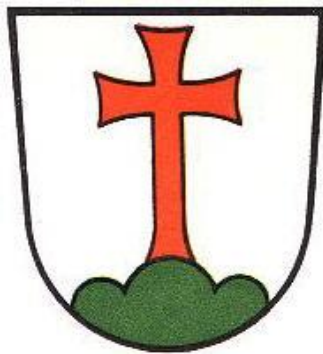


# Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Kinderhaus Römerauterrasse“

## Begründung



Auftraggeber:	Auftragnehmer:
 <b>Stadt Landsberg am Lech</b>  Postfach 10 16 53, 86886 Landsberg am Lech Tel.: 08191-128-0, Fax: 08191-128-180	 <b>Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung</b>  Bahnhofstraße 20, 87700 Memmingen, Tel.: 08331-490 40, Fax: 08331-490 420

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

**Auftragnehmer  
und Verfasser:**

**LARS**  
consult

*Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung*

Bahnhofstraße 20  
87700 Memmingen  
Tel.: 08331 / 4904-0  
Fax: 08331 / 4904-20  
E-mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)  
Internet: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)

**Gegenstand:** **Bebauungsplan mit Grünordnungsplan  
„Kinderhaus Römerauterrasse“ - Begründung  
Stadt Landsberg am Lech**

**Bearbeiter:** **Dipl.-Geogr. Bernd Munz – Stadtplaner -  
Dipl.-Ing. (FH) Stefan Hofer – Stadtplaner -  
Ragnar Romano, Bachelor Wildlife-Management**

**Ort, Datum:** Memmingen, 26.09.2012

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsanlass</b> .....	<b>1</b>
1.1	Anlass, Zweck und Ziele der Planung .....	1
1.2	Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen .....	1
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>3</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan München (14).....	3
2.2	Flächennutzungsplan .....	4
<b>3</b>	<b>Das Plangebiet</b> .....	<b>5</b>
<b>3.1</b>	<b>Lage, Größe und Topographie</b> .....	<b>5</b>
3.2	Erschließung und öffentlicher Nahverkehr .....	5
3.3	Ökologie und Baumbestand .....	5
3.4	Schallimmissionen .....	5
3.5	20 kV – Freileitung .....	7
3.6	Elektrische Erdleitungen der Stadtwerke Landsberg .....	8
3.7	Geologische und hydrologische Voraussetzungen .....	8
3.8	Altlasten .....	8
3.9	Artenschutz .....	9
3.10	Brandschutz .....	9
3.11	Bau- und Bodendenkmäler .....	10
<b>4</b>	<b>Planung</b> .....	<b>10</b>
4.1	Städtebauliches Konzept .....	10
4.2	Architektur .....	11
4.3	Erschließung und Grünordnung .....	11
<b>5</b>	<b>Festsetzungskonzept</b> .....	<b>12</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
5.3	Bauweise und Baugrenzen .....	12
5.4	Dachformen .....	13
<b>6</b>	<b>Weitere Festsetzungen zur baulichen Gestaltung</b> .....	<b>13</b>
6.1	Dach- und Fassadengestaltung .....	13
6.2	Nebenanlagen .....	14
6.3	Befestigte Flächen, Geländemodellierung und Einfriedungen .....	14
<b>7</b>	<b>Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes</b> .....	<b>14</b>
7.1	Vorgesehene Maßnahmen .....	14
<b>8</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b> .....	<b>15</b>
8.1	Abwasserentsorgung .....	15
8.2	Wasserversorgung .....	15

8.3	Energieversorgung.....	15
8.4	Müllbeseitigung .....	15
<b>9</b>	<b>Flächenbilanzierung.....</b>	<b>16</b>
9.1	Flächenermittlung.....	16
<b>10</b>	<b>Grünordnung.....</b>	<b>16</b>
10.1	Öffentliches Grün .....	16
10.2	Private Grünflächen .....	16
<b>11</b>	<b>Ausgleichsmaßnahmen .....</b>	<b>17</b>
11.1	Maßnahmen zur Kompensation .....	17
11.2	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung .....	17
11.3	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	18

## Tabellenverzeichnis:

Tab. 1:	Flächenbilanzierung gesamter Geltungsbereich.....	16
Tab. 2:	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes .....	18
Tab. 3:	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes .....	18

## Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1:	Unmaßstäblicher Auszug aus rechtsgültigem Flächennutzungsplan .....	4
---------	---	---

## **1 Planungsanlass**

### **1.1 Anlass, Zweck und Ziele der Planung**

Der Gesetzgeber sieht vor, dass ab dem 01. August 2013 (nach Abschluss der Ausbauphase) ein Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz für alle Kinder vom vollendeten ersten bis zum vollendeten dritten Lebensjahr eingeführt wird (KiföG). Die Städte und Gemeinden werden angehalten zu prüfen, wie diese Zielsetzung der Bundesregierung umgesetzt werden kann und welche planerischen Schritte hierzu erforderlich sind.

