler Lage u.a. ein Altenpflegeheim verwirklicht werden. Dabei werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Parameter berücksichtigt:

- Unterbringung der Stellplätze größtenteils in einer Tiefgarage;
- Schaffung eines möglichst großen Freiraums im Innenhof des u-förmig angeordneten Gebäudes;
- Unterbringung von öffentlichkeitsnahen Nutzungen entlang der Spöttinger Straße und
- Schaffung einer Überquerungshilfe des Bahngleises.

Hierzu werden ein Mischgebiet (ca. 0,569 ha) und öffentliche Verkehrsfläche (ca. 0,102 ha) festgesetzt. Ferner wird teilweise von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans abgewichen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Angebotsbebauungsplan mit Vorhaben hintergrund.

## 2. AUSGANGSSITUATION

### 2.1. Abgrenzung und Größe

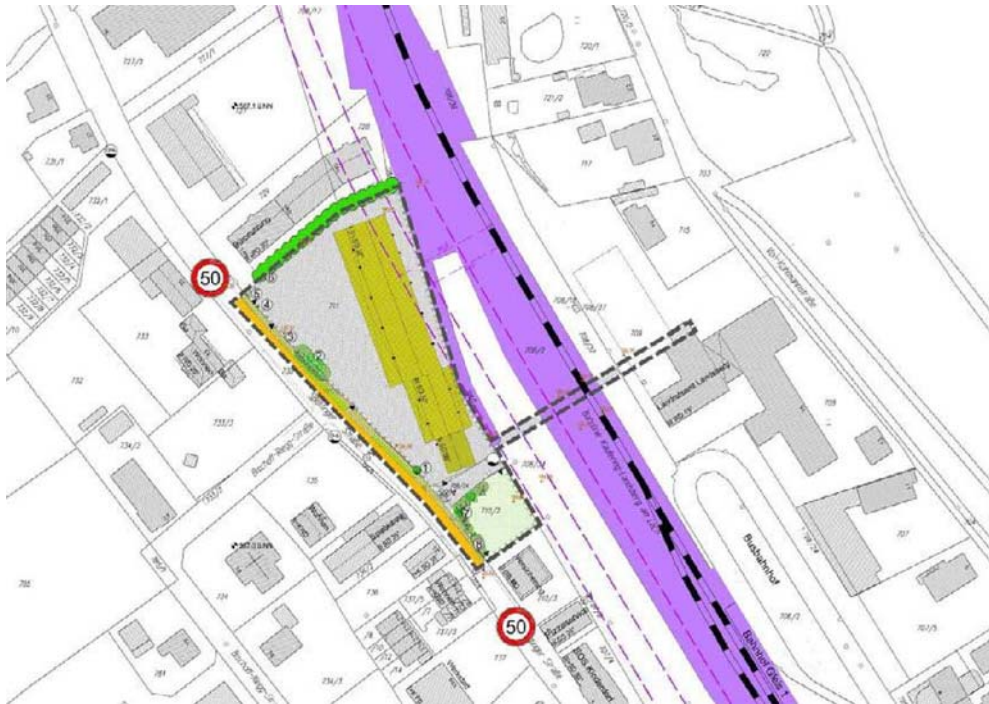
Flurnummern 710/2, 711, 730/3 und die Teilflächen der Flurnummern 708/34, 709 (Landratsamt Landsberg), 730 (Spöttinger Straße) und die gewidmeten Bahnteilflächen mit den Flurnummern 708/2 und 708/37, Gemarkung Landsberg, Große Kreisstadt Landsberg am Lech. Das Gebiet ist ca. 0,689 ha (Kernabmessung ca. 140 m x 45 m und Stich mit ca. 90 m) liegt auf einer durchschnittlichen Höhenlage von ca. 587,0 m ü.NN und ist als eben zu bezeichnen.

Das Kerngebiet wird begrenzt:

- im Norden durch gewerbliche Bebauung (Büronutzung) an der Spöttinger Straße 14 a mit c (Fl.-Nrn. 728, 728/1 und 729)
- im Osten durch die gewidmete Bahnfläche (Fl.-Nr. 708/2) bzw. die geplante öffentliche Stellplatzanlage (Fl.-Nr 708/34)
- im Süden durch das Geschäftsgebäude an der Spöttinger Straße 6 (Fl.-Nr. 710/3) und
- im Westen durch die Mitte den „Spöttinger Straße“ (Fl.-Nr. 773/4).

<sup>1</sup> Bayerische Vermessungsverwaltung © Bayerisches Staatsministerium der Finanzen -:  
<http://www.geodaten.bayern.de/BayernViewer/index.cgi>, Datenabruf Mai 10

## 2.2. Ist-Zustand



**Abb. 2: Bestandsaufnahme Ist-Zustand und Nutzungen: Olive: Nebengebäude/Leerstand, Violett Mittel: gewidmete Bahnanlage**

Der Kernbereich beinhaltet nördlich dem Erschließungsstich der zukünftigen Park+Ride-Anlage, das ehem. BayWa-Gelände (Spöttlinger Straße 10) und südlich davon gelegen ein unbebautes Grundstück (Fl.-Nr. 710/2, zukünftig Spöttlinger Straße 8).

Das brach gefallene Grundstück der BayWa (Fl.-Nr. 711) weist eine gewerbliche Nutzung auf. Das Grundstück ist noch mit einem ca. 102 m langem Gebäudekomplex aus ein- bzw. dreigeschossigem Lagerhaus und zweigeschossigem Betriebsgebäude bebaut. Es weist eine GRZ von 0,37 und eine fast vollständige Versiegelung (GRZ<sub>§ 19 Abs. 4 BauNVO</sub> mit 0,965) auf. Grünbestand ist, bis auf eine Pioniervegetation, nur mit einer Baumgruppe an der Spöttlinger Straße vorhanden.

Das bereits länger brachliegende Grundstück (Fl.-Nr. 710/2) weist an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze eine Pioniervegetation auf.

## 2.3. Grünbestand

Nr.	Baumart	STU in cm	Höhe (m)	Krone (m)	Vitalität	Bemerkung
1	Weiden-Aufwuchs, mehrstämmig					nicht erhaltenswert, keine raumwirksame Größe
2	geschnitten, ausgewachsen	20-85	12	8		nicht erhaltenswert, da Engstand und Stammschäden
3	Berg-Ahorn, Aufwuchs, mehrstämmig					nicht erhaltenswert, keine raumwirksame Größe
4	Esche Aufwuchs					nicht erhaltenswert, keine raumwirksame Größe
5	Berg-Ahorn, Aufwuchs					nicht erhaltenswert, keine raumwirksame Größe
6	Feld-Ahorn, Weißdorn, Hasel,					nicht betroffen da außerhalb des Geltungsbereichs
7	Gehölz, bestehend aus					Linden teilweise erhaltenswert, jedoch Baumengstand, daher ungleichmäßiger, schmaler Kronenaufbau und unzureichende Ausbildung der Seitentriebe. Da noch Jungbäume, erzielt eine größere Pflanzgröße bei Neupflanzung nahezu eine vergleichbare Raumwirkung.
	Esche	46				
	Spitz-Ahorn mehrstämmig	-45				
	Kiefer	90				
	Linde	55				
	Kiefer	80				
	Berg-Ahorn mehrstämmig	-44				
	Linde	55				
8	Gehölz, bestehend aus					nicht erhaltenswert, da Engstand
	Linde und Hartriegel, überwachsen mit Clematis					

**Tab. 1: Baumbestandsliste mit Bewertung**

## 2.4. Umfeld

Die Spöttinger Straße weist eine unterschiedliche städtebauliche Struktur und Nutzung auf. So lassen sich drei Bereiche unterscheiden:

- Östlich und südlich des Geltungsbereichs herrscht eine strenge dreigeschossige, straßenbegleitende Bebauung, zum Teil mit Arkaden, mit seitlichem Grenzabstand vor. Die Gebäude stehen direkt bzw. unmittelbar am öffentlichen Verkehrsraum, der ohne halböffentlichen Bereich direkt in das Gebäude übergeht. Die architektonische Qualität ist heterogen und, je nach Entstehungszeit sind unterschiedlichste Stilelemente und Dachformen vorhanden.  
Die Nutzung ist als gemischt anzusehen, wobei in den Erdgeschosszonen prägende gewerbliche Nutzungen (Pizzaservice), Dienstleistungen (Bausparkasse, Versicherungen) und soziale Nutzungen (Beratungsstelle) in den Obergeschossen freiberufliche Nutzungen (Praxen), öffentliche Nutzungen und Wohnen vorhanden sind.
- Östlich und nördlich des Geltungsbereichs geht die Bebauung in eine lockere ein- und zweigeschossige Bebauung über, die bereits von der Straße abgerückt ist und eine Hofsituation bildet. So ist neben einem begrünten Vorbereich ein seitlicher Grenzabstand vorhanden. Die Nutzung ist als gewerblich (freiberufliche Nutzung im Bürogebäude und Post) anzusehen.
- Westlich Spöttinger Straße Dieser Bereich weist eine lockere offene Bauweise mit zweigeschossiger Bebauung auf. Die Bebauung steht abgerückt vom öffentlichen Straßenraum mit unterschiedlich tiefen Vorgartenbereichen auf. Die Nutzung ist gemischt und reicht von Wohngebäuden (mit und ohne freiberuflicher Nutzung) über Einzelhandel (Spielwaren) bis zu störenden Gewerbebetrieben (KFZ-Werkstatt).  
Die architektonische Qualität ist sehr heterogen und je nach Entstehungszeit (denkmalgeschützte Gebäude) und Nutzung (Werkstätte/Stadl) sind unterschiedliche Stilelemente und Dachformen vorhanden.

