

Stadt Landsberg am Lech

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 2600 „Katharinenstraße 52“

SATZUNG

erstellt: 18.01.2021
geändert: 19.06.2024
16.10.2024

Satzungsbeschluss: 11.12.2024

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH

Gehmweg 1
82433 Bad Kohlgrub

office@agl-gmbh.com
Tel.: 08845 75 72 630

Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl- Haider, Dipl.-Ing. Maja Niemeyer

Präambel

Aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des Art. 23 der Bayerischen Bauordnung, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), in der jeweiligen Fassung, erlässt die Stadt Landsberg am Lech diesen Bebauungsplan als Satzung.

Die Satzung besteht aus:

Teil A Planzeichnung

Teil B Festsetzungen durch Planzeichen

Teil C Hinweise durch Planzeichen

Teil D Festsetzungen durch Text

Teil E Hinweise durch Text

Teil F Begründung mit Umweltbericht

Räumlicher Geltungsbereich

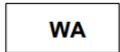
Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung. Dieser umfasst Fl. Nr. 852, Gemarkung Landsberg am Lech. Der in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2600 "Katharinenstr.52" hineinragende Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1100 "Nutzungsbeschränkung Altstadt Zufahrtbereich" wird durch die nachstehenden Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text vollständig ersetzt.

Teil B Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen **Geltungsbereiches** des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung



Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 900 m²



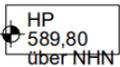
Zahl der maximal zulässigen **Wohneinheiten** (WE) pro Wohngebäude



maximal zulässige **Wandhöhe** in Meter, hier 7,00m.
Höhenbezugspunkt siehe OK FF max.



maximal zulässige **Firsthöhe** in Meter, hier 9,90m.
Höhenbezugspunkt siehe OK FF max.



Angabe des Höhenbezugspunkts (HP) in Meter über Normalhöhennull (NHN), als maximal zulässige Höhensituierung der Oberkante (OK) des Fertigfußbodens (FF) im Erdgeschoss, hier z.B. 589,80

Baugrenzen



Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen (**Baugrenze**)

Verkehrsflächen



Private Verkehrsfläche (mit Geh- und Radfahrrechten für die Öffentlichkeit zu belasten)



Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Nebenanlagen



Flächen für Nebenanlagen - Nebengebäude- Technik

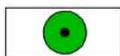


Flächen für Nebenanlagen - As- Abfallsammelanlage

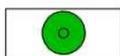


Flächen für Nebenanlagen- Aufstellfläche Mülltonnen

Grünordnung



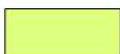
Einzelbaum zu erhalten



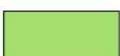
Einzelbaum zu pflanzen



Wald

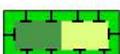


Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Wiesenflächen des Lechhanges



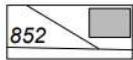
Private Grünfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

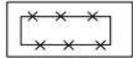


Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Teil C Hinweise durch Planzeichen



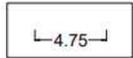
Auszug aus der Digitalen Flurkarte mit Angabe von Flurgrenzen /-nummern sowie des Gebäudebestands



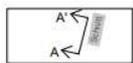
geplanter Gebäudeabbruch



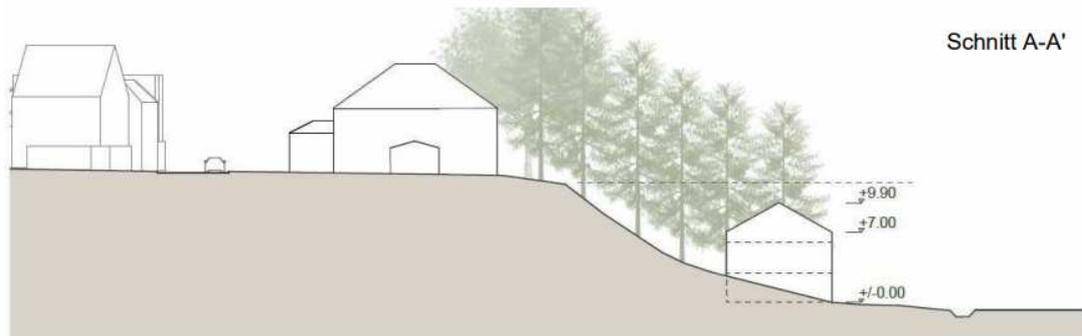
Höhenlinien mit Angaben der Höhen in müNN, Abstand der Höhenlinien 1,0 m gemäß Vermessung vom 06.04.2018 (Vermessungsbüro GEOPlus)



