

Stadt Landsberg am Lech



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Nr. 2600 „Katharinenstraße 52“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

nach § 10a Baugesetzbuch (BauGB)

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

Gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Bebauungsplan Nr. 2600 „Katharinenstraße 52“ der Stadt Landsberg am Lech mit der Bekanntmachung wirksam. Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Planungskonzept

Anlass und Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, die baurechtlichen Grundlagen für die Schaffung von Wohnraum im Bereich des aufgelassenen landwirtschaftlichen Gehöfts an der Katharinenstraße 52 zu schaffen. Dabei sind außerdem folgende Ziele umzusetzen:

- die Berücksichtigung der Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) und der kommunalen Gesamtstrategie „Unser Landsberg 2035“ der Stadt Landsberg am Lech
- die Stärkung der Wohnraumversorgung
- den flächenschonenden Umgang mit Baulandflächen durch Umstrukturierung des Baubestandes und unter Berücksichtigung der Innenentwicklung
- die Entwicklung einer qualitätsvollen und standortangemessenen Wohnbebauung in innenstadtnaher Lage
- die Entwicklung qualitätsvoller Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Hangsituation, des Hungerbaches und der Kleingärten
- die Sicherung einer qualitätsvollen Bewaldung des Lechhanges

Planungskonzept

Die innenstadtnahe Lage am Fuße des Lechhanges bedarf einer harmonischen Einbindung der neuen Gebäude in den Bestand unter Berücksichtigung der Topographie. Dementsprechend behutsam wurden die Baugrenzen, Wandhöhen und Grundflächen festgelegt, um sicherzustellen, dass sich die Neubauten in ihrem Bauvolumen und der Höhenentwicklung in die Umgebung einfügen. Das Baugrundstück wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die vorliegende Planungskonzeption gibt dabei durch die Festsetzung des zulässigen Versiegelungsgrads, der Baugrenzen sowie der zulässigen Gebäudehöhe den baurechtlichen Rahmen vor. Im Bereich des bestehenden Einfirsthofes mit Querriegel werden zwei neue Bauräume geschaffen. Bei der Festlegung der Baugrenzen wurden deshalb Steilbereiche ausgelassen. Die Baufenster orientieren sich in ihrer Ausrichtung am Gebäudebestand und an der Topographie, berücksichtigen aber auch die gesetzlichen Mindestabstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen (gem. Art. 6 BayBO in der zur Billigung geltenden Fassung).

Die maximal zulässige Grundfläche leitet sich für die neuen Gebäude von den in der Umgebung befindlichen Mehrfamilienhäusern ab. Geplant sind zwei Baufenster mit einer gesamten, maximal zulässigen Grundfläche von 900 m² sowie einer maximal zulässigen Gesamtgeschossfläche von 1.029 m². Pro Baufeld sind maximal drei Wohneinheiten zulässig.

Um zu gewährleisten, dass sich die neuen Gebäude in die bestehende Topographie einfügen und mit ihrer Firsthöhe nicht über die Lechhangkante ragen, werden maximal zulässige Wand-

und Firsthöhen festgesetzt. Die höchste seitliche Wandhöhe beträgt 7,0 m, die höchste Firsthöhe beträgt 9,90m.

Die Erschließung der beiden Baufelder erfolgt über eine private Verkehrsfläche von der Katharinenstraße aus. Für diese private Verkehrsfläche werden vertraglich Geh- und Fahrrechte zugunsten der Stadt Landsberg am Lech eingetragen. Um zukünftig den unterhaltungspflichtigen Zugang zum angrenzenden Hungerbach zu gewährleisten und um eine Durchgängigkeit entlang des Lechhanges für Fußgänger und Radfahrer zu ermöglichen, werden Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Öffentlichkeit eingetragen.

Die Grünordnung sieht eine Waldfläche im Westen vor. Zur Erhaltung der ortsbildprägenden Wiesenflächen des Lechhanges werden diese als Private Grünfläche festgesetzt. Sie sind als extensive Wiesen zu pflegen und zu entwickeln. Im Hang bestehende Obstbäume werden als zu erhaltend festgesetzt. Zudem sind im nördlichen Bereich weitere Einzelbaumpflanzungen festgesetzt. Für die baulichen Eingriffe ist ein Ausgleich notwendig. Dieser Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs durch die Erhaltung und Entwicklung einer standortgerechten Waldfläche mit Waldrandbereichen sowie den Erhalt und die Entwicklung einer artenreichen, mageren Glatt- haferwiese mit hohem Kräuteranteil (trockene Ausprägung).