## 2.5. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke stehen in öffentlichem und privatem Eigentum.

## 2.6. Natürliche Grundlagen

### 2.6.1. *Oberflächenwasser*

Östlich, in ca. 200 m Entfernung, befindet sich als Gewässer 1. Ordnung der Lech und in ca. 150 m der Hungerbach. Nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes werden oberirdische Gewässer nicht berührt.

### 2.6.2. *Wassersensible Bereiche:*

Dieses Gebiet ist durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden. Im Unterschied zu den Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorgaben im Sinne des Hochwasserschutzes (Nutzungsbeschränkungen und Verbote). Nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes liegt das Plangebiet hochwasserfrei.

### 2.6.3. *Grundwasser*

Es ist mit einem hohen Grundwasserstand von ca. 2,0 m unter Gelände zu rechnen. Ein Ansteigen des Grundwasserspiegels durch neue Bauwerke ist durch bauliche Maßnahmen zu unterbinden. Hierzu notwendige wasserrechtliche Genehmigungsverfahren sind vor Baubeginn zu beantragen.

## 2.7. Vorbelastung des Plangebietes

### 2.7.1. *Bodenbelastung*

Aufgrund der Vornutzung als landwirtschaftliches Lagerhaus und der Nähe zur Bahnanlage können Bodenbelastungen und Bodenverunreinigung nicht ausgeschlossen werden. So wurde im Jahr 2000 eine beprobungslose Vorerkundung auf Basis einer historischen Recherche<sup>2</sup> erstellt. Dieses schlägt den Untersuchungsrahmen für Orientierenden Untersuchungen vor: „Zur Feststellung tatsächlicher Untergrundverunreinigungen sowie abfallrechtlich relevanter Bausubstanzverunreinigungen wird auf der Grundlage der vorliegenden Rechercheergebnisse unter Berücksichtigung der in Kapitel 4 [der historischen Recherche] getroffenen Einschätzung hinsichtlich potentieller Verunreinigungen ein stufenweise aufeinander aufbauendes Untersuchungskonzept abgeleitet.“ So werden Untersuchungen im Gebäudebereich (Bürogebäude, Lagerhalle, Zellenspeicher und Waage), im Bereich der Bahnflächen (Petroleumlager, Laderampe, Schlackereste im Gleisbereich, ehem. Drehscheibe, ehem.

<sup>2</sup> Esser Consult, „BayWa – Betriebsgelände Spöttinger Straße, 86899 Landsberg/Lech – Historische Erkundung“, München, Mai 2000, Projekt-Nr. 00-7007

Mineralölhandel), im Bereich der Tanktechnik (Tanks, ehem. Zapfsäule, Tankstelle und Pumpanlage), im Bereich der Abwassertechnik (Benzinabscheider, Schlammfang) und im Bereich Freiflächen (Zufahrten, Hoffläche) vorgeschlagen.

**Zurzeit wird die Orientierende Altlastenuntersuchungen erstellt, dessen Aussagen im weiteren Verfahren ergänzt werden.**

#### 2.7.2. Geräuscentwicklung

##### - Verkehrslärm Bahnlinie

Östlich des Geltungsbereichs verläuft in Nordwest-Südost-Richtung die Bahnlinie Landsberg (Lech) – Kaufering mit Personenverkehr. Auf der Strecke südlich des Bahnhofes Landsberg (Lech) verkehren nur Güterzüge. Die Strecke wurde bereits saniert und auf ein Gleis zurückgebaut.

##### - Verkehrslärm Straßenverkehr

Westlich des Geltungsbereichs befindet sich die Spöttinger Straße. Diese besitzt nach Angaben der Stadt Landsberg am Lech (Zählung Oktober 2009) eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von ca. 5.050 Kfz/d (davon LKW 1,4 %), dabei ist von einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit in Höhe von 50 km/h auszugehen.

##### - Verkehrslärm Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB)

Östlich des Geltungsbereichs und der Bahnlinie befindet sich der ZOB. Eine Auswertung des Abfahrtsplanes (2009<sup>3</sup>) ergab, dass im Zeitraum von 05.00 Uhr bis 06.00 Uhr sechs Busse und im Zeitraum ab 06.00 Uhr bis 19:00 Uhr 212 Busse den ZOB verlassen. Außerhalb dieser Zeiträume herrscht kein Busverkehr.

##### - Verkehrslärm Parkplatz Bahnhof

Östlich und südöstlich des geplanten Bauvorhabens befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Parkplatz Bahnhof“<sup>4</sup>. Dieser sieht gemäß Begründung zum Bebauungsplan „Parkplatz Bahnhof“ die Ausweisung von 50 Stellplätzen für Pkw und 4 Stellplätzen für Busse vor. Die Stellplätze sollen dabei das innenstadtnahe Angebot an Parkmöglichkeiten erweitern und Abstellmöglichkeiten für Touristenbusse schaffen. Des Weiteren sind die Stellplätze durch die Nähe zum Bahnhof und zum ZOB auch als Park&Ride-Parkplatz nutzbar.

##### - Geräusche der Tiefgarageneinfahrt

Im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes ist die Anordnung einer Tiefgarageneinfahrt vorgesehen. Diese Tiefgarageneinfahrt ist vollständig eingehaust geplant und besitzt so nur als schalltechnisch relevante Öffnung das Zufahrtstor im Bereich der Westfassade des Bauvorhabens.

Die Geräuschmissionen bei Ein- oder Ausfahrten wirken auf die gegenüberliegende Wohnbebauung, die sich gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan „Mischgebiet Spöttinger Straße“<sup>5</sup> in einem Mischgebiet befindet.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde bzgl. der Geräuschemissionen und Immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger&Partner GmbH<sup>6</sup>, erstellt. Es kommt zu folgender Zusammenfassung:

*„Im Zuge der... ..Aufstellung des Bebauungsplanes „Spöttinger Straße Nr. 2“ waren die auf die geplanten Gebäude einwirkenden Verkehrsgeräuschmissionen zu prognostizieren.*

*Die Berechnungen haben ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete insbesondere an den Südwest- und den Nordostfassaden im Plangebiet überschritten werden. Im Bereich der Südwestfassaden werden auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) überschritten.*

*Die Berechnungen haben des Weiteren ergeben, dass durch die Beurteilungspegel verursacht durch die Pkw- und Bus-Stellplätze im östlich und südöstlich des Bauvorhabens gelegenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Parkplatz Bahnhof“, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl tagsüber als auch in der lautesten Nachtstunde nicht überschritten werden.*

*Da wirksame aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) im Zusammenhang mit dem Einzelbauvorhaben nicht errichtet werden können, wurden die Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Form von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 festgelegt.*

*Das nach Tabelle 8 der DIN 4109 sich aus den Lärmpegelbereichen ergebende erforderliche Schalldämm-Maß ist im Schallschutznachweis für die Gebäude unter Zugrundelegung der Flächenanteile von Fassaden, Dachflächen, Fenster etc. nachzuweisen.*

<sup>3</sup> So Steger&Partner GmbH, Bericht Nr. 3457/B2/hu vom 16.07.2010

<sup>4</sup> Bebauungsplan „Parkplatz Bahnhof“ i.d.F. vom 12.06.2006

<sup>5</sup> Bebauungsplan „Mischgebiet Spöttinger Straße“ i.d.F. vom 25.06.1998

<sup>6</sup> Steger&Partner GmbH „Errichtung eines Altenpflegeheimes an der Spöttinger Straße in Landsberg am Lech Prognose der einwirkenden Verkehrsgeräuschmissionen sowie Dimensionierung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz“, Bericht Nr. 3457/B2/hu vom 16.07.2010

Aufgrund der hohen Geräuschbelastung der Fassaden in den Lärmpegelbereichen III und IV wird bei Schlaf- und Kinderzimmern im Bereich dieser Fassaden der Einbau schalldämmenden Lüftungseinrichtungen empfohlen, um auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherzustellen. ...

...Darüber hinaus wurden die von der geplanten Tiefgarageneinfahrt ausgehenden Geräuschimmissionen an der gegenüberliegenden Wohnbebauung im Mischgebiet für den kritischen Nachtzeitraum berechnet und anhand der Immissionsrichtwerte und des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm beurteilt.

Die Berechnungen zeigen, dass die berechneten Beurteilungspegel während der lautesten Nachtstunde den Immissionsrichtwert unterschreiten. Auch tagsüber kann aufgrund des höheren Immissionsrichtwertes davon ausgegangen werden, dass dieser sicher eingehalten wird.