Maßzahlen in Meter



Schnitt des Geländes mit der geplanten Situierung der Gebäude (maßstabslos)
Quelle: Architekt Philipp Bretschneider, Systemschnitt zur Verdeutlichung der Höherentwicklung



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft: Sickermulden

Nutzungsschablone:

WA
GR 900
WH 7,00 m
FH 9,90 m

- Art der zulässigen Nutzung
- maximal zulässige Grundfläche in m²
- maximal zulässige Wandhöhe (WH)
- maximal zulässige Firsthöhe (FH)

Teil D Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die Baugebiete werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO (in der Fassung vom 21. November 2017) festgesetzt.

Zulässig sind die Nutzungen

- Wohngebäude (gemäß § 4 (2) Nr. 1)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gemäß § 4 (2) Nr. 3)

-

- Nicht Zulässig sind die Nutzungen

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (gemäß § 4 (2) Nr. 2)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (gemäß §4 (3) Nr. 1)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (gemäß §4 (3) Nr.2)
- Anlagen für Verwaltungen (gemäß §4 (3) Nr. 3)
- Gartenbaubetriebe (gemäß §4 (3) Nr. 4)
- Tankstellen (gemäß §4 (3) Nr. 5)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die maximal zulässige Grundfläche (GR) beträgt 900 m².

- 2.2 Die maximal zulässige Gesamtgeschossfläche (GF) beträgt 1.029 m².

- 2.3 Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohneinheiten (WE) zulässig.

- 2.4 Zulässige Wandhöhe in Meter siehe Festsetzung durch Planzeichen

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen Oberkante (OK) des Fertigfußboden (FF) im Erdgeschoss auf der Talseite bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Die OK FF ist so zu situieren, dass der durch Planzeichen festgesetzte Höhenbezugspunkt nicht überschritten wird.

- 2.5 Zulässige Firsthöhe in Meter siehe Festsetzung durch Planzeichen.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen Oberkante (OK) des Fertigfußboden (FF) im Erdgeschoss auf der Talseite bis zum höchsten Punkt entlang der obere Dachbegrenzungskante/ Firstlinie. Die OK FF ist so zu situieren, dass der durch Planzeichen festgesetzte Bezugspunkt nicht überschritten wird.

- 2.6 Höhenbezugspunkt für die Situierung der OK Rohfußboden im Erdgeschoss:

Der Höhenbezugspunkt wird in Meter über Normalhöhennull festgesetzt und ist für die Situierung der OK FF im Erdgeschoss heranzuziehen.

3. Bauweise

- 3.1 Für Hauptgebäude ist die folgende Dachform zulässig:

Versetzte Satteldächer mit gleicher Neigung zwischen 18°-55°.

- 3.2 Die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dach- und Fassadenflächen sowie am Balkon ist zulässig. Diese sind parallel mit der Dachhaut bzw. der Fassade/Balkon einzubauen. Eine Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist unzulässig. Außerdem sind Freiflächenphotovoltaikanlagen in den privaten Grünflächen unzulässig.

4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- 4.1 Garagen und Stellplätze für PKW sind im Untergeschoss der Hauptgebäude unterzubringen.
- 4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- 4.3 Untergeordnete bauliche Anlagen außerhalb überbaubarer Flächen sind in privaten Grünflächen, die der Nutzung der Flächen dienen (z.B. Spielgeräte, Pavillons, Sitzbänke) zulässig. Sie sind nicht zulässig in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und in privaten Grünflächen- Wiesenflächen des Lechhanges.