Die von der Stadt Landsberg am Lech im Jahr 2010 daraufhin in Auftrag gegebene Analyse der Kinderbetreuungsangebote im Stadtgebiet zeigte eine sehr starke Auslastung der bestehenden Einrichtungen auf. Die zunehmende Inanspruchnahme von Betreuungsangeboten sowie die frühere Umwandlung von 50 Kindergartenplätzen in 30 Kinderkrippenplätze führen zu einem Mangel an Plätzen in Kindergärten und (trotz Erweiterung) Kinderkrippen im Stadtgebiet.

Aus diesem Grund sollen am westlichen Stadtrand von Landsberg am Lech in der Bgm. – Dr. – Hartmann – Straße, unmittelbar gegenüber des Klinikums Landsberg, die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das Kinderhaus Römerauterrasse errichten zu können.

Der Bauausschuss der Stadt Landsberg am Lech hat in seiner Sitzung vom 19. Oktober 2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Kinderhaus Römerauterrasse“ gefasst.

Der Bebauungsplan umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 3717 (Baugrundstück) sowie Fl.Nr. 3722/7 (Bgm. – Dr. – Hartmann – Straße) Bürger der Gemarkung Landsberg am Lech und hat eine Größe von ca. 0,43 ha.

Die Änderung des Flächennutzungsplans (42. Änderung) erfolgt im Parallelverfahren.

### **1.2 Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen**

Der ermittelte Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen für die Stadt Landsberg am Lech basiert auf einer von der Stadt Landsberg eigens hierfür in Auftrag gegebenen Bedarfsanalyse aus dem Jahr 2010 (MUC – consulting).

Die Vorhersage für zukünftige Bedarfe orientiert sich dabei lt. MUC – consulting auf einen ca. 5 jährigen Prognosezeitraum mit einem Trend in Richtung 10 Jahren.

Die „tatsächlichen“ Bedarfe der Kinderbetreuung ergeben sich dabei nicht ausschließlich aufgrund des prognostizierten Wachstums der Bevölkerungszahl der Stadt Landsberg am Lech (ca. 30.000 Einwohner bis 2020).

Die Zahlen ergeben sich aus vielzähligen Indikatoren, die berücksichtigt wurden. Die Entwicklung der Frauen im geburtsfähigen Alter war hierbei nur eine von vielen wichtigen Faktoren. Weitere sind die Entwicklung der Haushalte mit den darin lebenden Kindern, der Status verheiratet nicht verheiratet, mit oder ohne Kinder, alleinerziehend oder in Familie lebend, andere Kulturkreise mit unterschiedlicher Definition von Familie und Kinderbetreuung, die Auslastung der Einrichtungen mit deren Kindern aus unterschiedlichen Ortsteilen, Wohngebiete mit Kohortenalterung und Neubesiedlung, der Wandel der Einrichtungen über die Zeit, die angebotenen und sich stets ändernden Betreuungskonzepte der Träger, deren finanzielle Ausstattung, Frauen mit und ohne Beschäftigung, Rückzug des Bundeswehr Standortes, Neubau, bzw. Ausbau von Gewerbeflächen etc. und vor allem die gesetzliche Lage und Notwendigkeit Betreuungsplätze insbesondere im Krippenbereich zu schaffen.

Die Datenbasis der statistischen Zahlen von MUC – consulting für die angefertigte Analyse war das vollständige Jahr 2008, die z.T. noch unvollständigen Zahlen aus dem Jahr 2009 und vereinzelt Zahlen aus 2010 (z.B. aufgelaufene und gemeldete Geburten).

Im Vergleich mit den aktuelleren Zahlen ging MUC-Consulting zur Berechnung der Kinderbedarfe dabei sogar von weniger Frauen im gebärfähigen Alter aus als die tatsächlichen. Die Schrumpfung dieser Frauengruppe bis 2015 wurde ebenfalls berücksichtigt (Siehe Gutachten S.29f)

Wie in der Analyse 2010 dargestellt, kommt neben dem Schrumpfungsfaktor u.a. auch die Einzelbetrachtung einzelner Frauenjahrgänge zum Tragen. Z. B. sind Geburten 15-jähriger Mütter in Landsberg in Summe zu vernachlässigen oder die Berücksichtigung der relativ starken Frauenjahrgänge 1968-1973 mit späten Geburten (1999-2005) und hohen Nachfragen nach Betreuungsmöglichkeiten für unter 3-jährige. Die Zahlen wurden aus den Daten der Einrichtungen und Träger ermittelt und finden sich daher nicht in den Zahlen des Einwohnermeldeamtes wieder. Zu berücksichtigen war auch die stete Steigerung der erwerbsfähigen Frauen und die damit einhergehende gestiegene Nachfrage nach Betreuung (Analyse 2010 S. 30).