Zudem wird sowohl tagsüber als auch nachts das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm nicht überschritten.“

### 2.7.3. Erschütterungsschutz

Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich näher als 40 m (mittig gemessen) an der Bahntrasse, sodass mit Erschütterungen durch den Bahnverkehr zu rechnen ist.

Durch das Büro IMB-Dynamik wurde eine Erschütterungs- und Sekundärluftschalltechnische Untersuchung<sup>7</sup> erstellt, dieses kommt zu folgender Zusammenfassung:

„Im Zuge des Bauvorhabens Altenpflegeheim Spöttinger Straße in Landsberg am Lech ist der Neubau eines Pflegeheimes in der Nähe der Bahnlinie Kaufering – Landsberg geplant.

Die vorbeifahrenden Züge tragen in das Erdreich und in benachbarte Gebäude Körperschallwellen ein, die von den Nutzern der Gebäude als Erschütterungen bzw. sog. „sekundärer Luftschall“ wahrgenommen werden können. Es war sicherzustellen, dass

- die in der geplanten Bebauung gegebenen sekundären Luftschall- und Erschütterungsimmissionen die Grenzwerte der einschlägigen Richtlinien einhalten, und
- die Eigentümer/Nutzer unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und konstruktiver Aspekte möglichst wenig bzw. keinen wahrnehmbaren Immissionen ausgesetzt werden.

Für diese Aussagen waren Messungen erforderlich, die die Erschütterungsimmissionen auf dem Baugelände erfassen.

#### **Ergebnisse**

##### Körperschall nach DIN 4150-2<sup>8</sup>

Die Anforderungen der DIN 4150/2 werden erfüllt, die prognostizierten Erschütterungswerte liegen unter den zulässigen Richtwerten.

##### Sekundärluftschall nach VDI-Richtlinie 2719<sup>9</sup>

Für die Bewertung muss in Betracht gezogen werden, dass die vorliegende Untersuchung versucht, die Realität möglichst genau ohne Sicherheitsbeiwerte (Angstbeiwerte) zu erfassen.

Die Mindest- und die Komfortanforderung nach VDI-Richtlinie 2719 werden eingehalten. Lediglich die Güterzugfahrten (= seltene Ereignisse) können zu Überschreitungen der Komfortanforderung führen.

#### **Angaben zur baulichen Ausführung**

Aufgrund der relativ geringen Erschütterungswerte kann auf Vorgaben bzgl. der Bauausführung weitestgehend verzichtet werden. Aufgrund der sensiblen Nutzungsart des geplanten Objekts als Pflegeheim und

der nicht auszuschließenden Erweiterung bzw. Verlegung der Gleisanlagen der DB sollten Resonanzverstärkungen vermieden werden.

Im Hinblick auf den Sekundärluftschall als Folge von Resonanzerscheinungen auf Decken oder Estriichen sollten diese eine geeignete Abstimmung aufweisen. Der maßgebende Frequenzbereich der Anregung liegt bei 50 Hz bis 80 Hz. In diesem Bereich sollten keine Bauteileigenfrequenzen liegen. Nach Festlegung der Baukonstruktion ist eine Begutachtung dieser durch einen Baudynamiker erforderlich. Dieser kann dann ggf. gering inverse Maßnahmen einplanen.

Die empfohlene Maßnahme ist hinsichtlich des zu erwartenden Ergebnisses sehr gut prognostizierbar ...“

<sup>7</sup> IMB-Dynamik: „BV Altenpflegeheim Landsberg am Lech, Erschütterungs- und Sekundärluftschalltechnische Untersuchung, imb-dynamik-Bericht Nr. B333961.doc vom 10.06.2010“, Inning-Buch

<sup>8</sup> DIN 4150: „Erschütterungen im Bauwesen - Teil 2 Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“, Ausgabe 1999-06, Beuth-Verlag, Berlin

<sup>9</sup> VDI-Richtlinie 2719: "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe 1987-08, Beuth Verlag, Berlin

## 2.8. Verkehr und Erschließung

### 2.8.1. *Verkehrliche Anbindung*

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:

- Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die „Spöttlinger Straße“.
- Für den nicht motorisierten Verkehr über den bestehenden Gehweg (Fußgänger) und über die Mischnutzung auf der „Spöttlinger Straße“ (Radfahrer).
- Für den ruhenden Verkehr stehen den Baugrundstücken (oberirdisch und unterirdisch) und zusätzlich im öffentlichen Straßenraum entlang der Spöttlinger Straße in begrenztem Umfang „Stundenparkplätze“ als Längsparker zur Verfügung.
- Die Anbindung an den leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV bzw. SPNV) ist durch Haltestelle „Bahnhof ZOB“ und „Bahnhof“ gegeben.

### 2.8.2. *Ver- und Entsorgung*

#### **Technische Versorgung**

- Stromversorgung erfolgt über die Elektrizitätswerk Landsberg GmbH, Sandauer Str. 254, Landsberg.
- Trinkwasserversorgung erfolgt über die Städtischen Werke Landsberg, Epfenhauser Str. 12, Landsberg
- Löschwasserversorgung  
Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde von den Städtischen Werken geprüft<sup>10</sup>, ob der Grundschutz durch Bereitstellung des Löschwassers aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz gewährleistet werden kann. Diese kommen u.a. zu folgendem Ergebnis: *„...Eine gleichmäßige Löschwasserentnahme von 32 m<sup>3</sup>/h im Bereich der Spöttlinger Straße, sowie die alleinigen Entnahme von 96 m<sup>3</sup>/h an den Hydranten A328101 [Knoten D162A Unterflurhydrant innerhalb des Geltungsbereichs am Ende der Stichleitung] und A328102 [Knoten D1269 Oberflurhydrant außerhalb des Geltungsbereichs vor Fl.-Nr. 735] ist somit ohne Einschränkungen möglich. Am Hydranten am Ende der Stichleitung können maximal 85 m<sup>3</sup>/h (vgl. Fall 5) entnommen werden.“*  
Im und um das Plangebiet sind Hydranten vorhanden.
- Fernmeldeversorgung kann über die Deutsche Telekom AG erfolgen. Eine Breitbandversorgung<sup>11</sup> ist mit Kabel zu 75 % - 95 %, mit DSL, UMTS und Satellit zu über 95 % möglich.

#### **Technische Entsorgung**

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem über die Städtischen Werke Landsberg Epfenhauser Str. 12, Landsberg.
- Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Landsberg am Lech, Kommunale Abfallwirtschaft, Von-Kühlmann-Str. 15, Landsberg.
- Für die Entwässerung des Niederschlagswassers ist eine dezentrale Entwässerung über das Baugrundstück vorgesehen.

## 3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEIT

### 3.1. Gemeindliche Planungen

#### 3.1.1. *Flächennutzungs- und Landschaftsplan*

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan stellt für das Plangebiet im Wesentlichen Folgendes dar: „Gewerbegebiet“, „Mischgebiet“ und „örtliche Straße“<sup>12a</sup> überlagert mit dem Symbol „Einzelbäume/Baumgruppe/Allee“.

Eingebettet ist das Plangebiet zwischen „Mischgebieten“ (im Norden, Westen, Süden) und „Fläche für Bahnanlagen“ (im Osten).

<sup>10</sup> Schneider Leibner Ingenieurgesellschaft mbH, Augsburg, Löschwasserberechnung vom 21.07.2010

<sup>11</sup> <http://www.zukunft-breitband.de/Breitband/Portal/Navigation/breitbandatlas.html>, Datenabruf 2009