5. Grünordnung

- 5.1 Einzelbaum zu pflanzen: Im Bereich der privaten Grünfläche gem. Ziff. 5.3 sind pro 300 m² angefangene Grundstücksfläche ein Baum II. Ordnung (gem. Ziff. 5.4 Liste (1+2)) und drei Sträucher (gem. Ziff. 5.4 Liste (3)) zu pflanzen und darf in der Position von der Planzeichnung abweichen.
- 5.2 Die privaten Grünflächen - ortsbildprägende Wiesenflächen des Lechhanges sind als extensive Wiesen durch zweimalige Mahd nach dem 15.06. und Abtransport des Schnittgutes zu pflegen und zu entwickeln. Jegliche bauliche, auch genehmigungsfreie Anlagen sind unzulässig.
- 5.3 In den privaten Grünflächen entlang der Erschließungsstraße sind landschaftsgärtnerische Gestaltungen einschließlich Stützmauern, Treppen und Wege, sowie Anlagen zur Regenwasserversickerung (Sickergräben) zulässig.
- 5.4 Pflanzlisten mit Angabe der Gehölzarten und Qualitäten: Für Baumpflanzungen im privaten Bereich sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten und Obstbäume zulässig. Für die Herstellung des Waldrandes ist herkunftsgesichertes, am besten zertifiziertes (z.B. ZüF) Forstpflanzenmaterial zu verwenden. Empfohlene Gehölzarten sind in den nachstehenden Listen aufgeführt (mit Angabe der Mindestqualität).

(1) Bäume II. Ordnung (StU 12-14)

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Carpinus betulus i. S.</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Kirsche</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Mehlbeere</i>

(2) Obstbäume (Beispiel für resistente und harte Sorten):

Apfel (Hochstamm): Berner Rosenapfel, Gravensteiner, Croncels, Klarapfel, Rote Sternrenette, Glockenapfel, Jakob Fischer, Landsberger Renette, Goldparmäne

Zwetschge (Halb- oder Hochstamm): Hauszwetschge, Bühlers Frühzwetschge

Birne (Hochstamm): Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise

(3) Sträucher (Heister H 125/150)

Amelanchier ovalis Felsenbirne

Cornus sanguinea Roter Hartriegel

Corylus avellana Haselnuss

Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn

Crataegus laevigata Zweigrifflicher Weißdorn

Prunus spinosa Schlehe

Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere

Rosa canina Hundsröse

Rosa arvensis Feldröse

Salix caprea Sal-Weide

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Sowie weitere standortgerechte Arten und Sorten von Wildobst, Wildsträuchern und Wildrosen.

- 5.5 Schutz des Baumbestandes bei Baumaßnahmen: Die als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Im Falle von Baumaßnahmen im Nahbereich des Baumes sind Schutzvorrichtungen gemäß der DIN 18920 und der RAS- LP 4 vorzunehmen.
- 5.6 Müssen festgesetzte Bäume und Sträucher aus Altersgründen bzw. wegen sonstiger Schädigungen entfernt werden, sind sie durch Gehölze (laut Liste Nr. 5.4) nach Abschluss der Bauarbeiten bis spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben mindestens den Güteanforderungen der entfallenen Bepflanzung (laut Liste Nr. 5.4) zu entsprechen.
- 5.7 Nicht verwendet werden dürfen Lebensbäume, Zypressen und Wacholder sowie gelb- und rotlaubige Gehölze.
- 5.8 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Bei Stellplätzen und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Der Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereichs erbracht.

Ziel ist

- die Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese mit hohem Kräuteranteil (trockene Ausprägung) am Lechhang durch zweischürige Mahd nach dem 15.06. mit Abfuhr des Mahdguts **und**
- die Erhaltung und Entwicklung einer standortgerechten Waldfläche mit Waldrandbereichen durch die Anlage und Entwicklung eines gestuften Waldrandes mit einer Breite von 15 Metern aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung mit Entnahme aller Fichten und Bäume 1. Ordnung:

Es ist ein gestufter Waldrand mit der Pflanzung Sträuchern und Bäumen (Heister) 2. Ordnung (laut Liste Teil D, Nr. 5.4 (1) und (3)) zu entwickeln.