Zum Zeitpunkt der Studie waren alle 18 Einrichtungen im Stadtgebiet nach Maßgabe des Bayerischen Kinderbildungs- und -Betreuungsgesetzes (BayKiBiG) vollständig ausgebucht.

Als Ergebnis der Studie sind mindestens 50-60 zusätzliche Kinderkrippenplätze nötig um den für 2013 angestrebten gesetzlichen Vorgaben zu genügen. Zusätzlich werden ca. 20 weitere Kindergartenplätze benötigt, um das zuvor durch Umwandlung verkleinerte Angebot abzufangen und der wachsenden Nachfrage bis 2015 gerecht zu werden.

Vor diesem Hintergrund schrieb die Stadt Landsberg am Lech von Dezember 2010 bis April 2011 einen Planungswettbewerb für den Neubau eines Kinderhauses aus. Das Vorhaben sollte zunächst einen dreigruppigen Kindergarten sowie eine dreigruppige Kinderkrippe für den schnellen Abbau des Betreuungsdefizites umfassen. Eine spätere Erweiterungsmöglichkeit um zwei Kindergarten- oder Hortgruppen ist je nach Entwicklung des Ganztagesangebots des Freistaates flexibel vorzusehen.

## **2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan München (14)**

Die Stadt Landsberg ist als Mittelzentrum entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) angehalten die Schaffung von Kinderbetreuungseinrichtungen zu fördern. Die Errichtung des Kinderhauses entspricht dabei den landesplanerischen Erfordernissen zum Ausbau von Kinderbetreuungseinrichtungen gem. LEP B III 2.1.2. Das Planungsgebiet schließt an den Siedlungszusammenhang und liegt im 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).

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Gern. 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. Die Versorgung des Gebäudes mit erneuerbaren Energien sollte in die Planung einbezogen werden.

Gern. LEP B V 6.2 (G) sind bei der Bestimmung der Standorte von schutzbedürftigen Einrichtungen wie Schulen, Krankenhäusern und sonstigen sozialen Einrichtungen sowie schutzbedürftigen Erholungseinrichtungen die Bedürfnisse des Lärmschutzes möglichst zu berücksichtigen und ggf. Schallschutzmaßnahmen in die Planung mit

einzu beziehen. Ein Immissionsgutachten wurde durchgeführt (S. nachfolgend Pkt. 3.4)

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollten flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (LEP B VI 1.1(Z)). Ebenso sollte eine günstige Erschließung des Kinderhauses durch öffentliche Verkehrsmittel gewährleistet sein (LEP B VI 1.2 (G)). Zudem sollte das Gebäude am Siedlungsrand möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden (LEP B VI 1.5 (G)).

## 2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech ist der Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche eingetragen. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.



Abbildung 1: Unmaßstäblicher Auszug aus rechtsgültigem Flächennutzungsplan



### **3 Das Plangebiet**

#### **3.1 Lage, Größe und Topographie**

Der Geltungsbereich liegt im westlichen Stadtgebiet von Landsberg am Lech in der Bgm. – Dr. – Hartmann – Straße, unmittelbar gegenüber des Klinikums Landsberg und hat eine Größe von ca. 0,43 ha.

Im Norden grenzt ein öffentlicher P&R – Parkplatz an, welcher auch als Besucherparkplatz für das Klinikum genutzt wird. Im Nordwesten befindet sich ein Streetballplatz.

Das Gelände ist als weitest gehend eben zu bezeichnen.

#### **3.2 Erschließung und öffentlicher Nahverkehr**

Das Baugebiet ist durch die Bgm. – Dr. – Hartmann – Straße verkehrstechnisch erschlossen. Der Kanalanschluss an das öffentliche Kanalnetz ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht fertig erstellt. Für die Erschließung des Grundstücks Flur-Nr. 3717 muss der öffentliche Kanal in der Frieda-Weber-Str. um ca. 110m verlängert werden.

Am Klinikum befindet sich eine Haltestelle des Stadtbusses (Linie 2) der Stadt Landsberg am Lech.