<sup>12</sup> In Analogie, da in der Legende des FNP nicht erläutert



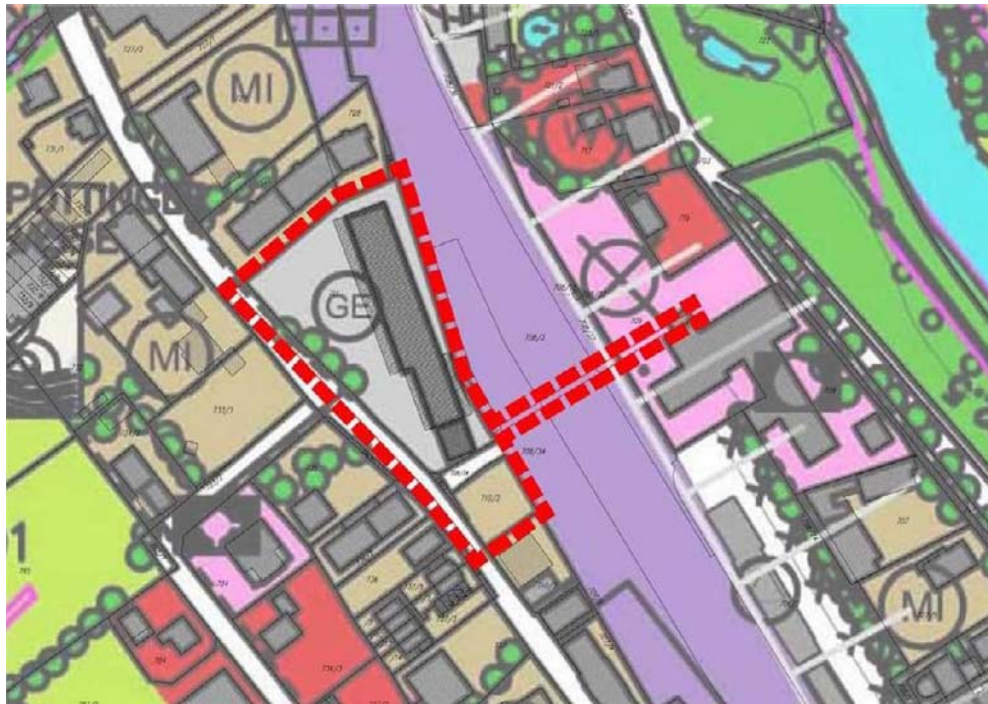


Abb. 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

### 3.1.2. Bebauungspläne

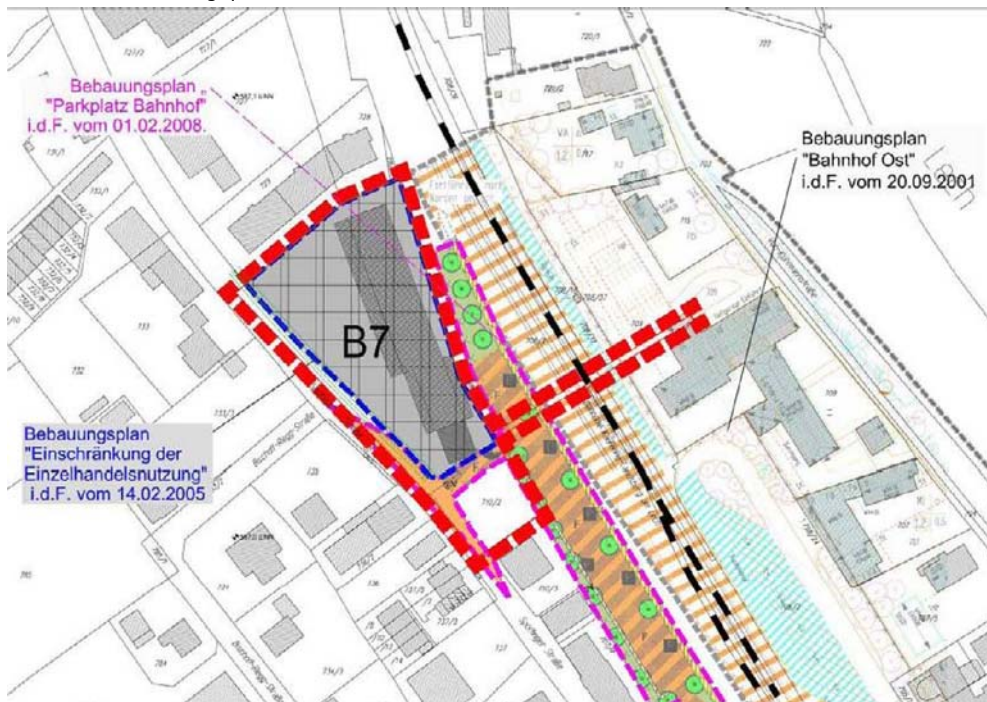


Abb. 4: Überlagerung des Planungsrechts, rechtsverbindliche Bebauungspläne mit Abgrenzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes greift in vier verschiedene rechtsverbindliche Bebauungspläne ein:

- **Bebauungsplan „Landsberg Nutzungsbeschränkung der Altstadt und des Zufahrtbereichs“ i.d.F. vom 29.03.1985 (BauNVO 1977)**

Dieser setzt für die Fl.-Nrn. 710/2 und 711 ein Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO 1977) fest. Darin erfolgt der Ausschluss von Vergnügungsstätten: „Für die im obengenannten Geltungsbereich allgemein zulässigen

Nutzungen werden aufgrund des § 1 Abs. 5 BauNVO 1977 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO 1977 folgende Nutzungen und Anlagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen:

- a) Vergnügungsstätten, Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen sowie
- b) Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck an den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.“

– **Bebauungsplan „Einschränkung der Einzelhandelsnutzung“ i.d.F. vom 14.02.2005**

Dieser setzt für die Fl.-Nr. 711 ein Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO 1990) mit der Nummerierung B 7 (Gewerbegebiet an der Spöttinger Straße, das begrenzt wird im Osten von der Bahnlinie, im Süden vom Grundstück Fl.-Nr. 710/2, im Westen von der Spöttinger Straße und im Norden von den Grundstücken Fl.-Nrn. 728, 728/1 und 729) fest. Darin erfolgt ein teilweiser Ausschluss des Einzelhandels:

„In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den nachfolgend genannten Baugebieten Nutzungen und Anlagen für Nutzungen, die den Verkauf an letzte Verbraucher (Einzelhandel) mit den nachfolgend genannten Waren zum Inhalt haben nicht zulässig:

- Bücher; Uhren, Schmuck, Silberwaren; optische und feinmechanische Erzeugnisse; Antiquitäten; Hörgeräte; Textilien und Schuhe.

Ausgenommen davon ist der Verkauf von Aktionsware bei den Lebensmittel und anderen Discountern auf einer Verkaufsfläche von max. 20 % der Verkaufsfläche.“

– **Bebauungsplan „Parkplatz Bahnhof“ i.d.F. vom 01.02.2008**

Dieser setzt für die Fl.-Nr. 730/3 und die Teilfläche der Fl.-Nr. 708/34 eine „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ und eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fahrbahn“ fest.

– **Bebauungsplan „Bahnhof Ost“ i.d.F. vom 20.09.2001**

Dieser setzt für die Fl.-Nr. 709 eine „Fläche für Gemeinbedarf (Landratsamt)“, für Fl.-Nr. 708/37 „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Ra+Gh (Rad- und Gehweg) bzw. Baumpflanzungen fest. Die Fl.-Nr. 708/2 wird als Bahnanlage nachrichtlich übernommen.

– **Planungsrechtliche Beurteilung**

Im Kernbereich fehlen den vorhandenen Bebauungsplänen jeweils mindestens eine der Mindestfestsetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB. So sind die Vorhaben planungsrechtlich als einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) im Innenbereich (§ 34 BauGB) zu beurteilen. Für den Bereich des Stichts (Überquerungshilfe – Steg) ist der qualifizierte Bebauungsplan vorhanden, sodass ein Baurecht nach § 30 Abs. 1 BauGB besteht.

Die Bahnanlage ist aufgrund des § 38 BauGB der privilegierten Fachplanung unterstellt.

3.1.3. *Örtliche Bauvorschriften - Satzungen*

Die Stadt Landsberg am Lech hat folgende Satzungen erlassen:

- Satzung der Stadt Landsberg am Lech über die Zahl der zu errichtenden Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen sowie über deren Ablösung (Stellplatzsatzung - StPS) i.d.F. vom 30.09.2004 und
- Satzung über die Außenwerbung in der Stadt Landsberg am Lech (AWS) i.d.F. vom 10.03.2003.
- Satzung der Stadt Landsberg am Lech über Einfriedungen - Einfriedungssatzung – i.d.F. vom 05.02.2009.

3.1.4. *Gestaltungsbeirat*

Im Rahmen der Vorüberlegungen wurde eine städtebauliche Voruntersuchung<sup>13</sup> erstellt und dem städtischen Gestaltungsbeirat zur Begutachtung vorgelegt. Die Planungen wurden vom Gestaltungsbeirat wie folgt bewertet: „Der von der Planungsgemeinschaft Zwischenräume vorgelegte städtebauliche Vorentwurf wird in den grundsätzlichen Planungsparametern/ Nutzungsaufteilung/ Erschließung für Personen und Verkehr sowie den Geschosshöhen prinzipiell für richtig erachtet; lediglich auf das Staffelgeschoss des östlichen Baukörpers des Pflegeheims sollte verzichtet werden. Die Anregung eine fußläufige Überquerung über die Bahngleise zum Lech wird sehr positiv diskutiert.“<sup>14</sup>

<sup>13</sup> Planungsgemeinschaft Zwischenräume, „Machbarkeitsstudie BayWa-Gelände Spöttinger Straße 10 mit Bahnumfeld“, München 10.02.2010

<sup>14</sup> Beschlussauszug Stadtratssitzung 19.05.2010

## **3.2. Weitere Fachbereiche**

### **3.2.1. *Denkmale***

Aufgrund einer Datenabfrage beim Landesamt für Denkmalschutz (Bayernviewer-Denkmal<sup>15</sup>) sind keine kartierten Bau-, Bodendenkmale vorhanden.

### **3.2.2. *Luftverkehr - Bauschutzbereich***

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Landsberg/Lech. Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der im Luftverkehrsgesetz (LuftVG) genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Außenstelle München- Militärische Luftfahrtbehörde genehmigt werden.

Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse bedarf bei Überschreiten der im LuftVG genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Außenstelle München- Militärische Luftbehörde.

### **3.2.3. *Bahnanlage***

Östlich des Kernbereichs befindet sich in direktem Anschluss an die gewidmete Bahnanlage (Bahnlinie Kaufering - Landsberg, Strecke 5364 bzw. Landsberg - Schongau, Strecke 5365). Diese wird durch den Bebauungsplan mit der Überquerungshilfe (Steg) überplant.

Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S.d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen.

## **4. KONZEPTION**

### **4.1. Städtebau**

Der städtebauliche Entwurf entwickelt sich aus der Machbarkeitsstudie der Planungsgemeinschaft Zwischenräume. Dieser sieht eine Vermittlung zwischen der in der Umgebung vorhandenen zwei- und dreigeschossige Bebauung vor. So folgt die klare Dreigeschossigkeit der Bahnlinie, wohingegen die sich die Zweigeschossigkeit entlang der „Spöttinger Straße“ fortsetzt.

Um in Teilen des Erdgeschosses eine öffentlichkeitswirksame Nutzung zu erhalten, wird auf einen begrünten (halböffentlichen) Vorbereich verzichtet und der Straßenraum direkt an das Gebäude (Vorbereich) geführt.

### **4.2. Verkehr**

Das Verkehrskonzept (MIV, ÖPNV, Fußgänger und Radfahrer) geht von der Beibehaltung der bisherigen Erschließungssituation aus. Zur Verbesserung der fußläufigen Vernetzung innerhalb des Stadtgebiets und Anbindung an den vorhandenen Bahnhof/Busbahnhof wird eine Überquerungshilfe von der Spöttinger Straße und dem Landratsamt Landsberg vorgesehen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt, bis auf wenige Längsparker, in Tiefgaragen.

### **4.3. Vorbeugender Brandschutz**

Neben der ausreichenden Löschwasserversorgung (s.o.) werden die Belange des vorbeugenden Brandschutzes durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die bestehende öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl oder Gasfernleitungen) sind nicht bekannt. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Gebieten erkennbar.

Bauordnungsrechtliche Anforderungen für die Bauwerke werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geprüft bzw. nachgewiesen.

## **5. VERFAHREN**

### **5.1. Beschleunigtes Verfahren**

Die Stadt hat sich zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB entschlossen. Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) handelt, ist das beschleunigte Verfahren anwendbar. Diese werden – in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a

<sup>15</sup> Bayernviewer Denkmal: [http://www.geodaten.bayern.de/tomcat\\_files/denkmal\\_start.html](http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html), Datenabruf Okt 2009

Abs. 2 Satz 1 – gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Dabei stellen „Maßnahmen der Innenentwicklung“ zugleich den Oberbegriff dar<sup>16</sup>.

Erfasst werden solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). In Betracht kommen, wie hier vorhanden, im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB, bzw. innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brach gefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt bei ca. 2.530 m<sup>2</sup> (bisher ca. 1.830 m<sup>2</sup> somit um +700 m<sup>2</sup>) und ist somit in die Fallgruppe 1 des § 13a BauGB einzustufen (Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern besitzen - § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden sind nicht bekannt.

## 5.2. UVP/FFH Pflicht

Bei der Überplanung des bestehenden Mischgebietes handelt es sich um **kein** bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Nr. 18 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz<sup>17</sup> und die hierfür geltenden Schwellenwerte (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass das Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Natura-2000-Gebiete (FFH-Richtlinie<sup>18</sup> oder der Vogelschutzrichtlinie<sup>19</sup>) beeinträchtigen (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan keine Umweltprüfung, da es sich um geringfügige Änderungen im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL<sup>20</sup> handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.<sup>21</sup>

## 5.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Da der Bebauungsplan der Fallgruppe 1 zugeordnet ist, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Anhaltspunkte für einen engen sachlichen, räumlich und zeitlich zusammenhängenden Bebauungsplan sind nicht gegeben.

## 6. FESTSETZUNGEN

### 6.1. Vorgehen

Durch den Bebauungsplan werden innerhalb des Geltungsbereichs die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Landsberg Nutzungsbeschränkung der Altstadt und des Zufahrtsbereichs“ i.d.F. vom 29.03.1985 (BauNVO 1977) und „Einschränkung der Einzelhandelsnutzung“ i.d.F. vom 14.02.2005 ersetzt. Die Festsetzungen des „Parkplatz Bahnhof“ i.d.F. vom 01.02.2008 bleiben erhalten und werden „übernommen“. Für den Bebauungsplan „Bahnhof Ost“ i.d.F. vom 20.09.2001 erfolgt keine Ersetzung, dieser Bebauungsplan wird nur mit dem Gehrecht (Steg) ergänzt, wobei die Bahnanlage nachrichtlich übernommen wird.

### 6.2. Art der baulichen Nutzung

#### 6.2.1. *Mischgebiet*

Die Festsetzung des Mischgebietes setzt die urbane Nutzungsmischung entlang der Spöttinger Straße fort. Sie dient sowohl dem Wohnen (Altenpflegeheim) als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben (mit öffentlichkeitswirksamen Nutzungen) in den historisch gewachsenen Gemengelage des städtischen Bereichs. So stehen die beiden Hauptnutzungen gleichberechtigt nebeneinander.

<sup>16</sup> Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007), Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007 – Mustererlass Punkt 2.1.2.1

<sup>17</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

<sup>18</sup> Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen Abl. Nr. L 206 S. 7, zuletzt geändert durch Anhang III Nr. 30 ÄndVO (EG) 1882/2003 v. 29.09.2003 – Abl. Nr. L 284 S.1

<sup>19</sup> Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten Abl. Nr. L 103 S. 1, zuletzt geändert durch EU-Beitrittsakte 2003 v. 16.04.2003, Abl. Nr. L 236 S. 33

<sup>20</sup> Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, Abl. EG Nr. L1 197 S. 30

<sup>21</sup> BVerwG U 04.08.2009 4 CN 4.08

### 6.2.2. Vertikale, geschossweise Gliederung

In einem kleinen Teilbereich des MI 1 (direkt an der Spöttinger Straße liegend), ist im Erdgeschoss keine Wohnnutzung zulässig, um die Erdgeschosszonen für Einzelhandel (inkl. Handwerksbetriebe wie Schmuckwerkstätte etc.), Gewerbe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für soziale Zwecke und Dienstleistungen zu reservieren und dadurch nachhaltig zu beleben.

Die Schaffung von öffentlichkeitsnahen Nutzungen dienen der Fortführung der gewachsenen vertikalen Gliederung der Mischstruktur und verhindert in den Erdgeschossen eine unterbrechende „tote Zonen“.

### 6.2.3. Ausgeschlossene Nutzungen

Der Ausschluss von Tankstellen ist erforderlich, weil eine Neuerrichtung ausschließlich als Großtankstellen mit Supermarkt und Waschanlage erfolgt. Der 24-stündige Betrieb derartiger Tankstellen ist aus der Sicht des Immissionsschutzes mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar und in der vorhandenen Struktur nicht erwünscht. Ebenso sind Gartenbaubetriebe nicht zulässig, weil ihre Neuerrichtung durch Freiflächen bzw. Gewächshäuser einen hohen Flächenverbrauch bewirkt.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen insbesondere auch die Unterarten mit Vorführungen und Geschäftsräume deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen.

Ziel ist es die Attraktivität der Erdgeschosszonen zu erhalten und eine Niveauabsenkung in Bahnhofsnähe (sog. Trading-Down-Effekt) zu vermeiden.

## 6.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche und die Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaße bzw. zwingend) festgelegt. Ferner wird durch die unterschiedlichen Wandhöhen und Dachform die äußere Kubatur der Gebäude bestimmt.

### 6.3.1. Grundfläche

Die Grundfläche bestimmt sich aus der städtebaulichen Machbarkeitsstudie und die entsprechende Überarbeitung der Vorhabenplanung, die durch den Bebauungsplan umgesetzt werden. Hierdurch werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 BauNVO) mit GRZ 0,6 für Mischgebiete deutlich überschritten.

### 6.3.2. Versiegelung

Die „Versiegelungszahl“ wird bestimmt durch die Überschreitungsmöglichkeiten des in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen als Grundflächenzahl. Dabei wird eine Überschreitung bis zu der Kappungsgrenze (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO) mit einer GRZ von 0,8 für zulässig erklärt. Für das MI 2 wird, aufgrund der beengten Grundstücksgröße die Kappungsgrenze bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten. Durch diese Überschreitung der Obergrenzen werden keine städtebaulichen Missstände erzeugt. Denn ohne die Überschreitung der Obergrenzen ist das Gebiet städtebaulich nicht vernünftig beplanbar, da es zu einem starken Dichtegefälle im Umgebungsbereich und zu einem Verlust der Stadtgestalt führt. Sonstige öffentliche Belange, die einem Überschreiten entgegenstehen, sind nicht erkennbar. Auch wird die Überschreitung durch geeignete Maßnahmen (Begrünung der TGa, wasserdurchlässige Beläge) ausgeglichen.

