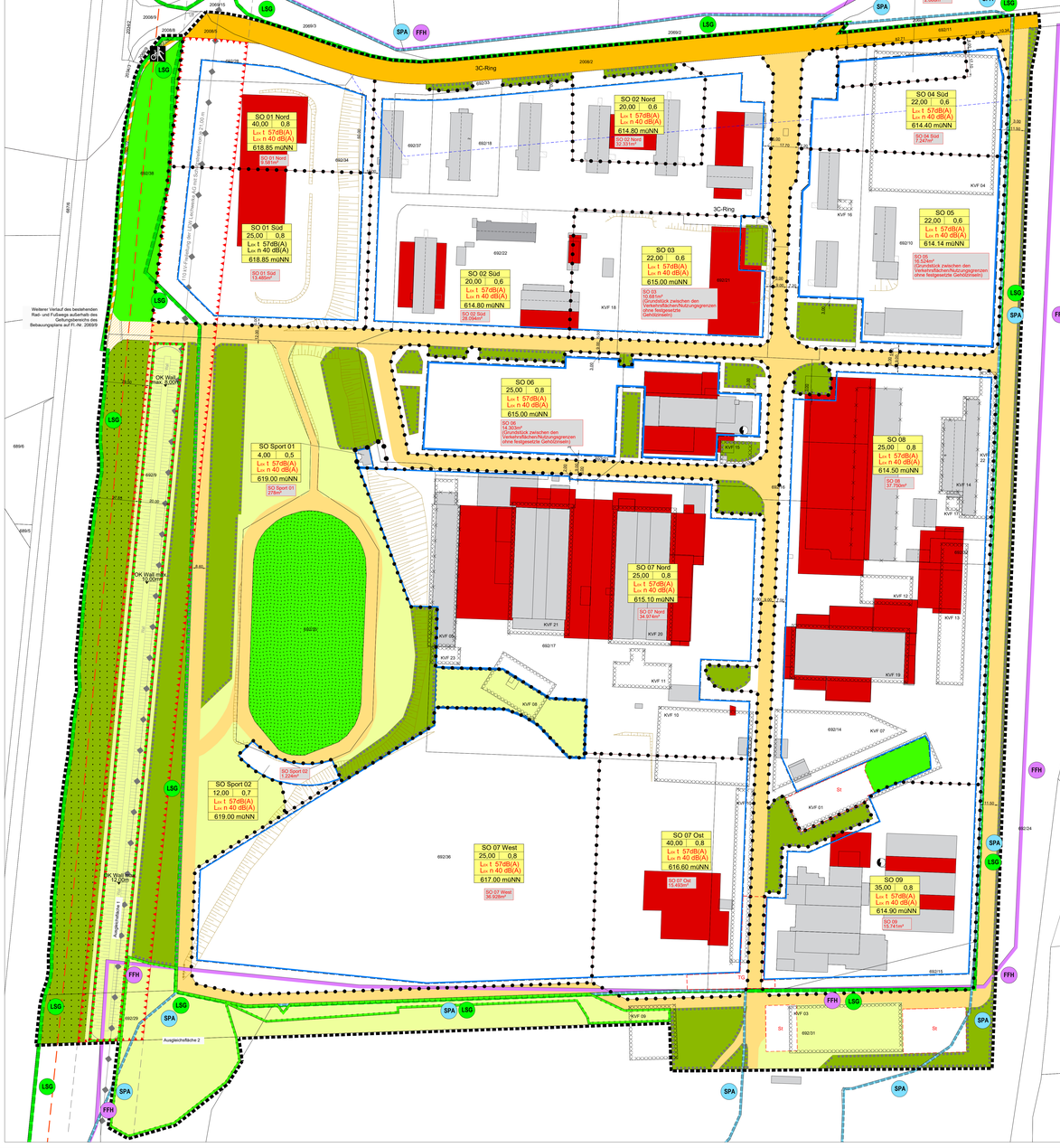

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "Technologiepark Lechrain", Stadt Landsberg am Lech

Präambel

Aufgrund des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), in der jeweils gültigen Fassung, erlässt die Stadt Landsberg diesen Bebauungsplan

"Technologiepark Lechrain"

als

Satzung.