Alle Fichten innerhalb dieser Zone sind im Zuge des Bestandumbaus unter Wahrung der Waldeigenschaft zu entnehmen. Außerdem sind die Kronen der Laubbäume auf Totholz zu prüfen. Bäume 1. Ordnung sind zu entfernen. Die festgesetzten Maßnahmen werden einmalig vor Errichtung der Gebäude durch den Vorhabensträger durchgeführt.

6.2 Artenschutzrechtliche Belange (1) - Zum Schutz der nachtaktiven Insekten und von jagenden Fledermäusen sind zur Beleuchtung der Außenbereiche "insektenfreundliche" Lampen mit gelben Licht oder UV-freie warm-weiße LEDs (mit einem Farbbereich von 2000 bis max. 3000 K) zu verwenden, die aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Es ist auf eine dichte und langlebige Ausführung der Gehäuse zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampen gelangen können. Nach oben hin abstrahlende Leuchtkörper an Gebäuden sind unzulässig.

6.3 Artenschutzrechtliche Belange (2) -Fällungen und Entnahme von Altbäumen sind zum Schutz der Vögel in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig

6.4 Artenschutzrechtliche Belange (3) - Abzubrechende Gebäude oder relevante Gebäudeteile sind vor dem Abriss gründlich auf Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten zu untersuchen. Ein Abriss darf nur zu Jahreszeiten stattfinden, zu denen Fledermäuse und brütende Vögel nicht anwesend sind. Großbäume sind ebenfalls vor der geplanten Fällung auf mögliche Quartiere von Fledermäusen und gebäudebrütende Vogelarten zu prüfen. Im Falle eines Besatzes sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. der lokalen Koordinationsstelle für Fledermausschutz zum Schutz der Individuen zu treffen. Können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht sicher ausgeschlossen werden, ist eine Genehmigung bei der Höheren Naturschutzbehörde zu beantragen.

6.5 Artenschutzrechtliche Belange (4) – Zum Schutz der potentiell vorkommenden Zauneidechse sind Vergrämuungsmaßnahmen bevorzugt vor der Eiablage im Zeitraum von Mitte/Ende März bis Mitte/Ende Mai vorzunehmen. Sollten die Zauneidechsen bis dahin nicht alle abgesammelt werden können, kann die Vergrämung im August, bzw. September fortgeführt werden. Die Baufeldfreimachung ist nicht in den Wintermonaten während der Ruhezeit, sondern während der Aktivitätszeit der Zauneidechse durchzuführen (von Mitte

April bis Anfang August). Dies ist spätestens einen Monat vor der Baufeldfreimachung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und unter der Begleitung eines fachkundigen Personals durchzuführen.

Abschnittsweise sind die Versteckmöglichkeiten, wie Deckung bietende Gehölze, Steinhäufen, Schuttablagerungen und Totholz sensibel und bestenfalls per Hand zu entfernen, um eine aktive Flucht und die Abwanderung der Tiere in Richtung Norden und Westen zu ermöglichen. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. flächiges Aufkiesen) ist die Fläche anschließend unattraktiv zu gestalten. Dadurch werden möglicherweise vorkommende Tiere aus dem Baugebiet vergrämt. Durch das Abdecken von Häufen (Baumaterialien, Steinhäufen und Holz) mit Folie oder falls nötig, deren Einzäunung während der Bauphase, ist eine erneute Besiedelung dieser Strukturen zu verhindern. Zuvor ist sicherzustellen, dass geeignete Lebensräume auf benachbarten Flächen vorhanden sind. Es ist zudem sicherzustellen, dass – sollten Lebensräume von Zauneidechsen im Eingriffsbereich betroffen sein – diese gemäß der Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Zauneidechse) umzäunt oder aufgekiest werden, um eine erneute Einwanderung zu verhindern. Wertvolle Lebensräume für Eidechsen, wie beispielsweise Böschungen oder Trockenmauern, die nicht vom Eingriff betroffen sind, aber durch die Bauarbeiten beeinträchtigt werden könnten, sind als Tabuflächen auszuweisen. Diese sind eindeutig zu kennzeichnen (Absperrband) bzw. besser zu sichern (Bauzaun).