2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen:

		Schutzgüter		Fläche	Boden	Wasser	Biolog. Vielfalt		Klimawandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)
Wirkungen							Tiere	Pflanzen			
Anlagebedingte Auswirkungen	Inanspruchnahme										
	Nachhaltige Verfügbarkeit										+
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Emissionen	Schadstoffe	bau.								
			betr.								
		Lärm	bau.				K			K	
			betr.								
		Erschütterung	bau.								
			betr.								
		Licht	bau.								
			betr.								
	Wärme	bau.									
		betr.									
	Strahlung	bau.									
		betr.									
	Belästigung, Störung	bau.						K	K	K	K
		betr.									
Risiken	Risiko von Unfällen und Katastrophe	bau.									
		betr.									
Abfall	Belastung durch Abfall einschl. Beseitigung u. Verwertung	bau.									
		betr.									
Technik, Stoffe	Belastung durch eingesetzte Technik u. Stoffe	bau.									
		betr.									
Zusammenfassung											

Tab. 1 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen die relevanten Schutzgüter

Wie die vorangegangene Tabelle darstellt, sind mit Ausnahme des Schutzgutes Boden nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Dies bedingt sich zum einen durch die geplante geringe Baudichte sowie dem hohen Durchgrünungsgrad in Verbindung mit dem Versiegelungsgrad. Zum anderen sind durch die Planungen zum größten Teil Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen.

Die Entnahme einzelner Bäume kann durch Ersatzpflanzung im Planungsgebiet direkt ausgeglichen werden.

Mittel erhebliche Auswirkungen ergeben sich ausschließlich für das Schutzgut Boden, da teilweise Eingriffe in den bestehenden Hang notwendig sind und sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von zwei Gebäuden sowie der Erschließungsstraße erhöht.

Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereiches mit der Erhaltung und Entwicklung eines Waldrandes sowie der Entwicklung und Pflege der Wiesen des Lechhanges umgesetzt.

Das Monitoring betrifft die Durchgängigkeit der Erholungsverbindung sowie die Entwicklung der Wiesenflächen durch Mahd.

3 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Verfahren für die 78.Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans wurden im Parallelverfahren durchgeführt. **Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3.1 bzw. 4.1 BauGB** erfolgte durch öffentliche Auslegung der Fassung vom 18.01.2021 in der Zeit vom 15.02.2021 bis 19.03.2021 Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden verschiedene Äußerungen vorgebracht, die mit den Interessen der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden. **Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3.2 bzw. 4.2 BauGB** erfolgte durch öffentliche Auslegung der Fassung vom 19.06.2024 in der Zeit vom 15.07.2024 bis 16.08.2024. Unter Beachtung der zentralen Planungsgrundsätze, wie Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, Gebot der Rücksichtnahme wurden die Belange nach pflichtgemäßem Ermessen dem Stadtrat zur Abstimmung und Beschlussfassung vorgelegt. Für die Planung von Bedeutung sind dabei die folgenden wesentlichen Äußerungen und Stellungnahmen mit Umweltbezug:

Private Äußerungen gemäß § 3.1 Bau GB

Die Anwohner äußern grundsätzlich keine Einwände gegen das geplante Bauvorhaben. Allerdings bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der Standsicherheit des Lechhangs im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung. Der Lechhang wird als instabil beschrieben, da er aus kiesigen, sandigen und wasserführenden Schichten besteht, die bereits Erosionen und Hangbewegungen aufweisen. Die Stadt verweist darauf, dass die Hangstabilität und -sicherung bereits umfassend untersucht wurde: 1. Geotechnische Untersuchungen: Im Geotechnischen Bericht vom 16.10.2017 sowie einem ergänzenden Hanggutachten/Baugrundgutachten wurden detaillierte Angaben zur Bauausführung und Hangsicherung gemacht. Diese Berichte bilden die Grundlage für die weitere Planung. 2. Hangsicherung: Technische Maßnahmen wie Stützmauern und ein Versickerungskonzept sind vorgesehen. Diese Maßnahmen sollen nicht nur die Sicherheit gewährleisten, sondern auch eine Verbesserung der Hangstabilität herbeiführen. 3. Planung und

Umsetzung: Die Ausführung der Baumaßnahmen, einschließlich des Privatwegs, erfolgt nach den Regeln der Technik durch ein fachkundiges Ingenieurbüro für Tief- und Straßenbau. Die Einwände der Anwohner werden demnach durch die bereits eingeplanten Maßnahmen und die fachkundige Begleitung der Bauarbeiten berücksichtigt.