Der bisherige Bebauungsplan "Gewerbegebiet Lechrain" in der Fassung vom 23.10.2008 sowie dessen 1. Änderung in der Fassung vom 29.07.2009 werden durch den vorliegenden Bebauungsplan "Technologiepark Lechrain" mit festgesetzten Geltungsbereich und nebenstehenden Plantiel vollständig ersetzt und erweitert.
Für den festgesetzten Geltungsbereich haben ausschließlich die nachstehenden Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text Gültigkeit.
Maßgeblich ist die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereich in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 SO **Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Technologiepark"**
Die mit "SO" zuzüglich entsprechender Nummerierung bezeichneten Flächen werden nach § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Technologiepark" festgesetzt. Das Sondergebiet dient vorrangig der Unterbringung innovativer und technologieorientierter Unternehmen.

2.1.1 Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind im Sondergebiet **SO 01 bis SO 09** nach Maßgabe der weiteren Festsetzungsbestimmungen zulässig:
a) nicht erheblich belästigende, kleinteilige, technologieorientierte Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit Forschung und Entwicklung und zugehörigen Verwaltungsnutzungen sowie Produktions-, Werkstatt-, Lager- und Büroflächen,
b) zugehörige Infrastruktur-, Beratungs-, Service- und Verwaltungsnutzungen für die unter Absatz a) genannten Betriebe einschließlich Besprechungs- und Tagungsräume,
c) in untergeordnetem Umfang kleinteilige, rein dienstleistungsorientierte Nutzungen sowie der Versorgung des Gebietes dienende Einrichtungen

2.1.2 Zusätzlich zu den allgemein zulässigen Nutzungen gemäß Ziffer 2.1.1 sind im Rahmen dieser Zweckbestimmung im Sondergebiet SO 02 bis 04 **Kindergärten-u. Betreuungseinrichtungen sowie soziale oder gesundheitliche Einrichtungen** (wie z.B. Betriebsarzt, Fitness, Wellness etc.) zulässig.

2.1.3 Zusätzlich zu den allgemein zulässigen Nutzungen gemäß Ziffer 2.1.1 ist im Rahmen dieser Zweckbestimmung direkten Erdarchäus auszubilden.

2.1.4 Zusätzlich zu den allgemein zulässigen Nutzungen gemäß Ziffer 2.1.1 ist im Rahmen dieser Zweckbestimmung im Sondergebiet SO 07 West **ausnahmsweise** ein **Hubschrauberbandeplatz** zulässig.

2.1.5 Zusätzlich zu den allgemein zulässigen Nutzungen gemäß Ziffer 2.1.1 sind im Rahmen dieser Zweckbestimmung im Sondergebiet in SO 01 bis SO 04 folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:
a) ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche zulässig bis 150m², der in geringem Umfang neben den täglichen Bedarf auch die im Technologiepark Tätigen anbietet (z.B. Kiosk, Gastronomie, Nahversorger). Der Betrieb muss in einem Hauptgebäude integriert sein

2.1.6 Zusätzlich zu den allgemein zulässigen Nutzungen gemäß Ziffer 2.1.1 sind im Rahmen dieser Zweckbestimmung im Sondergebiet in SO 01 bis SO 04 sowie SO 07 folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:
a) **Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen** sowie **Betriebsinhaber und/oder Betriebsleiter**, sofern sie dem jeweiligen Betrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und nachgeordnet sind, dass von der Ferne/ist der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nach DIN 4109 die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden.