Dies ist erforderlich um die notwendigen Stellplätze, Zufahren und Vorbereiche zu errichten.

### 6.3.3. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird aus Gründen der horizontalen Gliederung als Obergrenze und stellenweise entlang der „Spöttinger Straße“ (MI 1) als zwingend festgesetzt.

### 6.3.4. Höhen der Gebäude

Die Höhenlage setzt für die Neubauten den unteren Bezugspunkt für die Bestimmung der Wand und den Erdgeschossfußboden (mit +/- 10 cm) fest, um eine Einbindung in das städtebauliche Gefüge zu erreichen.

## 6.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen - Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen setzen die überarbeitete Machbarkeitsstudie um; wobei hier zwischen den zwingenden Baulinien und Baugrenzen unterschieden wird. Die Baulinien dienen dazu, die städtebaulich gewollten Straßenräumen und Platzkanten zu erhalten, zu definieren und durchzusetzen.

Genehmigungsfreie Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und dienen der städtebaulichen Ordnung.

Als Bauweise wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Für das MI 1 wird die Längenbegrenzung auf über 50 m ausgedehnt und durch die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt.

## 6.5. Abstandsregelungen

Als Abstandsflächen wird von der „Experimentierklausel“ der Bayerischen Bauordnung 2008 (Art. 6 Abs. 7 BayBO) gebrauch gemacht. So gilt ein Abstand von 0,4 H mindestens 3,0 m.

Sie dienen den gesunden Wohnverhältnissen, dem Sozialabstand, dem Wohnfrieden und der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz.

Durch die Experimentierklausel ergeben sich gegenüber der Fl.-Nrn. 728, 729 (Spöttinger Straße 14 a-c) und Fl.-Nr. 710/3 (Spöttinger Straße 6) keine Verschlechterungen gegenüber der Anwendung der gesetzlichen Abstandsregelung (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO i.V. mit Art. 6 Abs. 6 BayBO).

#### **6.6. Anzahl und Flächen für Stellplätze**

Für die Ermittlung und Festsetzung der zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO, wird auf die Stellplatzsatzung<sup>22</sup> zurückgegriffen.

Für Stellplätze werden Flächen in Tiefgaragen ausgewiesen.

#### **6.7. Verkehrsfläche**

Die bisher vorhandenen Verkehrsflächen werden im Grund beibehalten. Änderungen ergeben sich entlang der Spöttinger Straße; hier werden zweimal 3 - 4 Längsparker als öffentliche Parkflächen ausgewiesen.

Für die vorgesehene Überquerungshilfe der Bahn (Steg) wird eine öffentliche Verkehrsfläche in der zweiten Ebene (2.OG), der der Zweckbestimmung der Bahnanlage nicht entgegensteht, festgesetzt. Dies erfolgt durch eine Nebenzeichnung für das zweite Obergeschoss.

#### **6.8. Bauliche Gestaltung**

##### **6.8.1. Gestalterische Regelungen**

Lediglich Regelungen zur Dachform, Dachmaterial und Wandhöhe werden aufgenommen. Durch die festgesetzte extensive Dachbegrünung wird der Abfluss des Oberflächenwassers verlangsamt und klein-klimatische Aufheizungen im Bereich der Dachflächen verringert. Um die Anforderung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) gerecht zu werden, werden Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren, die in und an der Dachfläche liegen von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen.

Im MI 1, entlang des Teilbereichs der vertikalen Gliederung, ist es gestalterisches Ziel eine geschlossene Fassadenausbildung (z.B. mit kleinteiliger Lochfassade) zu verhindern und diese zum Straßenraum hin zu öffnen. Aus diesem Grund wird für die Erdgeschosszone ein Mindestanteil von Fensterflächen (inklusive Rahmen) festgelegt und ein Vorzonenbereich festgesetzt.

##### **6.8.2. Werbeanlagen und Einfriedung**

Für Werbeanlagen ist die Werbeanlagensatzung<sup>23</sup> und Einfriedungssatzung<sup>24</sup> anzuwenden.

#### **6.9. Grünordnung**

Um den öffentlichen Verkehrsraum aufzuwerten, werden straßenbegleitend Baumpflanzungen durch Planzeichnung festgesetzt. Im Übrigen wurden grundstücksbezogene Pflanzmaßnahmen festgelegt, die ein Mindestmaß an Durchgrünung sichern und dem Orts- und Landschaftsbild dienen.

#### **6.10. Baulichen Schallschutz:**

In seinem Gutachten zu den Geräuschemissionen und Immissionen kommt die Lärmschutzberatung Steger&Partner GmbH zu folgendem Ergebnis:

##### **„Baulicher Schallschutz.“**

*Im Planungsgebiet kommt es infolge der Verkehrslärmimmissionen durch die westlich verlaufende Spöttinger Straße sowie der östlich verlaufenden Bahnlinie Kaufering - Landsberg (Lech) zu Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).*

*Aus diesem Grund wurden für die betroffenen Fassaden geeignete Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.*

##### **Tiefgaragenzufahrt:**

*Durch die von der geplanten Tiefgaragenzufahrt im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes verursachten Geräuschimmissionen sind im Mischgebiet südwestlich der Spöttinger Straße keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bzw. des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm tagsüber und während der lautesten Nachtstunde zu erwarten.“*

In Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde werden entsprechende Festsetzungen formuliert.

<sup>22</sup> Satzung der Stadt Landsberg am Lech über die Zahl der zu errichtenden Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen sowie über deren Ablösung (Stellplatzsatzung - StPS) i.d.F. vom 30.09.2004

<sup>23</sup> Satzung über die Außenwerbung in der Stadt Landsberg am Lech (AWS) i.d.F. vom 10.03.2003

<sup>24</sup> Satzung der Stadt Landsberg am Lech über Einfriedungen - Einfriedungssatzung – i.d.F. vom 05.02.2009

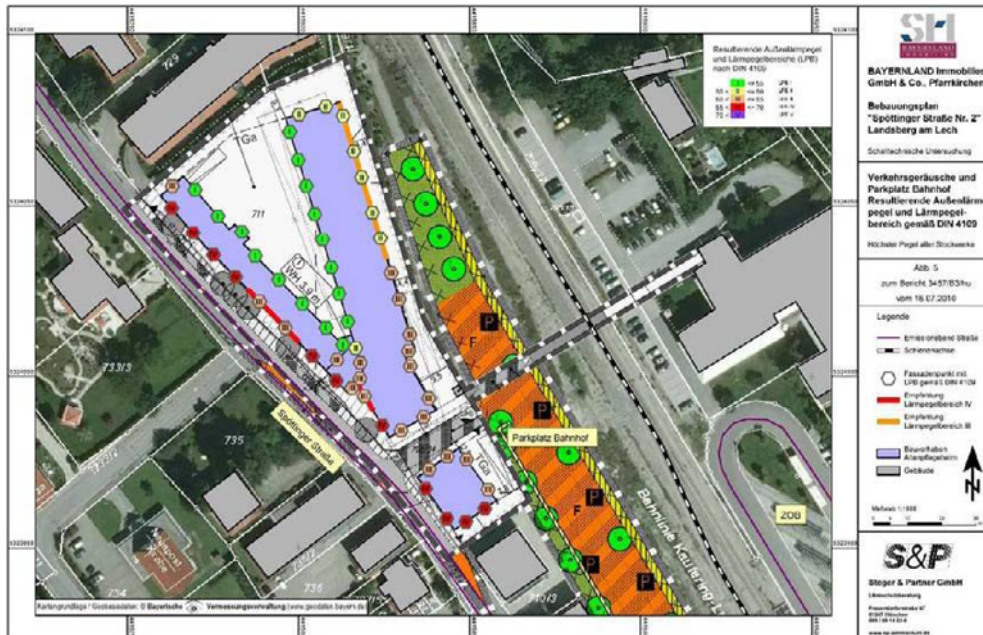


Abb. 5: Verkehrsgeräusche Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Steger&Partner Bericht 3457/B2/10 Abb. 5)

## 7. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Aufgrund der Vornutzung des Gebietes und der Nähe zur Bahnanlage können schädliche Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund werden diese gekennzeichnet und entsprechende Hinweise, auf Anregung der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde, aufgenommen.

Als nachrichtliche Übernahme wird die Fläche der Bahnanlage übernommen.

Ferner werden die Höhenkoten der bestehenden Straßen und Geländeoberflächen übernommen. Diese stammen aus dem Höhenaufmaß vom 11.06.2010.