7 Abgrabungen

- 7.1 Abgrabungen in den Lechhang sind im Bereich der geplanten Gebäude zulässig. Der Geländeanschnitt ist landschaftsgerecht mit Stützmauern oder Böschungen abzufangen.

8 Grundwasser

- 8.1 Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.
- 8.2 Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand von 587,5 m ü. NN zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

9 Nachrichtliche Übernahmen

- 9.1 Es gilt die Mobilitätssatzung der Stadt Landsberg am Lech in der zur Billigung geltenden Fassung vom 25.05.2021
- 9.2 Es gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg am Lech in der zur Billigung geltenden Fassung vom 12.12.2019
- 9.3 Es gilt die Abstandsflächensatzung der Stadt Landsberg in der zur Billigung geltenden Fassung vom 27.04.2023

Teil E Hinweise durch Text

1. Bodendenkmäler

Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.

2. Versorgungsleitungen

In allen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung von Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, etc.) vorzusehen. Die Lage bestehender Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn durch den Bauherrn selbstständig zu erkunden, die Versorger sind vorab zu informieren. Bei Aufgrabungen sind die erforderlichen Schutzabstände (i.d.R. 0,5m beidseitig der Kabelachse) zu beachten. Die Leitungen sind auf 2,50m beidseitig der Trassenachse von tiefwurzligen Bäumen freizuhalten.

3. Dach- und Oberflächenwasser, wild abfließendes Wasser und Grundwasser:

Das anfallende unverschmutzte Dach- und Niederschlagswasser ist vor Ort auf geeigneten Flächen (z.B. in den privaten Grünflächen) zu versickern (möglichst flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Oberbodenzone).

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher ist das Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen. Vorkehrungen gegen Grund- und Schichtwassereintritt in den Baugrund einbindende Bauwerksteile sind vom Bauwerber eigenverantwortlich zu prüfen. Im Weiteren bedürfen der Aufschluss von Grundwasser im Zuge der baulichen Tätigkeiten (z.B. Baugrubenaushub) sowie das Einbringen von Bauteilen ins Grundwasser grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

4. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

5. Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

6. Niederschlagswasser

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser der eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENNOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Die in der Planzeichnung als „Flächen für die Wasserwirtschaft: Sickermulden“ gekennzeichneten Flächen sind für die Sammlung und die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen. Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

7. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Dateninformationssystems (ABU-DIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine weiteren gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich 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 § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall- /Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i.V.m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen. Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungs-freien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Stadt Landsberg am Lech Entwurf Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2600 „Katharinenstraße 52“. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungs-freien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG)

1. Rückbau- und Aushubüberwachung und Beweissicherung

1.1 Vor Rückbau von baulichen Anlagen oder Anlagenresten ist ein mit der Unteren Abfallbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 61 (Umweltschutz@LRALL.bayern.de), abgestimmtes, fachlich qualifiziertes Rückbaukonzept zu erstellen, das sich an den der Arbeitshilfe „Rückbau schadstoffbelasteter Bausubstanz“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) in der aktuellen Fassung (z. Zt. 09/2019) zu orientieren hat.

1.2 Bei sämtlichen Aushubmaßnahmen ist eine fachlich qualifizierte, horizontbezogene (separierende) Aushubüberwachung unter Berücksichtigung sämtlicher Erkundungsergebnisse durchzuführen. Die Aushubüberwachung hat nach den einschlägigen Anforderungen der Arbeitshilfe des Bayer. Landesamtes für Umwelt „Umgang mit Bodenmaterial“ in der aktuellen Fassung (derzeit Juli 2022) und der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) erfolgen. Für die Probenahme gelten die Vorgaben der Handlungshilfe zur Anwendung der LAGA Mitteilung 32 (LAGA PN 98). Das weitere Vorgehen hierzu hat der vom Bauherrn beauftragte Sachverständige mit der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech unter Umweltschutz@LRA-LL.bayern.de abzustimmen.