2.1.7 Zusätzlich zu den allgemein zulässigen Nutzungen gemäß Ziffer 2.1.1 sind im Rahmen dieser Zweckbestimmung im Sondergebiet SO 02 Nord und SO 04 Nord folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:
a) **Betriebswohnungen für Mitarbeiter** von im Geltungsbereich gelegenen Betrieben während der Betriebszugehörigkeit und deren Familien. Dabei darf die Gesamtzahl von 60 Betriebswohnungen nicht überschritten werden. Die Zulässigkeit der Mitarbeiterwohnungen ist an die aufschiebende Bedingung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) gekoppelt, dass der unter dem Baubeschränkungsverbot stehende Baubegrün eine beschränkt persönliche notariele Dienstbarkeit zur Sicherung der Mitarbeiterwohnung vorzulegen ist, die folgenden Mindestinhalt enthalten muss: Die Mitarbeiterwohnungen im Geltungsbereich dürfen nur zum Zwecke der Bereitstellung von Wohnraum für die Mitarbeiter ortsansässiger Betriebe und deren Familienangehörigen verwendet werden. Die Mitarbeiterwohnungen müssen mindestens 5 Jahre ununterbrochen sowohl auf Dauer ausgerichtet Lebensgemeinschaft, Verwandte in gerader Linie sowie 2. Grades in der Seitenlinie, Verschwägerte in gerader LLinie und 2. Grades in der Seitenlinie, Pflegekinder, Pflegeeltern. Die Nutzung für anderen Personen ist nur nach schriftlicher Zustimmung der Stadt Landsberg möglich.

2.2 SO Sport **Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Sport und Freizeit"**
In dem mit "SO Sport" zuzüglich entsprechender Nummerierung bezeichneten Bereichen wird nach § 11 BauNVO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeitanlagen" festgesetzt. Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Sport- und Freizeitanlagen
- Sportanlagen und zugehörige Nebenanlagen (wie z.B. Umkleiden, Geräteräume, Stallungen, Tribünen, Vereinsheim)
- Gastronomie

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ **Grundflächenzahl** als Höchstmaß, z.B. 0,6
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die in der Planzeichnung durch die Nutzungsgrenze gemäß Ziffer 4.2 abgegrenzt wird.

SO 01 Sport
(278m²) **Größe des jeweiligen Baugrundstücks** in m², die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche in den Teilgebieten heranzuziehen ist.

WH maximale **Wandhöhe** in Meter.
Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe ist der obere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (bei geneigten Dächern an der Traufseite) bzw. der obere Abschluss der Wand einschließlich Attika (bei Flachdächern an allen Seiten). Unterer Bezugspunkt ist der für den jeweiligen baulichen Bereich in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt, von dem maximal 0,3 m nach oben oder unten abgewichen werden kann.

3.3 Außerhalb der in Ziffer 3.1 definierten Flächen der Baugrundstücke, sind die gemäß Ziffer 9.2 festgesetzten **privaten Verkehrsflächen** bis zu einer Gesamtgrundfläche von 30.500m² zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche / Bemaßung / Abstandsflächen

4.1 **Baugrenze**

4.2 Abgrenzung der **Baugrundstücke** mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

3,00 Verbindliche Maße, Angabe in Meter

4.4 Ein **Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenzen** ist bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 m bzw. bis maximal zur Außenkante der Verkehrsfläche zulässig.

4.5 Im Geltungsbereich sind die Tiefen der erforderlichen **Abstandsflächen** gemäß der "Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächenteile" der Stadt Landsberg in der Fassung vom 27.04.2023 zu ermitteln.

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Für die **Fassadengestaltung** sind nur weiße, cremefarbene, graue, schwarze und rote Farbtöne sowie entsprechende Abstufungen zulässig. Die Verwendung von Photovoltaik an Fassaden ist zulässig.

5.2 **Flachdächer** sind zu begrünen. Photovoltaik oder Solaranlagen sind auf Haupt- und Nebengebäuden zulässig.

6. Werbeanlagen

6.1 Zulässig sind **Werbeanlagen** nur an Gebäuden zum Zwecke der Firmenzuordnung. Unzulässig sind Werbeanlagen in Form laufender Schriften, sich bewegende Reklame oder Scheinwerfer. Freistehende oder sich bewegende Werbeanlagen und ähnliche Anlagen sind unzulässig. Fahrzeugmasten sind ausschließlich im Eingangsbereich zulässig. Diese sind auf maximal 4 Stück zu begrenzen.

6.2 **Werbeanlagen für Betriebe und Produkte,** die nicht in betrieblichem Zusammenhang mit einem Betriebsgrundgrundstück „Technologiepark Lechrain" anskeisen Gewerbebetriebe stehen, sind unzulässig.

6.3 Die Satzung der Stadt Landsberg am Lech über örtliche **Bauvorschriften für Außenwerbeanlagen** - AWS hat im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Gültigkeit.

7. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

7.1 Flächen für **offene Stellplätze** außerhalb der Baugrenzen

7.2 Flächen für **Tiefgaragen**

7.3 Untergeordnete **Nebenanlagen** und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen gemäß Ziffer 7.1 zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können ausnahmsweise auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden.

7.4 **Garagen, Parkhäuser, Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze** für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen gemäß Ziffer 7.1 und 7.2 zulässig. In Bezug auf die erforderliche Anzahl, die Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder gilt die "Mobilitätssatzung" der Stadt Landsberg in der Fassung vom 25.05.2021.

7.5 **Nicht überbaute Tiefgaragen** sind mit Oberboden mit einer Schichtdicke von mind. 0,45m zu überdecken und zu begrünen.

8. Einfriedungen

8.1 Außer in den Baufeldern SO 02 Nord und SO 04 Nord sind zur **Einfriedung der Außengrenzen** des Sondergebiets sind nur sockellose Metall- oder Holzzäune bis zu einer Höhe von max. 3,20 m höhe zulässig. Diese sind in Abschnitten, wo keine Pflanzgebote gemäß Ziffer 12.1.2 festgesetzt sind, auf mind. 50% der Länge landschaftsgerecht zu hinterpflanzen.

8.2 **Innerhalb der Baufelder SO 02 Süd und SO 03** sind als Einfriedung bis zu 1,80 m hohe sockellose Zäune (Metall, Holz) zulässig. Diese sind auf mind. 50% der Länge landschaftsgerecht zu hinterpflanzen.

8.3 **Innerhalb der Baufelder SO 04 Süd bis SO 09** sind bis zu 3,20 m hohe Metallgitterzäune mit Stb-Sockel einschließ- lich Kleinbereiasgarangen bzw. Gabionenwände zulässig. Aus Sicherheitsgründen sind in Teilabschnitten von maximal jeweils 50m Länge geschlossene Mauerscheben bis zu einer Höhe von max. 4,00 m zulässig. Diese sind grundsätzlich auf der zur freien Landschaft zugewandten Seite zu hinterpflanzen.

8.4 **Innerhalb der Baufelder SO 02 Nord und SO 04 Nord** mit Betriebswohnungen sind Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Für die zukünftigen privaten Grundstücksflächen gelten die Festsetzungen für die jeweils angrenzenden Baufelder entsprechend der Festsetzungen 8.1 bis 8.3.

8.5 Die Satzung der Stadt Landsberg am Lech über Einfriedungen - **Einfriedungssatzung** hat im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Gültigkeit.

9. Verkehrsflächen

9.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen

9.2 private **Straßenverkehrsflächen** inkl. Straßenbegleitgrün

9.3 öffentlicher **Fuß- und Radweg**, Bestand (südlicher Anschluss liegt außerhalb des Geltungsbereichs)

10. Elektriztäts- und Fernmeldeleitungen

10.1 Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind unterirdisch zu verlegen.

11. Immissionsschutz

11.1 **Verkehrsgeräusche**

Maßnahmen zum Immissionsschutz werden im weiteren Verfahren nach Vorlagen der aktualisierten Schalltechnischen Untersuchung des IB Müller-BBM, München erglänzt.

11.2 **Gewerbegeräusche**
Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen. Hier: Abgrenzung der Bezugsflächen für die zulässigen Emissionskontingente (L_{EK}) tags (t) und nachts (n).

Die Emissionskontingentierung wird im Laufe des Verfahrens nachgeführt.

11.3 **Optionsfläche für künftige Lärmschutzmaßnahmen:**
Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: Im Fall einer Erdverkabelung der 110-kV-Freileitung, ist im abgegrenzten Bereich die Errichtung eines Lärmschutzwalls auf einer Länge von max. 450m und einer Breite von 20m zulässig. Die maximal zulässige Kronenhöhe ist entsprechend der Höhenkonten in der Planzeichnung ab OK Urgelände zu bemessen.
Die Gestaltung und Nutzung der Fläche ist in Ziffer 13.1 festgesetzt.

12. Grünordnung

12.1 **Bestehende Waldflächen** (nach Waldgesetz)

12.2 **Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.** Der Gehölzbestand ist dauerhaft zur erhalten. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen. Es sind Arten und Mindestqualitäten der Liste Ziffer 12.6 zu verwenden.