## 8. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

### 8.1. Bauflächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche	Verteilung
Mischgebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 5.575 m <sup>2</sup>	81,0%
Öffentliche Verkehrsfläche inkl. besonderer Zweckbestimmung und Straßenbegleitgrün mit 90 m <sup>2</sup>	ca. 1.125 m <sup>2</sup>	16,3%
Bahnanlage	ca. 75 m <sup>2</sup>	1,1%
Bebauungsplan "Bahnhof-Ost"	ca. 110 m <sup>2</sup>	1,6%
<b>Summe Geltungsbereich</b>	<b>ca. 6.885 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>
Öffentliche Verkehrsfläche - Steg im 2.OG überlagert	ca. 305 m <sup>2</sup>	4,4%

Tab. 2: Städtebauliche Kenngrößen

### 8.2. Bauliche Nutzung

Art der Nutzung	Fläche		Veränderung/Verteilung
	Bestand	- Neu	
Bauland (§ 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 5.750 m <sup>2</sup>	ca. 5.595 m <sup>2</sup>	- 155 m <sup>2</sup>
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	ca. 1.830 m <sup>2</sup>	ca. 2.625 m <sup>2</sup>	+ 795 m <sup>2</sup>
Versiegelung mit Überschreitung der Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 4.940 m <sup>2</sup>	ca. 4.476 m <sup>2</sup>	- 464 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	ca. 870 m <sup>2</sup>	ca. 1.105 m <sup>2</sup>	+ 235 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtversiegelung</b>	<b>ca. 5.810 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 5.581 m<sup>2</sup></b>	<b>- 229 m<sup>2</sup></b>
			81,0 %

Tab. 3: Bauliche Nutzung (grün: Verkleinerung, rot: Vergrößerung)

### 8.3. Bodenordnung

Lagebezeichnung	Art	Größe
Fl.-Nr.711, Spöttinger Straße 10	Öffentliche Verkehrsfläche Gehweg Bisher Fläche des Baugrundstücks	ca. 163 m <sup>2</sup> ca. 0 -2,2 m Tiefe ca. 100 m Länge
Hierdurch werden die Flächen dem Eigentum entzogen. Dieser Eingriff begründet eine Entschädigung (§ 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) durch Übernahme der Fläche, die im Wege privatrechtlicher Verträge durch die Stadt vollzogen werden soll.		
Fl.-Nr.711, Spöttinger Straße 10	Öffentliche Verkehrsfläche im 2. OG Steg (Breite ca. 2,6 m) Dient der Verbindung zwischen Spöttinger Straße bzw. vom Landratsamt zum Bahnhof, insbesondere Busbahnhof	ca. 26,8 m Länge ca. 30 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 708/2 Gewidmete Bahnanlage		ca. 28,8 m Länge ca. 75 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 708/34 Stellplatzanlage		ca. 21,8 m Länge ca. 55 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 708/37 Wegeverbindung und Baumreihe		ca. 9,7 m Länge ca. 25 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 709 Von-Kühlmannstraße 15 Landratsamt Landsberg am Lech		ca. 32,6 m Länge ca. 85 m <sup>2</sup>
Obwohl das Eigentum mit einer Verkehrsfläche im Sinne des § 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB überplant wird, entsteht für den Eigentümer kein spürbarer Vermögensnachteil. Durch die Überbauung im 2. Obergeschoss wird auch kein Eigentum entzogen. Allerdings kann eine mögliche Belastung, entsprechende eines Gehrechtes, ein Anspruch auf Entschädigung im Sinne des § 41 Abs. 1 BauGB auslösen.		

**Tab. 4: Eingriffe in Privateigentum Festsetzungen**

Die Grundstücke befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

### 8.4. Sonstige Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

### 8.5. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Ferner wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes abgewichen.

Durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung (BayWa-Lagerhaus als „Fremdkörper“) ist die Darstellung des Gewerbegebietes nicht mehr zielführend und obsolet. Somit kann in Fortführung der vorhandenen gemischten Struktur ein Mischgebiet dargestellt werden. Mit der Berichtigung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Landsberg am Lech nach wie vor sichergestellt.



**Abb. 6: rechtswirksamer Flächennutzungsplan**



**Abb. 7: berichtigter Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).



## 8.6. Bahnanlage

Durch den Bebauungsplan wird teilweise (Überquerungshilfe Steg) die gewidmete Fläche der Bahnanlage überplant. Eine Überlagerung von Fachplanung und Bauleitplanung ist möglich, da hierdurch keine Nutzungskonflikte bzw. Einschränkungen für die durch Fachplanungsrecht gesicherten Anlagen, Flächen oder Räume entstehen. So läuft die Bauleitplanung der bestehenden Zweckbestimmung als Bahnanlage nicht zuwider; die Sicherheit und Funktionsfähigkeit der Anlagen ist gesichert und die Zugänglichkeit der Anlagen zu Wartungs- und sonstigen Arbeiten an den Anlagen durch die städtebauliche Nutzung wird nicht eingeschränkt.

## 9. BETEILIGUNG DER BÜRGER, BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Bei der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sind verschiedene Anregungen vorgebracht worden. Die wesentlichen Einwände wurden wie folgt behandelt:

### 9.1. Bewohner und Eigentümer – Spöttinger Straße 33

Befürchten Beeinträchtigungen aus den Lärm-, Licht- und Feinstaubemissionen der Tiefgarage, bemängelt die Lage der Tiefgarageneinfahrt und die Gebietskategorie (im Bezug auf die Schutzbedürftigkeit), die Störung der Privatsphäre und Beeinträchtigung des Grundwasserspiegels:

- Die von der festgesetzten Tiefgaragenein- und -ausfahrt ausgehenden **Geräuschimmissionen** am Anwesen Spöttinger Straße 33 wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung der Steger&Partner GmbH 3457/B3/hu vom 16.07.2010 untersucht. Die Berechnungen zeigen, dass mit der geplanten Anzahl von ca. 35 TGA-Stellplätzen, sowohl tagsüber als auch nachts die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete eingehalten werden.
- Die in der Nacht- und Dämmerzeit auftretenden **Lichtemissionen** in die Nachbarschaft können durch technische Maßnahmen, wie z.B. Verschiebung der Rampe ins Gebäude, vermieden oder auf ein Mindestmaß beschränkt werden, sodass sich die Ausfahrt auf Straßenniveau befindet und keinen atypische Lichteinwirkung auf die Nachbarschaft ergeben.
- Bei den geplanten ca. 35 TGA-Stellplätzen und 9 oberirdischen Stellplätzen ist, im Vergleich zur vorhandenen Verkehrsmenge der Spöttinger Straße von 5.050 Kfz/d, eine Erhöhung der **Feinstaubbelastung** nicht nachweisbar.
- Die Lage der **Tiefgarageneinfahrt** im MI 1 ist aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen möglichst weit nach Norden zu verlegen. Der Baukörper soll nicht durch eine Tiefgarageneinfahrt unterbrochen werden. Auch soll die TG-Einfahrt außerhalb des Kreuzungsbereichs mit der Bischoff-Riegg-Straße liegen, um eine Verkehrgefährdung zu vermeiden.
- Ein Sondergebiet mit der **Zweckbestimmung „Altenpflegeheim“** kann nur dann festgesetzt werden, wenn sich das Gebiet „von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet“. Dies ist hier allerdings nicht der Fall, da es sich nicht um eine „wesentliche durch die baulichen Anlagen oder die besondere Nutzung des Gebiets gekennzeichnete Unterscheidung“ handelt. Auch die **Schutzbedürftigkeit eines Altenpflegeheimes** wird durch die Festsetzung des MI 1 nicht gemindert, da die Untere Immissionsschutzbehörde (UIB), analog zu einem Leitfaden des Landesamts für Umweltschutz (LfU), die Schutzbedürftigkeit von Altenheimen gegenüber Verkehrsgeräuschen nicht nach der Widmung gemäß Bebauungsplan, sondern nach der tatsächlichen Nutzung beurteilt.
- Die Störung der Privatsphäre durch **Einblicke** vom festgesetzten Steg, stellt keine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität dar. So ist die Blicktiefe in die Wohnräume (durch Fenstergrößen, Vorhänge etc.) gering, denn die Blicke in die Wohnräume können durch geeignete Maßnahmen („architektonische Selbsthilfe“ wie Herunterlassen des Rollladens etc.) vermieden werden. Für den frei einsehbaren Außenwohnbereich besteht zwar eine größere Blicktiefe. Den Außenwohnbereichen kann kein so großer Schutz zugesprochen werden, wie die innenliegenden Privaträume. Sodass diese Einschränkung hinzunehmen ist, (zumal es sich um eine der innerstädtischen Lage) entsprechend der ortsüblichen Situation.
- Durch den Bau einer Tiefgarage ist ein leichter Anstieg des **Grundwasserspiegels** nicht ausgeschlossen. Bei der Errichtung einer neuen Wärmepumpe (im MI 1 bzw. MI 2) in unmittelbarer Nähe einer bestehenden Wärmepumpe (z.B. Spöttinger Straße 33, außerhalb des Geltungsbereichs) kann der kalte Abstrom (der neuen Wärmepumpe) den Zustrom (der bestehenden Wärmepumpe) abkühlen und somit beeinträchtigen. Eine thermische Überbeanspruchung des Grundwassers, durch die Errichtung einer neuen Wärmepumpe, ist aufgrund der räumlichen Trennung durch die „Spöttinger Straße“ und die parallele Fließrichtung des Grundwasserstromes nicht zu erwarten und dem Privatrecht zuzuordnen.