#### **3.3 Ökologie und Baumbestand**

Das Baugrundstück wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Erhaltenswerter Baumbestand oder ökologisch hochwertige Flächen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### **3.4 Schallimmissionen**

Beim Immissionsgutachten vom 09.02.2012 wurden drei relevante Emissionsquellen lokalisiert und deren Auswirkungen auf das Planungsgebiet untersucht:

1. Verkehrsgeräusche (Parkplatz)
2. Sport- und Freizeitgeräusche (Bolz- und Streetballplatz)

### 3. Fluglärm (Hubschrauberlandeplatz des Klinikums)

Weiterhin wurde die aus dem Gebiet durch die Nutzung selbst entstehenden Schallemissionen beurteilt. Für das Sondergebiet wurde der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) angesetzt.

Die Beurteilung erfolgte nach den einschlägigen Richtlinien DIN 18005, dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und der TA Lärm.

Das Fazit der Untersuchung lautet, dass aus schalltechnischer Hinsicht keine Einwände gegen den Bebauungsplan „Kinderhaus Römerauterrasse“ bestehen:

#### **Parkplatz**

Durch die Nutzung des im Norden angrenzenden Parkplatzes des Krankenhauses ergeben sich innerhalb des Bebauungsplangebietes Beurteilungspegel in Höhe maximal 52 dB(A) tags.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete in Höhe von 55 dB(A) tags werden eingehalten. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

#### **Bolz- und Streetballplatz**

Durch die Nutzung des Bolz- und Streetballplatzes ergeben sich innerhalb des Bebauungsplangebietes Beurteilungspegel in Höhe von etwa 45 dB(A) bis 55 dB(A) tags.

Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für WA-Gebiete (55 Tags außerhalb der Ruhezeiten) können somit eingehalten werden. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

#### **Hubschrauberlandeplatz**

Die überschlägige Berechnung der Geräuschemissionen des Hubschrauberlandeplatzes zeigt, dass es bei Ansatz eines Fluges täglich innerhalb des Bebauungsplangebietes zu Beurteilungspegeln in Höhe von etwa 50 dB(A) tags kommt.

Da ein Beurteilungspegel in Höhe von 55 dB(A) tags nicht überschritten wird, ist mit keinen erheblichen Belästigungen zu rechnen. Im vorliegenden Fall ist bei einem Abstand von mehr als 70 m zu der entsprechenden Flugroute mit Maximalpegeln unter 85 dB(A) zu rechnen, was auch bei anderen Geräuscharten (z.B. Gewerbegeräusche) noch zu keiner schädlichen Umwelteinwirkung führt.

### **Sondergebiet Kindertagesstätte**

Die Schallemissionen, die von dem geplanten Sondergebiet ausgehen, sind gemäß dem am 20. Juli 2011 in Kraft getretenen „Gesetz über die Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendeinrichtungen (KJG)“ beurteilungsfrei. Gemäß Art. 2 sind die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, als sozialadäquat hinzunehmen.

### **3.5 20 kV – Freileitung**

Der Geltungsbereich wird im Osten entlang der Bgm. – Dr. – Hartmann - Straße von einer 20-kV-Freileitungen S 5 bzw. L 19 (Doppelsystem) der LEW Netzservice GmbH überkreuzt. Die Leitung wurde mit Freihaltebereichen in der Planzeichnung nachrichtlich übertragen.

Innerhalb des Leitungsschutzbereichs sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach EN 50423 (vormals DIN VDE 0210) Mindestabstände zu den Leiterseilen der Mittelspannungsleitungen gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich stark beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten (Freihaltebereich).

Für die Bepflanzung unterhalb der Freileitung wurde eine max. Wuchshöhe von 616 m ü.NN (Höhe ab Straße max. ca. 6,80m) festgesetzt.

Weiterhin wurde durch ein Fachgutachten (Dipl.-Ing. Rainer Modt, April 2012) untersucht, ob die durch die 20kV – Freileitung entstehenden Feldimmissionen die Grenzwerte nach 26. BImSchV eingehalten werden.

Die Untersuchung führte zu dem Ergebnis (S. 23 des Gutachtens), dass eine Personengefährdung durch magnetische oder elektrische Wechselfelder im Sinne der 26. BImSchV im gemessenen Frequenzbereich und den gewählten Messpositionen nicht gegeben ist. In dem Bereich westlich der Messpositionen ist wegen der größeren Abstände zu der Leitungstrasse mit noch niedrigeren Immissionswerten zu rechnen.

### **3.6 Elektrische Erdleitungen der Stadtwerke Landsberg**

Entlang der Bgm.-Dr.-Hartmann-Straße verlaufen elektrische Erdleitungen der Stadtwerke Landsberg KU. Eine Überplanung, bzw. Überpflanzung ist nur möglich, wenn die Mindestabstände laut DVGW-Arbeitsblatt GW 125 und DIN 18920 eingehalten werden. Im Zuge der Außenanlagenplanung müssen, insbesondere wenn eine Einhaltung der Mindestabstände nicht gewährleistet werden kann, die Baumstandorte mit den Stadtwerken Landsberg abgestimmt werden.

### **3.7 Geologische und hydrologische Voraussetzungen**

Ein Baugrundgutachten lag zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht vor und ist auch aufgrund der zu erwartenden bautechnischen Eingriffe voraussichtlich nicht erforderlich. Das geplante Gebäude bindet lediglich mit der Fundamentierung frosttief in das Gelände ein. Eine Unterkellerung ist nicht vorgesehen.

Aufgrund von Grundwasserstandsdaten im Umgriff des Bebauungsplanes ist mit einem Grundwasserspiegel bei ca. 20 m unter Geländeoberkante zu rechnen.

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

Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre vorzusehen.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird in Abstimmung mit den zuständigen Fach- und Genehmigungsbehörden geklärt, in wie weit eine Einleitung von Oberflächenwasser der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung unterliegt.

### **3.8 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 „menschliche Gesundheit“ durch

die geplante Nutzung in den Geltungsbereichen der o.g. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes 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 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.

### **3.9 Artenschutz**

Im Hinblick auf alle europäischen Vogel- und FFH-Arten (Anhang IV) sowie die streng geschützten Arten ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Damit müssen vermutlich auch keine Befreiungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. beantragt werden. Voraussetzung für diese Einschätzung ist die Einhaltung folgender Maßnahmen zur Vermeidung:

Der Beginn der Bauarbeiten und damit die Baufeldfreimachung wird außerhalb der Brutzeit (Mitte März bis Ende August) der potentiell angenommenen Bodenbrüter durchgeführt um eine Schädigung von Niststandorten, Eiern und Jungvögeln zu vermeiden. Bei Baufeldfreilegung innerhalb der Brutzeit ist eine Überprüfung der Fläche nach Bruten der unten genannten Arten durch einen Ornithologen durchzuführen. Bei Brutnachweis müssen die entsprechenden Flächen bis zur Brutbeendigung von der Baufeldfreilegung ausgeschlossen werden (Zielarten: Feldlerche, Schafstelze, Wachtel, Rebhuhn, Kiebitz).

Ein entsprechender Hinweis wurde in der Satzung unter den Hinweisen aufgenommen.

### **3.10 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:

1. 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.
2. Zu den Rettungswegen aus dem Gebäude wird auf das Schreiben der OBB „Hinweise zu Brandschutzanforderungen an Tageseinrichtungen für Kinder vom 28.08.2009“ verwiesen.

### **3.11 Bau- und Bodendenkmäler**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bau- oder Bodendenkmäler 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).

## **4 Planung**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Der Bebauungsplan soll die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Kinderhauses Römerauterrasse schaffen. Das städtebauliche Konzept beschränkt sich somit im Wesentlichen auf die Situierung des (Einzel- ) Baukörpers, die Zuordnung der Erschließungs- und Parkplatzflächen auf dem Grundstück und die Eingrünung nach Westen.

---

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

## 4.2 Architektur

Dem Gebäudeentwurf ging 2011 ein Ideen- und Realisierungswettbewerb voraus. Der erste Preisträger (Architekt und Landschaftsarchitekt) wurde mit der weiteren Planung beauftragt. Das Gebäude war ursprünglich auf der Ostseite der Bgm. – Dr. – Hartmann – Straße geplant. Aufgrund der internen Zonierung und des einfachen Baukörpers kann von einer hohen städtebaulichen und gestalterischen Qualität ausgegangen werden. Der Entwurf wurde im Zuge der Vertiefungsplanung weiter bearbeitet, die Außenraumzonierung an die Grundstücksgegebenheiten angepasst.

## 4.3 Erschließung und Grünordnung

Das Gebäude wird von Osten über die Bgm. – Dr. – Hartmann – Straße erschlossen. Es wird ein Zu- und Ausfahrtsbereich gestaltet, um einen möglichst reibungslosen Ablauf beim Bringen, bzw. Abholen der Kinder zu ermöglichen. Die erforderlichen Stellplätze werden vor dem Gebäude angeordnet. Das Gebäude selbst wird über einen gepflasterten Fußweg von Norden erschlossen – im Eingangsbereich befinden sich Fahrradabstellplätze.