Stellungnahmen Behörden gemäß § 4.1 Bau GB

Das **Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz der Regierung von Oberbayern** wies darauf hin, dass das Hydrantennetz den technischen Regeln entsprechen muss und der Löschwasserbedarf zu ermitteln ist. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die öffentlichen Verkehrsflächen so geplant werden müssen, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen ungehindert befahren werden können. Da genannten Vorgaben wurden nach Rücksprache mit der Freiwilligen Feuerwehr Landsberg geklärt. Demnach erfolgt die Zufahrt der Feuerwehr zu den Gebäuden über die Katharinenstraße und den Privatweg. Die Katharinenstraße ist bei der Zufahrt zum Grundstück für den Kurvenradius der Fahrzeuge breit genug. Die Löschfahrzeuge fahren vorwärts in das Grundstück ein und rückwärts hinaus, ein Wendepplatz ist nicht nötig. Eine befestigte Fläche zum Aufstellen der Feuerwehrfahrzeuge ist vorgesehen (Bewegungsflächen).

Die **Abfall- und Bodenschutzbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech** sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen im Geltungsbereich bekannt. Es wird auf Befunde der Sondierbohrungen im Geotechnischen Bericht hingewiesen. Es wird vorgeschlagen, die dort erfassten Auffüllungsbereiche einer Bodenuntersuchung zu unterziehen. Erneute Gutachten wurden daraufhin in Auftrag gegeben.

Die **Untere Naturschutzbehörde** am Landratsamt Landsberg am Lech gibt vor, die vorgelegte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu beachten. Es sind Vergrämungsmaßnahmen für potentiell vorkommende Zauneidechsen vorzusehen, um Verbotstatbestände auszuschließen. Außerdem sind Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse festzulegen. Des Weiteren sind die Maßnahmen zum angestrebten Zielzustand der Ausgleichsflächen zu konkretisieren. Entsprechende Festsetzungen wurden in die Planung aufgenommen und ergänzt.

Das **Wasserwirtschaftsamt** teilte zahlreiche, grundsätzliche Hinweise und Vorschläge zum Umgang mit Überflutungen infolge von Starkregen, Grundwasser, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen, vorsorgender Bodenschutz mit. Die Hinweise wurden daraufhin gemäß den Angaben des Wasserwirtschaftsamts ergänzt. Zum Thema Niederschlagswasser wurde ein Überflutungsnachweis gefordert, der darlegt, dass das Grundstück gegen Überflutung gesichert ist. Die daraufhin erstellte Erschließungskonzeption legt dar, dass Oberflächenwasser komplett auf dem Grundstück versickert wird, die Dachentwässerung der Gebäude über Sickerrigolen vor den Gebäuden und die Entwässerung der Straße über begrünte Sickermulden entlang dem Straßenverlauf erfolgt.

Private Äußerungen gemäß § 3.2 Bau GB

Es wurden hauptsächlich erneut Bedenken bezüglich der Standsicherheit des Hanges geäußert. Diese wurden bereits ausführlich berücksichtigt (siehe oben).

Stellungnahmen Behörden gemäß § 4.2 Bau GB

Die **Abfall- und Bodenschutzbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech** weist auf die Rückbau- und Aushubüberwachung hin, die aufgrund der neuen Baugrunduntersuchungen für erfasste Auffüllungsbereiche notwendig sind. Außerdem werden Anforderungen an die Bodensanierung und die Bodenluft gestellt. Diese Hinweise wurden in den Plan übernommen.

Die **Untere Naturschutzbehörde** am Landratsamt Landsberg am Lech gibt weitere konkrete Maßnahmen zum Schutz der potentiell vorkommenden Zauneidechse an. Außerdem werden Pflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern festgelegt. Des Weiteren werden die Entwicklungsmaßnahmen der artenreichen Glatthaferwiesen differenziert. Die Festsetzungen wurden ergänzt bzw. überarbeitet.

Das **Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten (AELF), Bereich Forsten** gibt vor, zertifiziertes Forstpflanzenmaterial zu verwenden. Des Weiteren soll ein schonender Umgang mit dem Waldboden stattfinden. Die Festsetzungen wurden ergänzt.

4 Planungsalternativen

Im Hinblick auf die Erschließung ergeben sich aufgrund der topographischen Gegebenheiten keine Alternativen.

Bezüglich Anordnung, Anzahl und Größe der geplanten Gebäude wurden schon vor dem Aufstellungsbeschluss zahlreiche Varianten erarbeitet. Nach dem Aufstellungsbeschluss wurde die Planung dann weiter optimiert und konkretisiert. Alternative Standorte innerhalb des Grundstücks sind aufgrund der engen Vorgaben durch die Topographie nicht sinnvoll.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan beige-fügt.

Im Auftrag für die Stadt Landsberg am Lech
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH
Gehweg 1
82433 Bad Kohlgrub
Bearbeiter: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Dipl.-Ing. Maja Niemeyer

Landsberg am Lech, den

Frau Doris Baumgartl, Oberbürgermeisterin