Ferner werden Fragen nach der Anzahl der Stellplätze, einer mögliche Nachfolgenutzung, der Gliederung der 70 m langen Fassade, zur Verkehrsberuhigung der Spöttinger Straße, der An-

lieferung/Versorgung und Befürchtung der Errichtung einer Mobilfunkanlage, zur öffentlichen Nutzung der Tiefgarage gestellt.

### **9.2. Bewohner Spöttinger Straße 27**

Verweist auf den hohen Grundwasserspiegel und befürchtet Beeinträchtigung für angrenzende Gebäude. Hierzu bittet er insbesondere die Fachbehörde, das Wasserwirtschaftsamt, zu beteiligen.

### **9.3. Investor**

Verweist auf den nicht erhaltenswerten Baumbestand (ausgeschossene Buchenhecke) und schlägt eine Fortführung der Boulevardsituation mit Stellplätzen vor. So wird der Vorbereich im MI 1 entsprechend neu festgesetzt.

Ferner werden Bezugspunkte für die Höhenentwicklung (Bezugspunkt und Wandhöhe) aufgrund des durchgeführten vermessungstechnischen Aufmaß definiert. Ferner wurde die Vergrößerung des Bau- raumes im MI 2 übernommen, um Duplex-Garagen zu ermöglichen. Im MI 1 wurde eine weitere Zufahrt für die Anlieferung festgesetzt.

### **9.4. Landratsamt Landsberg am Lech - Untere Immissionsschutzbehörde**

Von der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech wurden folgende Einwände erhoben:

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden für ein Altenpflegeheim und dgl. um bis zu 8 dB(A) tagsüber und bis zu 10 dB(A) nachts erheblich überschritten. Es wird deshalb gefordert, dass sämtliche Aufenthaltsräume mit Fassaden, welche die Lärmwerte überschreiten entweder auf die Lärm abgewandte Seite umzuplanen sind oder Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Loggien bzw. Laubengängen vorzusehen sind.

Die Nutzungsbeschränkung (für Wohnungen) entlang der Spöttinger Straße ist über die gesamte Länge des Gebäudekomplexes zu planen.

Die Untere Immissionsschutzbehörde (UIB) beurteilt, analog zu einem Leitfaden des Landesamts für Umweltschutz (LfU), die Schutzbedürftigkeit von Altenheimen gegenüber Verkehrsgeräuschen nicht nach der Widmung gemäß Bebauungsplan, sondern nach der tatsächlichen Nutzung. Im konkreten Fall weist der Bebauungsplan ein Mischgebiet aus und stellt nicht explizit auf ein Altenpflegeheim ab. Lediglich in der Begründung zum Bebauungsplan ist auf die Errichtung eines Altenpflegeheim hingewiesen. Dabei muss noch weiter eingeschränkt werden, dass das Altenpflegeheim sich nur auf den drei- und eingeschossigen Baukörper im Bereich des nördlichen Grundstücks bezieht. Für die restlichen Grundstücksteile sind eine Ladennutzung und allgemein belegbare Wohnungen vorgesehen. Alle vorgesehene Nutzungen zusammen betrachtet lassen sich planungsrechtlich in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO umsetzen. Aus diesem Grunde erfolgte auch keine Festsetzung beispielsweise als Sondergebiet Altenheim oder dergleichen. Gemäß der vorliegenden Baugebietsausweisung müsste deshalb nicht explizit auf das beabsichtigte Vorhaben eines Altenpflegeheims abgestellt werden. Die Konfliktbewältigung würde durch die abstrakte Mischgebietenbetrachtung jedoch auf das Baugenehmigungsverfahren für die Altenpflegeeinrichtung verlagert werden. Der Konflikt soll deshalb bereits im Bauleitplan-Verfahren geklärt werden.

Zunächst sind die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) zu beachten. Die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV, welche zwar für die Bauleitplanung nicht verbindlich ist, aber als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen (insbesondere für die Nachtruhe) nach üblicher Interpretation dienen können, begrenzen die Verkehrslärmimmissionen bei zulässigem Wohnen im MI auf 64/54 dB(A). Bei Altenheimen gelten IGW von 57/47 dB(A) tags/nachts. Bei allgemein zulässigem Wohnen im Mischgebiet würde bei Pegeln bis etwa 64/49 dB(A) tags/nachts auf besondere Schallschutzmaßnahmen verzichtet. Werden diese Pegel überschritten, sind zumindest passive Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung, ersatzweise Schallschutzfenster mit schalldämmter Lüftungseinheit) erforderlich. Liegen die Beurteilungspegel > 64/54 dB(A) tags/nachts sind aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, verglaste Loggien, etc.) erforderlich.

Unabhängig von der Gebietseinstufung fordert das Landratsamt bei Nachtpegeln > 49 dB(A) in Anlehnung an die DIN 18005, 16. BImSchV und VDI 2719 mindestens Lüftungseinrichtungen bei erforderlichen Fenstern für Belüftungszwecke. Tags wird bei „geringfügigen“ Überschreitungen ein größerer Ermessensspielraum gesehen, da tags eine Stoßlüftung von Aufenthaltsräumen in der Regel vertretbar ist.

Bei Altenwohnheimen im Mischgebiet sind besondere Schallschutzmaßnahmen bis zu Geräuschen von 57/47 dB(A) entbehrlich. Soweit diese Beurteilungspegel nur „geringfügig“ überschritten werden, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Bei „erheblichen“ Überschreitungen dieser Werte

werden dagegen weiter gehende Schallschutzmaßnahmen gefordert (wie verglaste Loggien und Laubengänge).

Die Festsetzungen werden nunmehr dahin abgefasst, dass sowohl bei kompletter als auch bei Teilnutzung als Altenheim die relevanten Anforderungen bekannt sind. Darüber hinaus werden auch die Anforderungen und schalltechnischen Einschränkungen für sonstige Nutzungen im Mischgebiet entsprechend definiert.

Die prognostizierten Lärmwerte des Lärmgutachters Steger&Partner GmbH, Bericht Nr. 3457/B3/hu vom 16.07.2010 mit Ergänzung vom 16.08.2010 sind Beurteilungsgrundlage der Festsetzungen zum Schallschutz.

Im Bezug auf das Thema Erschütterungen wurde ein Gutachten erstellt und die Aufnahme eines Hinweises angeregt.

#### **9.5. Wasserwirtschaftsamt Weilheim**

Verweist auf die Hochwasserfreiheit des Geltungsbereichs und die durch die Altlasten bedingte notwendige Überwachung der Aushubmaßnahmen. Ein entsprechender Hinweis zur Versickerung des Niederschlagwassers wurde ergänzt.

#### **9.6. Landratsamt Landsberg am Lech - Untere Abfall- und Bodenbehörde**

Verweist auf eine vorliegende Historische Erkundung der Altlasten. Im Bebauungsplan werden entsprechende Hinweise für den Umgang übernommen.

#### **9.7. Eisenbahn-Bundesamt**

Verweist auf die Emissionen der Bahnanlage, diese wurden durch zwei Gutachten zu den Themen Lärm und Erschütterungen untersucht und berücksichtigt. Ferner wird darauf aufmerksam gemacht, dass der geplante Bahn-Steg die Bahnanlage überspannt und so dem Fachplanungsrecht unterliegt, keine planungsrechtlichen Verfahren anhängig sind, keine Freistellung von Bahnflächen vorgesehen ist.

#### **9.8. DB Services Immobilien GmbH**

Befürwortet den Steg und regt eine Verschiebung nach Süden (Richtung Gleis 1) an. Aufgrund der unmittelbaren Nähe ist die Erreichbarkeit des Gleises 1 (ca. 100 m) und des Busbahnhofs (ca. 60 m) gesichert, sodass eine Verschiebung städtebaulich nicht zwingend geben ist.

Ferner wird die Möglichkeit Errichtung eines 2,0 m hohen Zaunes zur Bahnanlage in den Bebauungsplan übernommen.

Ferner werden für den Bauvollzug zu berücksichtigende Belange und Ansprechpartner genannt.

#### **9.9. Regierung von Oberbayern – Abteilung Brandschutz**

Verweist auf Belange des abwehrenden Brandschutzes, diese werden im Rahmen der Einzelbaumaßnahme behandelt.

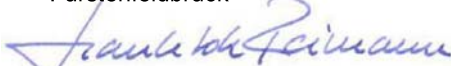
#### **9.10. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH**

Verweist auf vorhandene Telekommunikationsanlagen, diese werden im Baugenehmigungsverfahren bzw. in der Bauausführung berücksichtigt.

#### **9.11. Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde**

Verweist auf den notwendigen Lärm- und Erschütterungsschutz, diese wurden durch zwei Gutachten zu den Themen Lärm und Erschütterungen untersucht, berücksichtigt und mit der Fachbehörde abgestimmt. Ferner wird festgestellt, dass durch die zentrale Lage des Altenpflegeheimes den Belangen älterer Menschen Rechnung getragen wird.

Fürstenfeldbruck



Frank Bernhard REIMANN  
Planverfasser