Im Süden des Grundstücks befindet sich eine weitere Zufahrt, welche als Anlieferung für das Pelletslager genutzt wird. Der Zufahrtsbereich mit Umfahrt und Stellplätzen wird durch einen mit Bäumen bepflanzten Grünstreifen vom Straßenraum getrennt. Für die Bäume besteht aufgrund der vorhandenen 20 kV – Leitung eine Wuchshöhenbeschränkung. Der Zufahrtsbereich ist asphaltiert, die Stellplatzflächen sollen in Rasenfugenpflaster ausgeführt werden.

Spiel- und Aufenthaltsflächen im Außenbereich werden im Westen des Grundstücks angeordnet. Die Ortsrandeingrünung ist als Teil des Freiflächenkonzeptes zu betrachten, die Lage der Bepflanzung ist variabel. Anschüttungen und Abgrabungen sind mit jeweiliger Beschränkung nach oben und unten zulässig (Spielhügel und Sandgruben).

Im Bereich der festgesetzten (privaten) Grünfläche im Westen des Grundstücks sind bauliche Anlagen jeder Art unzulässig.

## 5 Festsetzungskonzept

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs.1 Pkt. 5 BauGB für soziale Zwecke (Kinderbetreuung) festgesetzt. Als Schutzanspruch (S. Pkt. 3.4 Schallimmissionen) wurde der des Gebietstyps Allgemeines Wohnen (WA) angesetzt.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Grundflächenzahl (GRZ) wurde für die gesamte Grundstücksfläche 0,34 festgesetzt. Die Fertigfußbodenoberkante (FOK) wird als absolutes Höchstmaß mit Bezugshöhe 609,30 m ü.NN nach oben beschränkt. Die Wandhöhe (max. 8,0m), bezogen auf die FOK wurde ebenfalls als Höchstmaß bis zum höchsten Punkt der Dachattika nach oben beschränkt. Die daraus resultierende Maximalhöhe **617,30 m ü. NN** darf hierbei von keinem Gebäudeteil, auch nicht von untergeordneten Dachaufbauten, überschritten werden.

Die Einschränkung der GRZ auf dem relativ großen Grundstück soll die Eingriffsschwere der baulichen Anlagen auf ein Mindestmaß reduzieren (S. Umweltbericht). Die genaue Höhenbeschränkung nach oben ist Voraussetzung, um gegenüber den nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze abweichende Bauweise festsetzen zu können.

### 5.3 Bauweise und Baugrenzen

Es wurde abweichende Bauweise (a) festgesetzt:

Bauliche Anlagen bleiben gegenüber der nördlichen (Fl.Nr. 3719/1) und südlichen (Fl.Nr. 3716) Grundstücksgrenze ohne Abstandsflächen, sofern sie:

- innerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet werden,
- die Festsetzungen nach zum Maß der baulichen Nutzung einhalten,
- eine Gebäudeaußenlänge von 32,0m nicht überschreiten und
- sämtliche Belange des Brandschutzes (Art. 12 BayBO) einhalten.

Durch die Festsetzung soll eine maximale Gebäudeausdehnung in Nord – Südrichtung ermöglicht werden. Das Gebäude trennt damit die Funktionen der Erschließung



mit Parken im Osten von den Spiel- und Aufenthaltsflächen für die Kinder im Westen des Grundstücks (Abschirmung und Zonierung).

Die Unterschreitung der Abstandsflächen nach BayBO wird somit für städtebaulich vertretbar und erforderlich erachtet. Nach Norden hin (Abstand min. 3,0m) schließt eine Parkplatzfläche an, welche durch die maximale Verschiebung nach Norden nicht beeinträchtigt wird, nach Süden (Abstand min. 5,0m) schließt derzeit eine landwirtschaftliche Nutzfläche an. Auch wenn hier langfristig eine andere Nutzung denkbar ist, wird die südlich angrenzende Fläche nicht beeinträchtigt.

Das Gebäude ist durch die konkrete absolute Höhenbeschränkung, die Reduzierung der GRZ und die Einschränkung der max. Gebäudeaußenlänge auch soweit baulich eingeschränkt, dass das Baufenster relativ weit nach Westen gezogen werden kann und den Planern damit eine gewünschte Freiheit in der Anordnung des Baukörpers (Abstand von der Bgm. – Dr. –Hartmann – Straße) auf dem Grundstück ermöglicht.

## 5.4 Dachformen

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

## 6 Weitere Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

### 6.1 Dach- und Fassadengestaltung

Technische Dachaufbauten, Oberlichter und Solarthermische Anlagen dürfen die absolute Maximalhöhe **617,30 m ü. NN** nicht überschreiten.

Leuchtfarben und glänzende Fassaden sind unzulässig.

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur am Gebäude zulässig, Dachwerbung ist unzulässig. Laufende Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtungen sowie sich bewegende Werbeanlagen und Lichtkegel bzw. Laserkegel sind unzulässig.

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

## 6.2 Nebenanlagen

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

## 6.3 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. 2,00m zulässig. Als Einfriedungen sind Metallzäune als Draht- oder Stahlgitterzaun, Holzzäune mit senkrechten Stäben bzw. Staketen sowie Mischhecken zugelassen.

Nadelholz- und Thujenhecken sind unerwünscht und nicht zulässig.

## 7 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

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

### 7.1 Vorgesehene Maßnahmen

Beim gegenständlichen Verfahren sind folgende Maßnahmen vorgesehen

- Ausführung eines kompakten Baukörpers, damit gutes Verhältnis der Hüllfläche im Vergleich zur Nutzfläche
- Voraussichtlich Beheizung mit umweltfreundlicher Pelletsanlage

## **8 Bodenordnende Maßnahmen**

### **8.1 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg am Lech. Der Kanalanschluss an das öffentliche Kanalnetz ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch fertig erstellt. Für die Erschließung des Grundstücks Flur-Nr. 3717 muss der öffentliche Kanal in der Frieda-Weber-Str. um ca. 110m verlängert werden.

Anfallendes Niederschlagswasser soll auf dem Baugrundstück versickert werden. Für die erlaubnisfreie Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiVO) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine geeignete Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.

Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine Versickerung über Rigolen, Sickerrohre oder -schächte nur zulässig, wenn das zu versickernde Wasser vorgereinigt wurde. An eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1.000 m<sup>2</sup> befestigte Fläche angeschlossen werden. Sofern die Anforderungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung nicht eingehalten werden können, ist für die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

### **8.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg am Lech.

### **8.3 Energieversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg am Lech.

### **8.4 Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Landsberg am Lech.

## 9 Flächenbilanzierung

### 9.1 Flächenermittlung

Art der Fläche	Größe der Fläche	Anteil der Fläche in %
<b>Grundstücksfläche Gemeinbedarf</b>	<b>4.191</b>	<b>95,4</b>
- davon Fläche für Stellplätze	526	12,0
- davon private (nicht bebaubare) Grünfläche	825	18,8
- Gesamtgröße Baufenster	2.093	47,6
- sonstige private Grünfläche (außerhalb Baufenster)	747	17,0
<b>Erschließungsflächen</b>	<b>161</b>	<b>3,7</b>
- davon öffentl. Straßenverkehrsfläche ( <b>Bestand</b> )	161	3,7
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>40</b>	<b>0,9</b>
- davon ohne Zweckbestimmung	40	0,9
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>4.392</b>	<b>100,0</b>

Tab. 1: Flächenbilanzierung gesamter Geltungsbereich

## 10 Grünordnung

### 10.1 Öffentliches Grün

Im öffentlichen Straßenraum werden an der Bgm. – Dr. Hartmann – Straße drei Bäume III. Wuchsordnung, z.B. Amelanchier lamarckii, Hochstamm 4xv. StU 25 festgesetzt. Entlang der Bgm.-Dr.-Hartmann-Straße verlaufen elektrische Erdleitungen der Stadtwerke Landsberg KU. Bei den geplanten Baumpflanzungen sind daher die Mindestabstände laut DVGW-Arbeitsblatt GW 125 und DIN 18920 einzuhalten. Im Zuge der Außenanlagenplanung müssen, insbesondere wenn eine Einhaltung dieser Mindestabstände nicht gewährleistet werden kann, die Baumstandorte mit den Stadtwerken Landsberg abgestimmt werden.

Die Bepflanzung befindet sich auch im Freihaltebereich der 20kV - Freileitung (S. 3.5), daher wurde eine max. Wuchshöhe von 616 m ü.NN (Höhe ab Straße max. ca. 6,80m) definiert.

### 10.2 Private Grünflächen

Die Gestaltung und Bepflanzung des Spielplatzes westlich des Baukörpers erfolgt nach den Vorgaben des Außenanlagenplans. Am westlichen Rand wurde eine ca.

825m<sup>2</sup> große, private Grünfläche festgesetzt, welche von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Auf dem privaten Grundstück sind min. 5 Bäume I. und II. Wuchsordnung als Hochstämme 3xv. StU 18/20 nach Pflanzliste (Satzung / Hinweise) sowie Sträucher als wirksame Ortsrandeingrünung zu pflanzen:

Die wirksame Ortsrandeingrünung (Lage variabel) kann in die Außenflächengestaltung am Westrand des Spielplatzes integriert werden.

## **11 Ausgleichsmaßnahmen**

### **11.1 Maßnahmen zur Kompensation**

Die Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans sowohl Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen als auch geeignete Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die 1999 (2. erweiterte Auflage Januar 2003) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurde. Dabei muss zuerst der vorhandene Bestand und die Schwere des Eingriffs bewertet werden. Unter Berücksichtigung beider Kriterien sowie unter Einbeziehung der Durchführbarkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, lässt sich dann ein sog. „Kompensationsfaktor“ ableiten, mit dem die Fläche, in die eingegriffen wird, multipliziert wird. Auf diese Weise wird der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.

### **11.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans wurde die naturschutzfachliche Eingriffsregelung (inklusive der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme) im Umweltbericht (S. Anlage) abgearbeitet. Bei der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wird der nicht bebaubare Grünstreifen im Westen (ca. 825m<sup>2</sup>) sowie die bestehende Straßenverkehrsfläche inkl. neu geplante Grünstreifen (ca. 201m<sup>2</sup>), nicht mit eingerechnet.

Nachfolgend werden die wesentlichsten Ergebnisse der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung nochmals zusammenfassend dargestellt:

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes

Eingriffsart	Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> )	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf (m <sup>2</sup> )
	ges.		ges.
Eingriff auf eine Ackerfläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungsgrad	3.366	0,3	1.010
<b>Ausgleichsflächenbedarf:</b>			<b>ca. 0,1 ha</b>

Im Ausgleichsflächenkonzept wird die Lech-Heiden Regeneration als Entwicklungsziel angegeben.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden keine Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt, die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind ausschließlich als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu werten. Das bedeutet, dass für die vorhabensbezogenen Eingriffe eine externe Ausgleichsfläche nachgewiesen werden muss. Die externe Ausgleichsfläche wird somit gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB von der Stadt zur Verfügung gestellt bzw. vertraglich gesichert.

Die Ausgleichsfläche befindet sich auf einer bestehenden Ökokontofläche, des Flurstücks 2012-2 Gemarkung Erpfting.

### 11.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Beim Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Kinderhaus Römerauterrasse“ sind für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie für die Schwere des Eingriffs die nachfolgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt worden:

Tabelle 3: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
<b>Mensch</b>	Überbauung	Einhaltung des Mindestabstandes der Bebauung von 12m gegenüber der 20kV Freileitung .
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Kulturhistorische Bedeutung	Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen demnach gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege in München oder die Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech. Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zu einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht vorher Freigabe durch die Untere Denkmalschutzbehörde erfolgt

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
<b>Pflanzen und Tiere</b>	Lebensräume	<p>Anreicherung der Landschaft durch die Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen innerhalb der Ausgleichsflächen sowie die Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen.</p> <p>Der Beginn der Bauarbeiten und damit die Baufeldfreimachung wird außerhalb der Brutzeit (Mitte März bis Ende August) der potentiell angenommenen Bodenbrüter durchgeführt, um eine Schädigung von Niststandorten, Eiern und Jungvögeln zu vermeiden. Bei Baufeldfreilegung innerhalb der Brutzeit ist eine Überprüfung der Fläche nach Bruten der unten genannten Arten durch einen Ornithologen durchzuführen. Bei Brutnachweis müssen die entsprechenden Flächen bis zur Brutbeendigung von der Baufeldfreilegung ausgeschlossen werden (Zielarten: Feldlerche, Schafstelze, Wachtel, Rebhuhn, Kiebitz).</p>
<b>Boden</b>	Abtrag / Bodenversiegelung	<p>Minimierung von Bodenabtrag, sachgerechter Umgang mit anfallendem Oberboden; Wiederverwendung des Oberbodens, soweit möglich, im Geltungsbereich.</p> <p>Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Platten, Pflaster, wassergebundene Decke u. ä.) im Bereich von Zufahrten, Stellplätzen, Terrassen und dergleichen befestigten Flächen.</p> <p>Sofern bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).</p>
<b>Wasser</b>	Überdeckung	<p>Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen.</p> <p>Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Behandlung und Versickerung des abgeführten Oberflächenwassers in naturnahen Versickerungsbereichen</p>
<b>Klima und Luft</b>	Überbauung	<p>Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume)</p>
<b>Landchaftsbild</b>	Fernwirkung	<p>Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. Ortsrandeingrünung, Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken und auch Beschränkung der Höhe der Baukörper).</p>