12.3 **private Grünflächen mit extensiver Pflege:** die Flächen sind von jeder mahde max. 2mal jährlich nicht vor dem 15.06. eines jeden Jahres zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Dünger und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig.

12.4 **Private Grünfläche mit intensiver Pflege:** Die Flächen sind von jedlicher Bebauung frei zu halten und gärtnerisch zu pflegen. Für Gehölzpflanzungen sind Arten der Liste Ziffer 12.6 zu verwenden.

12.5 **Private Fläche für Sport und Freizeitanlagen:** Zulässig sind sportbezogene Infrastrukturanlagen wie Tore, Laufbahnen, Weit- und Hochsprunganlagen oder Abschlagplätze etc., bauliche Anlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen i.S.d. § 23 Abs. S S. 2 BauNVO.

12.6 Die **unbebauten Grundstücksflächen** - auch innerhalb der Baugrenzen - sind gärtnerisch zu gestalten, sofern sie nicht überbaut werden oder als Geh-, Fahr- und Eigenflächen sowie für den ruhenden Verkehr benötigt werden. Dabei sind mindestens 50% der jeweiligen unbebauten Grundstücksfläche als Vegetationsflächen mit direkten Erdanschluss auszubilden.
Pro 400 m² überbauter Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen und zu pflegen (z.B. eine Kleinbaum gemäß Liste (2) zu pflanzen. Dies gilt nicht, sofern eine entsprechende Anzahl an Laubbäumen bereits im Bestand vorhanden ist und erhalten wird.
Für flächige Gehölzpflanzungen sind die Bäume mit Sträuchern der Liste (3) zu unterpflanzen.

(1) Großbäume
(Mindestpflanzqualität: Stu. 3 xv m.B. STU 18 - 20):
Acer platanoides - *Spitz-Ahorn*
Platanus - *Platane*
Quercus petraea - *Trauben-Eiche*
Quercus robur - *Stiel-Eiche*
Quercus rubra - *Rot-Eiche*
Tilia cordata - *Winterlinde*

(2) Kleinbäume
(Mindestpflanzqualität: Heister 2 xv, H 175 - 200):
Acer campestre - *Feldahorn*
Carpinus betulus - *Hainbuche*
Prunus avium - *Kirsche*
Sorbus aria - *Mehlbeere*
Sorbus torminalis - *Elsbeere*
Sorbus domestica - *Speierling*
Sorbus aucuparia - *Eberesche*
Sowie Wildobst und Obstbäume in Sorten.

(3) Sträucher
(Mindestqualität H 100-125):
Amelanchier canadensis - *Kanadische Felsenbirne*
Cornus mas - *Kornelkirsche*
Cornus sanguinea - *Roter Hartriegel*
Corylus avellana - *Haselnuss*
Crataegus monogyna - *Eingriff. Weißdorn*
Ligustrum vulgare - *Gewöhnl. Liguster*
Prunus spinosa - *Schlehe*
Rosa canina - *Hundsrose*
Rosa eglanteria - *Weinrose*
Sambucus nigra - *Holunder*
Syringa vulgaris - *Wildflieder*
Taxus baccata - *Eibe*
Sowie weitere standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern sowie Obstbäume in Sorten.

12.7 **Fläche für Wasserwirtschaft: Retentionsfläche / Regenwasserversickerung**
Auf der Fläche sind Anlagen zur Versickerung bzw. Retention des anfallenden Niederschlagswassers zulässig. Die Anlage eines offenen Gewässers ist zulässig. Die übrigen Flächen sind als extensive Wiese zu entwickeln. Dazu ist dieser mit autochthonem Saatgut mit einem Kräuteranteil von min. 50% anzusäen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen: zweimalige Mahd nach dem 01.07. eines jeden Jahres und Entfernung des Mahdgutes. Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel

13. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

13.1 **Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:**

Ausgleichsfläche 1: Lärmschutzwall
Im Bereich der Fläche für künftige Lärmschutzmaßnahmen gemäß Ziffer 11.3 der Festsetzungen sind folgende Maßnahmen vorzubereiten:
Für den Fall, dass eine Unterflurverlegung der 110-kV-Freileitung nicht möglich ist, ist die Fläche als artenreiche Extensivwiese zu entwickeln. Dazu sind folgende Maßnahmen vorzusehen:
- Freihalten von baulichen Anlagen aller Art.
- Extensive Mahd nicht vor dem 01.07. eines jeden Jahres mit Entfernung des Mahdguts und fachgerechter Verwertung.
- Verzicht auf Düngung oder Pflanzenschutzmittel

Für den Fall, dass die Unterflurverlegung der Freileitung erfolgt und damit die Errichtung des Lärmschutzwalls möglich wird, sind auf der Fläche folgende Maßnahmen vorzusehen:
- Aufschüttung des Walls, dabei dürfen auf der Westseite Böschungsneigungen von 1:1,5 nicht überschritten werden. Der Hangfuß ist auf der Westseite natürlich modelliert mit Vor- und Rückspringen auszubilden. Auf der Ostseite ist das Anlegen mit Gabionen oder Natursteinen (Großpaaden zulässig. Die Höhe des Walls sowie der Querschnitt sind der Schnittzeichnung im Anhang zu entnehmen.
- Auf der Wallkrone ist eine Gehölzpflanzung mit maximal 10cm anzudecken. Auf das Einbringen von Saatgut ist zunächst zugunsten einer natürlichen Sukzession zu verzichten. Ziel ist die Entwicklung von Kalkmagerrasen.
- Im Bereich des Wallkörpers sind wechselweise alte 50m Wallkörpern (Pinus sylvestris Mindestqualität 175-200cm, Solitär und Drattbäuten, 5xv) in Gruppen zu 3-5 Bäumen zu pflanzen. In diesen Bereichen sind ausreichend große Pflanzlöcher vorzusehen und mit Humus zu füllen (mind. dreimal so groß wie der Wurzelballen). Um ein Auswachsenwen von Material zu vermeiden, sind in Bereich der Pflanzlöcher entsprechende Einrichtungen aus Naturstein oder Holz vorzusehen. Die Pflanzen sind zu veran-kern und in der Anwachsphase regelmäßig zu bewässern.
- Die Wallkrone ist mit einer 30cm starken Kiesschicht zu versehen. Die Kiesschicht dient als Sickerschicht der Untergrund zu lockern und eine Ansaatfläche zu ermöglichen. Dazu sind 20 Stück Pfeifenweiden 60 x 60 cm) zu setzen. Zu verwenden sind die Straucharten in den Pflanzlisten der Ziffer 12.6. Bereinteragende Sträucher, wie Schlehe, Berberitze und Wildrosen sind bevorzugt zu verwenden.
Auf dem Wall sind mindestens 30 Verstecke für Reptilien vorzusehen. Hierzu können aus Steinhaufen, Wurzelstöcken oder Altholzstoren ausgebildet werden.
Die Offenrandflächen sind extensiv zu mähen. Frühestens jedoch nicht vor dem 01.07. eines jeden Jahres, Mahdgutentfernung erfolgt nach einer Trocknungsphase auf der Fläche.
Die Strauchpflanzungen können bei Bedarf nach einer Entwicklungszeit von mind. 20 Jahren alle 10 Jahre auf Teilflächen auf Stock gesetzt werden.

Ausgleichsfläche 2: Entwicklung einer mageren Glatthaferwiese an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs
Auf den Flächen mit Aufwertung des Reitgrases sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Die Reitgrasflächen sind mit Hilfe eines Mulchgeräts oder verglichbaren Geräten möglichst tief abzumähen und das Mähgut zu entfernen. Bei der Durchführung der Mulchmahd darf es bei der Herbstfolg auch zu offenen Bodenstellen kommen.
- Auf die Bereiche mit offenen Bodenstellen ist Mähgut aus den angrenzenden wertvollen Flächen, z.B. als Heuschnitt, zu übertragen.
- In den Folgejahren sind die Flächen zweimal jährlich (nach dem 16.6. zu mähen (mm. 5 Jahre).
- Wenn der Erfolg der Ausmagerung eintritt, kann der Mähtermin nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auf den 1.7 zurückverlegt werden.
- Das Mähgut ist in allen Fällen auch bewedet werden, wenn das Reitgras durch Mahd wurzelschnitt zurückgedrängt wurde. Wiederwiese wird die Fläche nach der Bewedung noch einmal gemäht, um das Aufkommen von Wiesenkraut zu vermeiden und die Artenvielfalt zu fördern.

Im Osten der Ausgleichsfläche erfolgt die Errichtung eines Lückplatzes für die Gelbbauchunke und Entwicklung von Magerrasen nach Entsiegelung.
Die Fläche stellt eine versiegelte Fläche dar. Hier wird randlich die Anlage einer temporär wasserführenden Mulde (Versickerung) und eine Kleinstgewässer angelegt. Bei der Durchführung der Maßnahmen darf es bei der Herstellung auch zu offenen Bodenstellen kommen.
Auf die Bereiche mit offenen Bodenstellen ist Mähgut aus den angrenzenden wertvollen Flächen, z.B. als Heuschnitt, zu übertragen.
Die Entsiegelung und Nutzung der Fläche ist in Ziffer 13.1 festgesetzt.

13.2 **Ausgleichsflächenzuordnungsfestsetzung:**
Außerhalb des Geltungsbereichs werden Ausgleichsflächen aus dem Eigentum des Fürstlich von der Leyen'schen Rentamts im Bereich der Gemeinde Wald zugeordnet. Eine konkrete Aufteilung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

13.3 **Artenschutzrechtliche Belange:**

13.3.1 **Gebäudeöffnungen** sind zum Schutz der Vögel in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig.

13.3.2 **Überprüfung der Großbäume auf Fledermausbesatz:** Vor ihrer Fällung sind Großbäume durch eine fachkundige Person auf mögliche durch Fledermäuse besetzte Quartiere hin zu prüfen. Im Falle eines Besatzes sind die Fällmaßnahmen einzustellen und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

13.3.3 **Abzubrechende Gebäude oder relevante Gebäudeteile** sind vor dem Abriss durch einen Fachgutachter gründlich auf Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten zu untersuchen. Ein Abriss darf nur zu Jahreszeiten stattfinden, zu denen keine Fledermäuse und brütende Vögel nicht anwesend sind. Im Falle eines Besatzes sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

13.3.4 Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind pro Gebäude mindestens je **2 Nisthilfen** für Fledermäuse und Brutvögel in Dachflächen- und Fassadenbereich zu integrieren.

13.3.5 **Schächte und alle Vertiefungen** mit senkrechten, glatten Wänden, die zu Fallen für Tiere werden können, sind zu vermeiden. Falls diese nicht vermeidbar sind, sind Aufstiegshilfen anzubringen.

13.3.6 **Leuchtkörper** dürfen nach oben kein Licht abstrahlen. Es sind so genannte full-cut-off-Leuchten zu verwenden mit einem Abstrahlwinkel <70°, um Irritationen für Zugvögel zu vermeiden. Die Farbtemperatur ist <3.000K zu wählen. Private Außenbeleuchtungen sind, soweit Sicherheitsgründe keine anderen Anforderungen stellen, nachts nicht durchgehend anzustellen, sondern mit einem Bewegungsmelder zu versehen. Die Weiterleitung des abgestrahlten Lichts sollte idealtypisch zwischen 500 und 600nm liegen.

13.3.7 **Amphibien und Reptilienschutz:** Vor Baubeginn ist das Planungsgebiet durch ein Fachbüro im Hinblick auf das Vorkommen von Amphibien und Reptilien hin zu untersuchen. Sollten Individuen vorgefunden werden, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Vermeidungsmaßnahmen zu bestimmen, die eine Beeinträchtigung der betroffenen Arten vermeiden (z.B. Aufstellen von Schutzzäunen, Umsiedlung, Bauzeitenregelung o.ä.). Der Unteren Naturschutzbehörde ist in jedem Fall vor Baubeginn ein Protokoll des Fachbüros zu übermitteln.

13.3.8 **Kollisionsrisiken:** Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot in Bereich von Vergrauungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit gewipptem Muster bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen.

13.3.9 **CEF-Maßnahmen (Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen, ökologischen Funktionalität):** Innerhalb des Planungsgebiets sind an geeigneten Stellen mind. je 10 Nisthilfen für Fledermäuse und je 15 für Brutvögel aufzuhängen. Die Maßnahme ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung mit dem zuständigen Forstamt mindestens eine Vegetationsperiode vor der Rodung von Gehölzflächen vorzunehmen.

14. Flächen für Versorgungsanlagen

14.1 **Transformatorenstation**

15. Genehmigungsfreistellung

15.1 Eine **Genehmigungsfreistellung** nach Art. 58 Abs. 2 BayBO wird für das gesamte Planungsgebiet ausgeschlossen.

Hinweise durch Planzeichen und Text

1. bestehende **Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer**
2. vorhandene **Haupt- und Nebengebäude** (Darstellung entsprechend der aktuellen Digitalen Flurkarte)
3. zum **Abbruch** vorgesehen
4. Hydrant vorhanden
5. Altlastverdachtsfläche
6. private **optionale Verkehrsfläche:** falls die optionale Ausführung nicht erfolgt, ist eine entsprechende Einfriedung gemäß Ziffer 8.1 zu errichten.
7. Grenze der **anbaufreien Zone zu B17** (Abstand zum Fahrbahnrand 20m)
8. Böschungsbereich vorhanden
9. Grenze FFH-Gebiet
10. Grenze EU-Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet)
11. Grenze Landschaftsschutzgebiet
12. **Schutzzone des Wiesbachs** im nördlichen Geltungsbereich: der Geltungsbereich liegt teilweise im 60 m-Bereich des genehmigungspflichtigen Gewässers Wiesbach, Gewässer III. Ordnung. Für alle Anlagen, die sich innerhalb des 60 m Bereiches befinden, ist unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht, ein formloser Antrag auf Genehmigung nach § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG beim Landratsamt Landsberg am Lech einzureichen.
13. **110-kV-Freileitungstrasse der LEW Lechwerke AG mit Schutzzone von je 21,00 m**: Innerhalb der Schutzzone sind die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften bzw. die privatrechtlich getroffenen Vereinbarungen zwischen dem Betreiber und dem Grundeigentümer zu beachten. Sollte eine partielle Verlegung der 110-kV-Leitung erfolgen, ist die Lage der Schutzzone entsprechend anzupassen. Folgende Hinweise sind zu beachten:

13.1 Innerhalb der Leitungsschutzbereiche sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach EN 50341 (normals DIN VDE 0210) **Mindestabstände zu den Leitersäulen** der Hochspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten.

13.2 Unter den Leiterseilen ist mit **Eisabwurf** zu rechnen, etwaige Schäden werden von der LEW nicht übernommen.

13.3 **Änderungen am Geländeniveau** im Bereich der Leitungsschutzzone sind zu unterlassen, falls unumgänglich, der LEW zur Stellungnahme zuzustellen.

13.4 Im Leitungsschutzbereich sind **Aufschüttungen, Lagerung** von Baumaterial und Bauhilfsmitteln sowie das Aufstellen von Baubaracken u.ä. nur nach Abstimmung mit der LEW zulässig.

13.5 Die Verwendung eines geeigneten **Baukranes bzw. Autokranes** ist nur unter erheblichen Einschränkungen möglich. Es ist deshalb rechtzeitig vor dessen Aufstellung (mindestens 3 Wochen) mit der LEW Rücksprache zu nehmen.

13.6 Sämtliche **Baumaschines und Geräte**, die innerhalb des Schutzbereiches zur Einsatz kommen, müssen so betrieben bzw. errichtet werden, dass eine Annäherung von weniger als 3 m an die Leiterseile in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu bedenken, dass Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschwingen können. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für uns den Bau Beauftragten telenegelänlich.

13.7 Bei der **Bepflanzung** dürfen im Schutzbereich der Leitung nur solche Bäume und Sträucher verwendet werden, deren Endwuchshöhen die in den einzelnen Bereichen angegebenen Bauhöhen nicht überschreiten.

14. **Handlungsempfehlungen für Rückbau- und Ausholzüberwachung in den gekennzeichneten Altlastenflächen:**

14.1 Vor Rückbau von baulichen Anlagen oder Anlagenteilen ist ein mit den zuständigen Fachbeh