1.3 Das in Haufwerken zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind- und Wasserverfrachtung zu sichern.

1.4 Bei Feststellung von Auffälligkeiten bei der Aushubüberwachung ist das Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 61, zu informieren, ggfs. ist das weitere Vorgehen Abzustimmen

1.5 Die Ergebnisse der Aushubüberwachung sind textlich und fotografisch zu dokumentieren.

1.6 Die Dokumentation der Aushubüberwachung ist dem Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 61, nach Abschluss der Aushubmaßnahme in zweifacher Ausfertigung vorzulegen.

1.7 Im Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind grundsätzlich Beweissicherungsuntersuchungen mit Anwendung der in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) genannten sowie der für Bayern geltenden fachlichen Regeln (§§ 19 ff. BBodSchV sowie Anhänge 1 und 2 der BBodSchV, Merkblätter des Bayer. Landesamtes für Umwelt Nr. 3.8/1, 3.8/4, 3.8/5 u. 3.8/6, 3.8/8) durchzuführen, sofern signifikante Bodenkontaminationen im Aushubniveau (Aushubsohle u. -böschungen) nicht ausgeschlossen werden können. Im Bereich von Versickerungsanlagen ist die Einhaltung der Vorsorgewerte gem. BBodSchV nachzuweisen.

Die Ergebnisse der Beweissicherungsuntersuchungen gemäß Nr.1.7 sind dem Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 61, vor Verfüllung oder Bebauung der Aushubgrube vorzulegen.

2. Anforderungen bei sensiblen Flächennutzungen

Bei Flächen, wie Altlastenverdachtsflächen, Auffüllungen etc., bei denen eine bezüglich des Wirkungspfades Boden – Mensch sensible Nutzung nicht ausgeschlossen werden kann oder

bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist bei Spiel-, Freizeitnutzung eine mindestens 0,10 m bzw. 0,30 m, bei Nutzgartennutzung 0,60 m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen oder eine potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern. Die Freiflächen haben die Prüfwerte der zukünftig sensibelsten Nutzung einzuhalten. Siehe hierzu Anlage 1 und 2 BBodSchV. Sollten die Werte nicht eingehalten werden, hat ein Oberbodenaustausch zu erfolgen.

3. Sanierungsvorbehalt

Von der Aushubüberwachung und Beweissicherungsuntersuchung festgestellte Bodenkontaminationen sind im Bereich von Sanierungsschwellwertüberschreitungen in Abstimmung mit dem Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 61, und den Fachstellen abzugrenzen, zu sanieren, oder zu sichern.

4. Bodenluft

Soweit vom Sachverständigen Belastungen der Bodenluft (insbesondere LHKW, BTEX, Deponiegashauptkomponenten) nicht ausgeschlossen werden können, sind in Abstimmung mit den Fachbehörden Bodenluftuntersuchungen vorzunehmen.

Hinweis: Bei Arbeiten im Bereich der Altablagerungen sind die „Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen“, der TBG, BGR 128/DGUV Regel 101/004 sowie die „Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524“ zu beachten.

8. Vorsorgender Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

9. Hangsicherung:

Im Süden der Gebäude hat eine fachgerechte Hangsicherung und eine Beweissicherung der Umgebung stattzufinden. Die Standsicherheit der Gebäude und die Verhütung von Hangrutsch muss zu jedem Zeitpunkt vor, während und nach der Bauphase gewährleistet sein. Als Grundlage dient das Baugrund- und Gründungsgutachten vom 10.09.2021 (GRUNDBAU-INGENIEURE FRANK+BUMILLER+KRAFT).

10. Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf wird im Zuge der Baugenehmigung ermittelt. Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen.