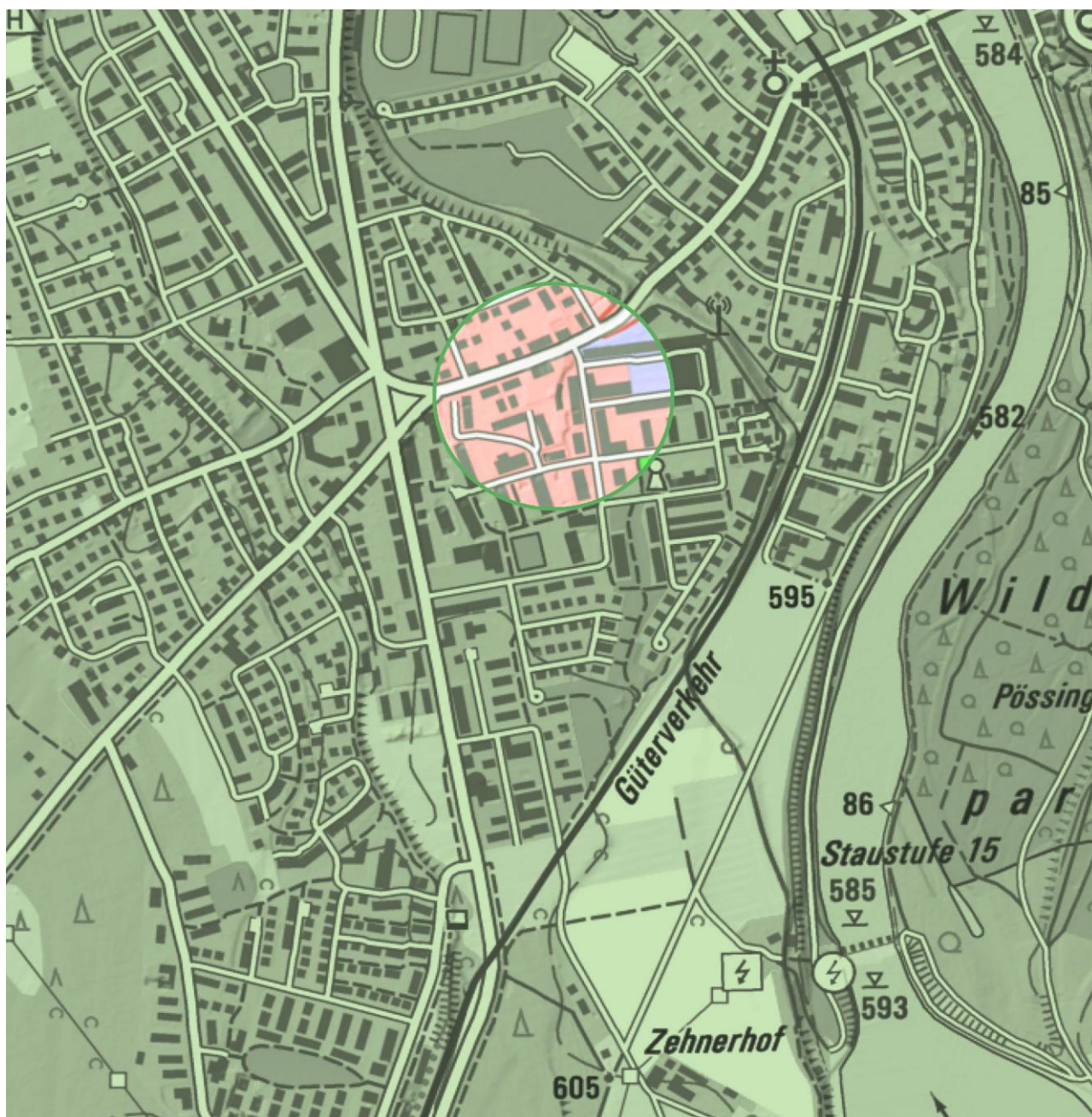




Stadt Landsberg am Lech

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Katharinenstraße, Saaburgstraße"
mit Grünordnungsplan Nr. 2176



Entwurf

Fassung 13.07.2026
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Satzung	5
3	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	6
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	15
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	16
6	Hinweise und Zeichenerklärung	17
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	27
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	42
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	50
10	Begründung – Sonstiges	51

- | | | |
|------------|---|---|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | Planungssicherstellungsgesetz | (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344) |
| 1.5 | Bayerische Bauordnung | (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190) |
| 1.6 | Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern | (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637) |
| 1.7 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) |
| 1.8 | Bayerisches Naturschutzgesetz | (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.2026 (GVBl. S. 75) |

- 1.9 Bundes-Immissions-
schutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 163)

Satzung

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) jeweils in der o.g. Fassung hat der Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Katharinenstraße, Saarburtstraße" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Katharinenstraße, Saarburtstraße" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 13.07.2026.

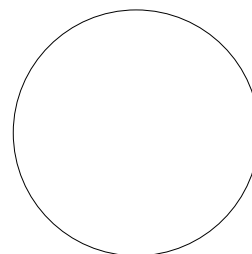
§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Katharinenstraße, Saarburtstraße" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 13.07.2026 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 11.11.2024.

Landsberg am Lech, den

.....

(Doris Baumgartl, Oberbürgermeisterin)



(Dienstsiegel)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

2.1 Zulässige Vorhaben gemäß Durchführungsvertrag

Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

(§ 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB)

2.2

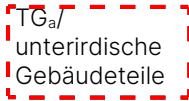
Wohnen, Gewerbe
und Kultur

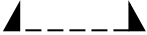
"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Wohnen, Gewerbe und Kultur.

Zulässig sind:

- Gebäude bzw. Räume für den Betrieb einer Gastronomie (u. a. Gastronomie/Gastraum, Küche und dazugehörige Nebenräume, Lounge, Garderobe, Bar/Theke, Separee/Tagungsräume)
- Flächen für einen der Gastronomie zugehörigen Biergarten
- Nebenräume in Zusammenhang mit der oben aufgeführten Nutzung (u. a. Mitarbeiter- und Kunden-toiletten, Räumlichkeiten zur Müllunterbringung, Räumlichkeiten Technik)
- Räume für Angestellte (z. B. Sozial- bzw. Aufenthaltsräume) und Räume für die jeweilige innerbetriebliche Verwaltung/ Organisation der zuvor genannten Nutzungen
- Sonstige, dem Betrieb der Nutzungen oder der Anlieferung dienende Nebenanlagen, technische Einrichtungen und Technikräume
- Ausstellungsräume beziehungsweise das zeithistorische Atelier (historischer Kratzerkeller)
- Wohnungen
- Räume für freie Berufe
- Park-/ Tiefgarage und Anlieferung sowie die dazugehörigen Einfänge und Zufahrten

(siehe Planzeichnung)

2.3	GR m ²	Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche.
2.4	Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche	Die maximal zulässige Grundfläche darf bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90, überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt: – nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten – Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO (bspw. Fahrradstellplätze)
2.5	GH m ü. NHN	Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN
2.6	Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN)	Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für den Schnittpunkt der Wand- und Dachhaut (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Sie gelten nicht für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität). Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle des Daches gemessen (bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).
2.7		Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)
2.8		Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile ; Tiefgaragen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.
2.9		Umgrenzung Aufstellfläche für Müll ; Temporäre Aufstellfläche von Wertstoffbehältern im Vorfeld der Abholung sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

- 2.10 Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.
- 2.11**  **Ein- & Ausfahrtsbereich**
- 2.12**  Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation**
- 2.13 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 2.14 Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser** Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist über die Regenwassergrundleitungen dem im Geltungsbereich zu schaffenden Rigolensystem zuzuleiten. Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung sind unzulässig.
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- 2.15 Landschaftsrechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten** Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:
Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

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

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamer, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Zäune müssen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Dächer von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen sind mit einer durchwurzelbaren kulturfähigen Bodenschicht/Substratschicht von mindestens 0,30 m zu versehen und zu begrünen.

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

2.17 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind gemäß Freiflächenplan (Fassung vom 11.11.2024) zum Vorhaben- und Erschließungsplan wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

2.18 Lärmschutztechnische Bestimmungen

- Die Öffnungszeiten des Biergartens sind auf den Tageszeitraum (6:00 - 22:00 Uhr) begrenzt. Ein Betrieb des Biergartens während der Nachtzeit kann zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass mit baulichen und/oder organisatorischen Maßnahmen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung an der Umgebungsbebauung eingehalten werden können.
- Die Anlieferung der Gastronomie ist auf den Tageszeitraum (6:00 - 22:00 Uhr) begrenzt. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist durch geeignete

organisatorische (z.B. durch Lieferverträge, Betriebsordnung) Maßnahmen sicherzustellen.

- Die Nutzung der oberirdischen Stellplätze ist auf den Tageszeitraum (6:00 - 22:00 Uhr) begrenzt.
- Die Schallemissionen der Fort- und Außenluftöffnungen dürfen entweder die folgenden Schallleistungspegel nicht überschreiten:

Fortluft in Summe: tags/nachts: $L_W = 80/66 \text{ dB(A)}$

Abluft in Summe: tags/nachts: $L_W = 81/71 \text{ dB(A)}$

oder es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung an der Umgebungsbebauung eingehalten werden können

- Die Tiefgaragenzufahrt ist vollständig einzuhäusen. Die Decken und Wände sind auf ihrer gesamten Länge, beginnend ab der Tiefgaragenfahrgasse bis zum oberirdischen Scheitelpunkt schallabsorbierend zu verkleiden.
- Das Tiefgaragentor ist entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik, z.B. mit gummibezogenen Stoßkanten, Gummipuffern und lärmarmen Hallentorantriebsaggregaten auszustatten.
- Die Einrichtungen zum Bedienen des Garagentores sind so anzuordnen, dass sie ohne Verlassen des Autos zu bedienen sind. Nach Ausfahrt des Kraftfahrzeuges ist das Garagentor automatisch (z.B. durch Lichtschranke) zu verschließen.
- Die in die Tiefgaragenrampe integrierten Entwässerungsrinnen sind so zu errichten und zu unterhalten, dass beim Überfahren keine Schlaggeräusche auftreten (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten).

2.19



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten

maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Staatsstraße St 2054 "Katharinenstraße" nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 77 dB(A) auszugehen. Dies entspricht einem erforderlichen gesamten bewerteten Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ von 47 dB(A) für Aufenthaltsräumen in Wohnungen sowie von 42 dB(A) für Büroräume und Ähnliches.

- Die Aufenthalts- und Ruheräume (z. B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer), welche ausschließlich an der West-, Nord- und Ostfassade sowie im 2. Obergeschoss der östlichsten 4 m der Südfassade Fensteröffnungen aufweisen, sind mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zur Erfüllung gesunder lufthygienischer Bedingungen erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen. Von einer ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage kann ausgegangen werden, wenn der Luftbedarf pro Person von ca. 30 m³/h (Mindestvolumenstrom der Lüftungsnorm DIN 1946-6) ohne die Berücksichtigung der Fensterlüftung sichergestellt wird.

2.20



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z. B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Staatsstraße St 2054 "Katharinenstraße" nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 75 dB(A) auszugehen. Dies entspricht einem erforderlichen gesamten bewerteten Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ von 45 dB(A) für Aufenthaltsräumen in Wohnungen sowie von 40 dB(A) für Büroräume und Ähnliches.
- Die Aufenthalts- und Ruheräume (z. B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer), welche ausschließlich an der West-, Nord- und Ostfassade Fensteröffnungen aufweisen, sowie die Ruheräume im 2.

Obergeschoss sind mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zur Erfüllung gesunder lufthygienischer Bedingungen erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen. Von einer ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage kann ausgegangen werden, wenn der Luftbedarf pro Person von ca. $30 \text{ m}^3/\text{h}$ (Mindestvolumenstrom der Lüftungsnorm DIN 1946-6) ohne die Berücksichtigung der Fensterlüftung sichergestellt wird.

2.21

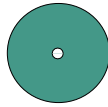


Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung 3** mit folgendem Inhalt:

- Im obersten Geschoss "Dachstuhl" sind die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z. B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o. g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Staatsstraße St 2054 "Katharinenstraße" nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 68 dB(A) auszugehen. Dies entspricht einem erforderlichen gesamten bewerteten Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ von 35 dB(A) für Aufenthaltsräumen in Wohnungen sowie von 33 dB(A) für Büroräume und Ähnliches.
- Im obersten Geschoss "Dachstuhl" sind die Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer), welche ausschließlich an der Nordfassade sowie jeweils an der nördlichen Hälfte der Ost- und Westfassade Fensteröffnungen aufweisen, und im zweitobersten Geschoss "Dachgeschoss" die Ruheräume, welche ausschließlich an der westlichen Hälfte der Nordfassade Fensteröffnungen aufweisen, mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zur Erfüllung gesunder lufthygienischer Bedingungen erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen. Von einer ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage kann ausgegangen werden, wenn der Luftbedarf pro Person von ca. $30 \text{ m}^3/\text{h}$ (Mindestvolumenstrom der Lüftungsnorm

DIN 1946-6) ohne die Berücksichtigung der Fensterlüftung sichergestellt wird.

2.22



Zu pflanzender Baum, Standort und Wuchsklasse gemäß Freiflächenplan (Fassung vom 11.11.2024) zum Vorhaben- und Erschließungsplan. Abweichung um 2 m zulässig, sofern gleichwertiger Standort. Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

2.23



Zu pflanzende Sträucher, Standort und Wuchsklasse gemäß Freiflächenplan (Fassung vom 11.11.2024) zum Vorhaben- und Erschließungsplan. Abweichung um 2 m zulässig, sofern gleichwertiger Standort. Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

2.24

Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind hauptsächlich Gehölzarten aus der u.g. Pflanzliste zu verwenden. Gärtnerische Sorten der jeweiligen Arten sind zulässig. Darüber hinaus können untergeordnet auch nicht heimische Arten gepflanzt werden. Deren Pflanzanteil sollte dabei 10 % nicht überschreiten.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Esskastanie	Castanea sativa
Rotbuche	Fagus sylvatica
Walnussbaum	Juglans regia
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

Sommer-Linde

Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Hänge-Birke

Betula pendula

Hainbuche

Carpinus betulus

Vogelkirsche

Prunus avium

Mehlbeere

Sorbus aria

Bäume 3. Wuchsklasse

Feld-Ahorn

Acer campestre

Traubenkirsche

Prunus padus

Sträucher

Echte Felsenbirne

Amelanchier rotundifolia

Berberitze

Berberis vulgaris

Kornelkirsche

Cornus mas

Roter Hartriegel

Cornus sanguinea

Gewöhnlicher Hasel

Corylus avellana

Gewöhnlicher Liguster

Ligustrum vulgare

Alpen-Heckenkirsche

Lonicera alpigena

Heckenkirsche

Lonicera xylosteum

Schlehe

Prunus spinosa

Echter Kreuzdorn

Rhamnus cathartica

Alpen-Johannisbeere

Ribes alpinum

Wilde Stachelbeere

Ribes uva-crispa

Hundsrose

Rosa canina

Roter Holunder

Sambucus racemosa

Schwarzer Holunder

Sambucus nigra

Wolliger Schneeball

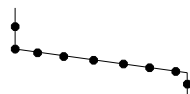
Viburnum lantana

Gewöhnlicher Schneeball

Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.25



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Gesamt-Gebäudehöhe.

2.26

OK = GOK 605,70 m ü. NHN

Oberkante des geplanten Geländes über NHN; Abweichungen max.: ±30 cm

2.27



Grenze des **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

3.1 Einhausung für Mülltonnen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

An öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonnen/-Container müssen in einem geschlossenen Behältnis (z. B. Mülltonnenbox) untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden. Ausgenommen davon sind die Aufstellflächen für Müll, da es sich hierbei lediglich um die temporäre Aufstellfläche von Wertstoffbehältern im Vorfeld der Abholung handelt.

3.2 Einfriedungen und Stützkonstruktionen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Abweichend von den Vorgaben der Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg am Lech ist im Süden des Plangebiets der Erhalt des bestehenden Zauns mit einer Höhe von bis zu 2,00 m zulässig. Im Westen des Plangebiets ist zur Geländesicherung die Errichtung einer Stützmauer mit einer Höhe von bis zu etwa 1,30 m vorgesehen. Auf dieser darf aus Gründen der Absturzsicherung ein zusätzlicher Zaun mit einer Höhe von bis zu ca. 1,20 m errichtet werden. Die zulässige Gesamthöhe der Einfriedung in diesem Bereich beträgt somit bis zu 2,50 m.

4

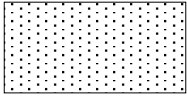
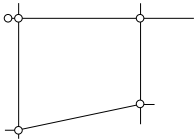
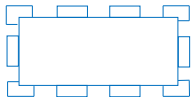
Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichen-erklärung

4.1

D

Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes; hier: D-1-81-130-522 Katharinenstraße 59. Ehem. Sommerkeller der Kratzer-Brauerei, dann Kibbuz Kämpfer des Warschauer Ghettos, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit gewölbter Kelleranlage, im Kern 1825/26, erweitert 1858-60, 1893/94 und 1937; mit Einfriedung und Treppenanlage.
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Hinweise und Zeichenerklärung

- 4.2**  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3**  **Bestehendes Gebäude** wird abgerissen (siehe Planzeichnung)
- 4.4**  **Fahrbahnrand** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.5**  **Gebäudebemaßungslinien** entsprechend des Bestandes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB; §12 BauNVO; Nr.15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 4.6**  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.7**  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.8**  **Vorhandenes (natürliches) Gelände;** Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.9**  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Katharinenanger" (siehe Planzeichnung)
- 4.10 Naturschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.
-

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

4.11 Artenschutz

Gemäß der durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchung des Plangebietes sind nachfolgende Maßnahmen erforderlich, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen:

- Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen bzw. die Baufeldräumung sind daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchzuführen.
- Für den Verlust potenziell geeigneter Fledermausquartiere und Nistplätze in den Baumhöhlen wird empfohlen, drei Fledermauskästen (z. B. Fa. Schwegler: Fledermausflachkasten 1FF und Fledermausrundhöhle 2F, Fledermaus-Fassadenreihe 2FR) sowie drei Halbhöhlennistkästen (z. B. Fa. Schwegler: Halbhöhle 2MR oder Halbhöhle 2HW) an Gebäuden im Umfeld oder am Neubau anzubringen.
- Um eine Nutzung der Kellerräume als Winterquartier durch Fledermäuse auszuschließen sind im Frühjahr vor Beginn der Aktivitätszeit Batcorder anzubringen. Eine abschließende Bewertung zur Nutzung der Kellerräume ist erst nach Auswertung der Aufzeichnungen möglich.
- Falls wider Erwarten Fledermäuse, während der Umbauarbeiten festgestellt werden, ist der örtliche Fledermausschutzbeauftragte zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Landsberg am Lech), das Tier ggf. fachgerecht bergen und ggf. der Pflege zuführen zu lassen.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Zwischenbericht in der Fassung vom 20.12.2024.

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

4.12



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahnoberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

4.13 Standorte für die Straßenbeleuchtung

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Stadt Landsberg am Lech behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

4.14 Grundwasserdichte Untergeschosse

Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher auftriebssicher und mit einem grundwasserdichten Untergeschoss ausgeführt werden.

4.15 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u. a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138-1 (10/2024) "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb" zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fachingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiv)) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z. B. Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden. Die Autowäsche auf einem Privatgrundstück ist per Gesetz nicht zulässig; die gemeindeeigenen Regelungen sind zu beachten und können beim jeweiligen Ordnungsamt angefragt werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

4.16 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regeln die §§ 6 bis 8 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Boden-

schutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu berücksichtigen (z. B. §§ 6 bis 8 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV; zum 01.08.2023 in Kraft getretenen), Kreislaufwirtschaftsgesetz (KRWG) sowie Verordnung über Depo-nien und Langzeitlager (DepV)).

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

4.17 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech zu beantragen.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

4.18 Grundwasser und Drainagen

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

4.19 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

4.20 Denkmalpflege

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z. B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4.21 Anschluss an das Fernwärmenetz

Der Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz ist für alle errichtenden Gebäude im Plangebiet verpflichtend.

4.22 Wärmepumpen

Bei der Aufstellung von Wärmepumpen im Freien ist sicherzustellen, dass die durch die Wärmepumpe verursachte Zusatzbelastung am nächstgelegenen Immissionsort in der Nachbarschaft den jeweiligen Immissionsrichtwert der TA Lärm für die Nachtzeit um mindestens 6 dB(A) unterschreitet (siehe Tabelle). Damit soll gewährleistet werden, dass noch Emissionskontingente für weitere Anlagen bestehen und der Immissionsrichtwert nicht bereits durch eine Anlage ausgeschöpft wird. Bei der Prüfung sind ggf. auch Zuschläge für die Tonalität und Reflexionen an Fassaden zu berücksichtigen.

	Reine Wohn- gebiete	Allg. Wohn- gebiete	Misch- /Dorf- /Urbane Gebiete	Gewerbe- gebiete
um 6 dB(A) reduzierter Immissionsrichtwert der TA Lärm für die Nachtzeit (22:00 – 6:00 Uhr)	29 dB(A)	34 dB(A)	39 dB(A)	44 dB(A)

Zur Vermeidung von Lärmkonflikten wird empfohlen, vor dem Kauf der Wärmepumpe von einem unabhängigen Sachverständigen eine detaillierte Prognose der Lärmimmissionen erstellen zu lassen.

4.23 Einsatz fossiler Energieträger

Der dezentrale Einsatz fossiler Energieträger wie Erdgas, Heizöl oder Kohle zur Gewinnung von Energie ist für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Katharinenstraße, Saarb urgstraße" unzulässig.

4.24 Städtische Mobilitätssatzung

Für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Katharinenstraße, Saarb urgstraße" gilt die städtische Mobilitätssatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

4.25 Barrierefreies Bauen

Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauverantwortlichen die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschossen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.

Gemäß Art. 48 BayBO müssen bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein.

4.26 Spielplatz

Für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Katharinenstraße, Saarb urgstraße" gilt die städtische Spielplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

burgstraße" gilt die gemeindliche Spielplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

4.27 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

4.28 Aufgrabungen im öffentlichen Straßenraum

Bei Aufgrabungen im öffentlichen Straßenraum ist die Aufgrabungsrichtlinie der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

4.29 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand:

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z. B. Schürfgruben, Bohrungen).

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Stadt Landsberg am Lech eingesehen werden.

4.30 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der

späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Landsberg am Lech noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

4.31 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Baugrenze und Lärmschutzmaßnahme).

5.1 Allgemeine Angaben**5.1.1 Zusammenfassung**

- 5.1.1.1 Die Stadt Landsberg am Lech beabsichtigt, für das Areal des ehemaligen Kratzer-Ensembles einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel ist es, die bauliche Entwicklung des Grundstücks geordnet zu steuern und eine ausgewogene Mischung aus Wohnen, Gastronomie und kulturellen Nutzungen zu ermöglichen.
- 5.1.1.2 Der Planbereich umfasst das Areal des ehemaligen Kratzer-Ensembles südlich der Katharinenstraße und westlich der Saarbürgstraße in der Stadt Landsberg am Lech. Er beinhaltet das bestehende Vorderhaus mit dem historischen Gewölbekeller, umliegende Parkflächen sowie Gehölzstrukturen.
- 5.1.1.3 Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind erfüllt, insbesondere wird die zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten bzw. es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Zudem werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB.
- Daher wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichts gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen.
- 5.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Katharinenstraße, Saarbürgstraße" mit Grünordnungsplan Nr. 2176 zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

5.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 5.1.2.1 Der zu überplanende Bereich liegt südwestlich der Altstadt von Landsberg am Lech, südlich der Katharinenstraße sowie westlich der Saarbürgstraße.
- 5.1.2.2 Der Geltungsbereich umfasst das Areal des ehemaligen Kratzer-Ensembles und schließt ein bestehendes, denkmalgeschütztes Gebäude ein, das im Rahmen der Planung einer Nachnutzung zugeführt werden soll. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs derzeit Parkflächen sowie Ge-

hölzstrukturen. Nördlich grenzt das Plangebiet an die Katharinenstraße, östlich an die Saarb urgstraße an. Südlich schließt eine Grünfläche an, während sich westlich Wohngebäude befinden.

- 5.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2653/38 (Teilfläche), 2659 sowie 2670/1.

5.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

5.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

- 5.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Donau-Iller-Lech Platten geprägt.

- 5.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich das ortsbildprägende Gebäude des ehemaligen Kratzer-Ensembles.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Gehölzstrukturen.

- 5.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben.

5.2.2 Erfordernis der Planung

- 5.2.2.1 Die Stadt Landsberg am Lech beabsichtigt, für das Areal des ehemaligen Kratzer-Ensembles einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Geplant ist die Nachnutzung des bestehenden Vorderhauses mit sechs Wohneinheiten, gastronomischer Nutzung und einem Zeithistorischen Atelier im Erdgeschoss. Ergänzt wird das Ensemble durch zwei weitere Wohngebäude: das Hinterhaus mit 16 Wohneinheiten, teilweise im geförderten Wohnungsbau und das Studio mit drei Wohneinheiten. Eine gemeinsame Tiefgarage sichert die Erschließung.

Im Außenbereich sind hochwertig gestaltete Freiflächen wie Terrassen, Loggien und ein Spielplatz vorgesehen, während Gehölze und ein Biergarten die Aufenthaltsqualität erhöhen sollen.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich, um die städtebauliche Einbindung und die geordnete Nutzungsmischung verbindlich zu sichern und somit die Bedeutung des Ensembles für Landsberg am Lech nachhaltig zu bewahren.

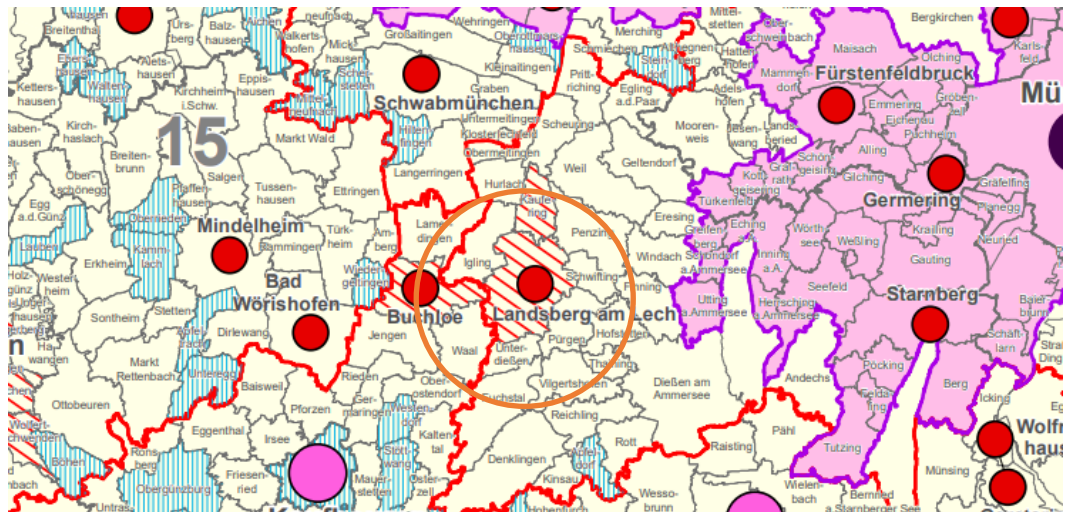
Die Planungen des beauftragten Architekten sind so weit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es wird bewusst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um Baurecht nur für den Vorhabenträger und nur für dieses konkrete Vorhaben entstehen zu lassen. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

5.2.3 Übergeordnete Planungen

- 5.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP).
- 5.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie maßgeblich:
- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
 - 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
 - 1.2.1 Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
 - 2.1.5 Anhang 1 Festlegung der Stadt Landsberg am Lech als Mittelzentrum.
 - 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Stadt Landsberg am Lech als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen.
 - 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

- 5.2.3.3 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als Mittelzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen



- 5.2.3.4 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region München, 14, in der Neufassung vom 01.04.2019 (Bekanntmachung im Oberbayerischen Amtsblatt der Regierung von Oberbayern)) maßgeblich:

- B I (G) 1.1.1 Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region
- für die Lebensqualität der Menschen,
 - zur Bewahrung des kulturellen Erbes und
 - zum Schutz der Naturgüter

zu sichern und zu entwickeln.

In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München

- die landschaftlichen Eigenarten,
- die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume,
- die Bedeutung der landschaftlichen Werte und
- die klimafunktionalen Zusammenhänge

zu berücksichtigen.

Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden.

- B I (Z) 1.1.2 Kulturhistorisch bedeutsame Landschaftsräume sind ebenso wie historisch bedeutsame Sakral- und Profanbauten, Garten-, Park- und Schlossanlagen zu erhalten
 - B II (G) 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen
 - B II (Z) 1.4 Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklungen sind aufeinander abzustimmen
 - B II (G) 1.6 Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden
 - B II (Z) 4.1 Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d. h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen, vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potenziale nicht zurückgegriffen werden kann.
- 5.2.3.5 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplanes München
- 5.2.3.6 Die Stadt Landsberg am Lech verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit dem 20.08.2026).
- Die überplanten Flächen werden hierin als Mischgebiet, im östlichen Teilbereich als Grünfläche dargestellt.
- Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Vorschriften des § 8 Abs. 2 BauGB nur für Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB maßgeblich. Der Nutzungszweck "Wohnen, Gewerbe und Kultur" kann aus der Darstellung eines Mischgebietes (MI) hergeleitet werden, das Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit erfüllt. Ein Vorhaben dieser Art wäre in einem Mischgebiet (MI) zulässig.

5.2.3.7 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Mischgebiet



5.2.3.8 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich das Denkmal im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): D-1-81-130-522 Katharinenstraße 59. Ehem. Sommerkeller der Kratzer-Brauerei, dann Kibbuz Kämpfer des Warschauer Ghettos, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit gewölbter Kelleranlage, im Kern 1825/26, erweitert 1858-60, 1893/94 und 1937; mit Einfriedung und Treppenanlage.

Die Inhalte des Bebauungsplanes beeinflussen in keiner Weise den Schutz des Denkmals D-1-81-130-522 Katharinenstraße 59. Ehem. Sommerkeller der Kratzer-Brauerei, dann Kibbuz Kämpfer des Warschauer Ghettos, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit gewölbter Kelleranlage, im Kern 1825/26, erweitert 1858-60, 1893/94 und 1937; mit Einfriedung und Treppenanlage auf Grund des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), da der denkmalgeschützte Teil des Bestandes bestehen bleibt.

5.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

5.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

5.2.4.1 Der Standort des ehemaligen Kratzer-Ensembles eignet sich besonders gut für das geplante Vorhaben, auf Grund seiner zentralen Lage und der vorhandenen Erschließung über die Saarbürg- sowie die Katharinenstraße. Das historische Vorderhaus mit dem Gewölbekeller prägt das Stadtbild und macht eine Nachnutzung städtebaulich sinnvoll. Das Grundstück bietet ausreichend Platz für eine Mischung aus Wohnen, Gastronomie und kultureller Nutzung, ergänzt durch Freiflächen, einen Biergarten und einen Spielplatz. Bestehende Strukturen und Grünflächen erleichtern die Integration in das Quartier, sichern Aufenthaltsqualität und fördern eine nachhaltige, städtebaulich sinnvolle Nutzung.

- 5.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungstermines gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde im Besonderen auf die Belange des Immissionsschutzes hingewiesen.
- 5.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, das ehemalige Kratzer-Ensemble städtebaulich sinnvoll zu entwickeln und eine nachhaltige Nutzungsmischung aus Wohnen, Gastronomie und Kultur zu ermöglichen.
- 5.2.4.4 Für das geplante Vorhaben soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen.
- 5.2.4.5 Eine gesonderte Wohnraumbedarfsermittlung ist für das vorliegende Vorhaben nicht erforderlich, da es sich um ein Projekt begrenzten Ausmaßes innerhalb des innerstädtischen Bereichs handelt und die Stadt eine Vielzahl an Bauanfragen erhält, wodurch ein grundsätzlicher Wohnraumbedarf anzunehmen ist.. Das Vorhaben nutzt vorhandene innerstädtische Flächen und folgt damit dem Ziel des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Zudem orientiert sich das Vorgehen an der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ der Regierung von Oberbayern. Nach den dort formulierten Kriterien ist bei einer geringfügigen Arrondierung, der Schließung einer innerörtlichen Siedlungslücke und Planungen im Hauptort kein gesonderter Nachweis des Wohnraumbedarfs erforderlich. Das Projekt ergänzt die bestehende Bebauung sinnvoll, ohne neue Flächen im Außenbereich zu beanspruchen.
- 5.2.4.6 Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden für den/die Vorhabenträger*in und nur für dieses konkrete Vorhaben entsteht.
- 5.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

5.2.5 Schattenstudie

- 5.2.5.1 Die Schattenstudie wurde durchgeführt, um die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die umliegende Bebauung zu prüfen. Insbesondere sollte dabei herausgearbeitet werden, ob durch Verschattung Einschränkungen für bestehende Gebäude bestehen, beispielsweise in Bezug auf Belichtung, Aufenthaltsqualität oder Nutzungsmöglichkeiten. Grundlage der Untersuchung war ein digitales 3D-Gebäudemodell unter Berücksichtigung der geplanten Gebäudehöhen und der bestehenden Umgebungsbebauung.
- Untersucht wurden vier repräsentative Tage im Jahresverlauf in den Monaten März, Juni, September, Dezember, jeweils zu den Zeiten 8:30 Uhr, 12:30 Uhr und am späten Nachmittag. Dadurch werden sowohl unterschiedliche Sonnenstände als auch jahreszeitliche Werte (Sommer-/Wintersonnenstand) berücksichtigt.
- 5.2.5.2 Im März zeigt sich, dass es in den Morgenstunden zu einer Verschattung in Richtung Katharinenstraße kommt, wobei gegenüberliegende Gebäude nicht beeinträchtigt werden. Die Gebäude des Planvorhabens werden zu dieser Zeit

nicht verschattet. Die westlich angrenzenden Gebäude werden im südlichen Bereich nur minimal verschattet. Zur Mittagszeit tritt lediglich eine leichte Verschattung in Richtung Norden auf, ebenfalls ohne Auswirkungen auf die nördlich und westlich angrenzenden sowie geplante Gebäude. Am Nachmittag verlagert sich die Verschattung in Richtung Osten zur Saarbürgstraße, wobei die östlich angrenzenden Gebäude in einem verträglichen Maß verschattet werden. Nördlich und westlich angrenzend erfolgt keine Verschattung. Die Verschattung des zu überplanenden Grundstücks zeigt sich besonders auf dem geplanten Innenhof sowie der Terrasse im zentralen und östlichen Teil des Geltungsbereiches. Insgesamt lässt sich die Verschattung im Tagesverlauf des Monats März als verträglich einstufen.

15.03.2025 08:30



15.03.2025 12:30



15.03.2025 17:30



- 5.2.5.3 Im Juni kommt es morgens zu einer leichten Verschattung in Richtung Nordwesten, wobei keine Einschränkungen für angrenzende oder geplante Gebäude festgestellt werden. Zur Mittagszeit besteht ebenfalls nur eine geringe Verschattung in Richtung Norden, die ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf bestehende oder geplante Gebäude hat. Am späten Nachmittag tritt eine Verschattung in Richtung Osten und Süden auf, die sich allerdings wesentlich weniger ausdehnt als die Verschattung im März. Innerhalb des Geltungsbereiches wird zu den Abendstunden lediglich die Terrasse im Osten verschattet. Es wird daher auch in diesem Fall nicht von Einschränkungen ausgegangen.

15.06.2025 08:30



15.06.2025 12:30



15.06.2025 17:30



- 5.2.5.4 Im September ist morgens eine Verschattung in Richtung Katharinenstraße festzustellen, die sich bis in den Westen ausdehnt. Dabei kommt es lediglich zu einer leichten Verschattung angrenzender Gebäude sowie der westlich gelegenen Freifläche des Plangebiets. Die Einschränkung befindet sich allerdings in einem tolerierbaren Rahmen. Zur Mittagszeit besteht eine geringe Verschattung in Richtung Katharinenstraße, ohne relevante Beeinträchtigungen. Am Nachmittag verlagert sich die Verschattung nach Osten, hier sind die Auswirkungen vergleichbar zu denen im März zum gleichen Zeitpunkt analysierten Verschattungen.

15.09.2025 08:30



15.09.2025 12:30





- 5.2.5.5 Im Dezember zeigt sich in den Morgenstunden eine Verschattung in Richtung Norden. Zur Mittagszeit bleibt die Verschattung weiterhin in nördlicher Richtung bestehen, zieht sich allerdings etwas zurück und betrifft keine angrenzenden Gebäude. Am Nachmittag verlagert sich die Verschattung in Richtung Nordosten. Innerhalb des Geltungsbereiches wird lediglich die Terrasse im Nord-östlichen Teil verschattet. Die Auswirkungen werden allerdings gering eingestuft.

15.12.2025 08:30



15.12.2025 12:30



15.12.2025 16:00



- 5.2.5.6 Die Auswertung über alle Jahreszeiten zeigt, dass es zwar zu tages- und jahreszeitabhängigen Verschattungen kommt, diese jedoch überwiegend gering, kurzzeitig oder auf nicht sensible Bereiche beschränkt sind.

Die Besonnung der betroffenen Gebäude wird zeitweise reduziert, jedoch nicht in einem städtebaulich unzumutbaren Umfang.

Die Ergebnisse der Untersuchung lassen insgesamt erkennen, dass die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Orientierungspunkt für die Bewertung waren die in DIN 5034-1 beschriebenen Anforderungen an eine ausreichende Besonnung und Belichtung. Die für gesunde Wohnverhältnisse maßgebliche Mindestbesonnung wird sowohl an den Bestandsgebäuden als auch an der geplanten Bebauung eingehalten. Insbesondere sind die Hauptaufenthaltsräume weiterhin ausreichend mit Tageslicht versorgt. Die festgestellten Einschränkungen beschränken sich auf kurze Zeiträume und sind als zumutbar zu bewerten.

Zudem gilt es zu berücksichtigen, dass die vorgesehene bauliche Dichte einen wesentlichen Beitrag zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung, sowie zur Schaffung von benötigtem Wohnraum leistet. Demgegenüber stehen punktuelle Beeinträchtigungen durch zusätzliche Verschattungseffekte, die insbesondere in kleinen Bereichen des Plangebiets sowie bei einzelnen Nachbargebäuden auftreten können.

Diese Beeinträchtigungen wurden im Planungsprozess eingehend geprüft und hinsichtlich ihrer Intensität und Dauer bewertet. Aufgrund ihrer begrenzten Auswirkungen und unter Berücksichtigung der Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden sie als hinnehmbar eingestuft. Insgesamt überwiegen die städtebaulichen Vorteile der geplanten Bebauungsdichte, sodass an dem vorgesehenen Planungskonzept festgehalten wird.

5.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

5.2.6.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Zudem wird auch durch die Wahl der Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB ein höheres Maß an Flexibilität ermöglicht. Nutzungsalternativen sind zulässig, sofern sie den wesentlichen Charakter des Vorhabens wahren. Eine breite Palette voneinander deutlich abweichender Nutzungen ist mit dem vorhabenbezogenen Charakter dieses Bebauungsplans nicht vereinbar. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Wohnen, Gewerbe und Kultur" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden.

- Für das Plangebiet ist die Art der baulichen Nutzung "Wohnen, Gewerbe und Kultur" festgesetzt. Sie dient der Unterbringung von Räumen für den Betrieb einer Gastronomie (u. a. Gastronomie/Gastraum, Küche und dazugehörige Nebenräume, Lounge, Garderobe, Bar/Theke, Separee/Tagungsräume), Flächen für einen der Gastronomie zugehörigen Biergarten, Nebenräume in Zusammenhang mit der oben aufgeführten Nutzung (u. a. Mitarbeiter- und Kundentoiletten, Räumlichkeiten zur Müllunterbringung, Räumlichkeiten Technik), Räume für Angestellte (z. B. Sozial- bzw. Aufenthaltsräume) und Räume für die jeweilige innerbetriebliche Verwaltung/ Organisation der zuvor genannten Nutzungen, sonstige, dem Betrieb der Nut-

zungen oder der Anlieferung dienende Nebenanlagen, technische Einrichtungen und Technikräume, Ausstellungsräume beziehungsweise das Zeit-historische Atelier (historischer Kratzerkeller), Wohnungen, Räume für freie Berufe, Park-/ Tiefgarage und Anlieferung sowie die dazugehörigen Eingänge und Zufahrten.

5.2.6.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorrang, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche bezogenen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen und die mögliche Versiegelung auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Maß beschränkt. Das Vorhandensein eines konkreten Bauvorhabens lässt diese eindeutige Regelung zu. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche kann die mögliche Versiegelung am exaktesten beschrieben werden. Die angegebenen Werte von 622 m², 618 m² und 180 m² sind notwendig damit für die geplanten Hauptbaukörper ausreichend Raum geschaffen werden kann. Die theoretisch mögliche Festsetzung einer Grundflächenzahl würde dem bereits vorhandenen Detaillierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht gerecht werden.
- Die zulässige Grundfläche darf bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden. Die Überschreitung betrifft jedoch ausschließlich nicht vollflächig versiegelte Stellplätze, nicht vollflächig versiegelte Zufahrten sowie Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile im Sinne des § 14 BauNVO darstellen (z. B. Fahrradstellplätze).

Das Grundstück befindet sich im Innenstadtbereich, in dem eine verdichtete Bauweise charakteristisch ist. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 0,90 ermöglicht eine bestmögliche Nutzung des Grundstücks, ohne die städtebauliche Dichte oder das Ortsbild zu beeinträchtigen. Durch die gezielte Anordnung der Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen wird die funktionale Nutzung des Grundstücks sichergestellt. Die geplante Überschreitung ist somit städtebaulich vertretbar.

- Die Festsetzung der Gesamt-Gebäudehöhe über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen für die Entwicklung des Gebäudes. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt.

5.2.6.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der zulässigen Grundfläche geringfügig hinausgehen, sich aber eng am Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren. Eine über die im Vorhaben- und Erschließungs-

plan dargestellte hinausgehende Bebauung des Plangebietes mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich.

- 5.2.6.4 Die Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen, Unterirdische Gebäudeteile sowie die Aufstellfläche Müll ist so festgesetzt, dass sie sich eng am Vorhaben- und Erschließungsplan orientiert. Ziel ist es, eine geordnete und städtebaulich verträgliche Unterbauung des Grundstücks zu gewährleisten. Tiefgaragen sind daher ausschließlich innerhalb dieser festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass unterirdische bauliche Anlagen in ihrer Lage und Ausdehnung steuerbar bleiben und mit dem geplanten Erschließungskonzept abgestimmt sind.
- 5.2.6.5 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

5.2.7 Infrastruktur

- 5.2.7.1 Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation zu errichten sein. Die entsprechende Lage der Trafostation ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie aus der Planzeichnung.

5.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 5.2.8.1 Das ausgewiesene Baugebiet ist durch das direkte Angrenzen an die Katharinenstraße ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.
- 5.2.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Katharinenstraße" gegeben.
- 5.2.8.3 Im Einmündungsbereich in die Katharinenstraße ist die Verkehrssicherheit durch die hinweisliche Darstellung von Sichtflächen gemäß RAST (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, 2006, Bild 120), gewährleistet. Die Sichtflächen sind von ständigen Sicherhindernissen (Stellplätzen, Stapeln, Zäunen, Werbetafeln, Erdwällen, Mauern und dergleichen) sowie von sichtbehinderndem Bewuchs (Anpflanzungen) zwischen 0,80 – 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 5.2.8.4 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen, indem der bestehende Weg unverändert erhalten bleibt und in seiner Funktion nicht beeinträchtigt wird.

5.2.9 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 5.2.9.1 Auf das Vorhaben wirken die Verkehrslärmimmissionen der nördlich verlaufenden Staatsstraße St 2054 "Katharinenstraße" sowie der östlich verlaufenden "Saarburgstraße" ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde

eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Straßenverkehrslärmimmissionen gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) erstellt (Sieber Consult vom 10.03.2026). Dem Vorhaben wird der Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) zugewiesen. Die Berechnungen der Verkehrslärmimmissionen haben ergeben, dass im Plangebiet an der zur Straße nächstgelegenen Fassade Beurteilungspegel von bis zu 72 dB(A) tags und 64 dB(A) nachts erreicht werden. Die Orientierungswerte eines Mischgebietes (MI) von 60/50 dB(A) tags/nachts werden damit um 12 dB(A) bzw. 14 dB(A) überschritten. An den rückwärtigen Gebäudeseiten werden die Orientierungswerte eingehalten. Bei dem maßgeblich betroffenen Gebäude, dem Vorderhaus, handelt es sich um ein Bestandsgebäude, welches im Zuge der Planung erhalten bleibt. Die Umsetzung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme entlang der Katharinenstraße ist daher allein aus Platzgründen nicht möglich, zudem sprechen aufgrund der innerstädtischen Lage städtebauliche Gründe gegen die Umsetzung einer Lärmschutzwand. Eine aktive Lärmschutzmaßnahme im Bereich des Gebäudes "Studio" ist zudem aufgrund der geplanten Erschließung zur Tiefgarage und zum Innenhof nicht möglich. Durch die beiden nördlichen Gebäude werden die Verkehrslärmimmissionen in Richtung Süden weitestgehend abgeschirmt, sodass hier die Orientierungswerte mit Ausnahme von Teilen der Nordfassade im 3. und 4. Obergeschoss eingehalten werden.

Im Bebauungsplan sind daher Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen enthalten. Die Außenbauteile sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszuführen. Im vorliegenden Fall ist mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Staatsstraße St 2054 "Katharinenstraße" nächstgelegenen Baugrenze von maximal 77 dB(A) zu rechnen. Dies entspricht einem erforderlichen gesamten bewerteten Schalldämmmaß von 47 dB der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen. An den abgewandten Gebäudeseiten sind geringere bewertete Schalldämmmaße erforderlich. Welche Außenlärmpegel an den einzelnen Fassaden und Geschossen zu erwarten sind, kann dem Anhang 5 des o.g. Untersuchungsberichtes entnommen werden. Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer), welche keine Fenster in den konfliktfreien Bereich aufweisen, sind mit einer aktiven Lüftungsanlage auszustatten.

Zudem gehen vom Vorhaben Gewerbelärmemissionen aus, welche auf die angrenzende Umgebungsbebauung einwirken. In der o.g. schalltechnischen Untersuchung wurden die Gewerbelärmimmissionen auf die umliegenden maßgeblichen Einwirkorte gemäß der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) berechnet. Die Berechnungen haben ergeben, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber und nachts eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. Es sind somit keine lärmbedingten Nutzungskonflikte mit der Umgebungsbebauung zu erwarten. Voraussetzung für die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte ist die Beschränkung des Betriebes des Biergartens auf den Tagzeitraum. In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan können gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB Regelungen getroffen werden, welche von den Festsetzungen nach § 9 abweichen. Um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu gewährleisten, sind daher im Bebauungsplan lärmschutztechnische Bestimmungen, z.B. zu Betriebszeiten, Anlieferungen und Schallemissionen der raumlufttechnischen Anlagen

enthalten. Zudem ist eine Festsetzung enthalten, welche ein Freistellungsverfahren ausschließt, damit im Rahmen der Baugenehmigung eine Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm erneut geprüft werden kann und ggf. weitere Anforderungen an den Betrieb festgelegt werden können.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

- 5.2.9.2 Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

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).

5.2.10 Wasserwirtschaft

- 5.2.10.1 Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg KU.

Anfallendes Niederschlagswasser wird über die geplanten Regenwassergrundleitungen dem im Geltungsbereich zu schaffenden Rigolensystem zugeleitet. Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung sind unzulässig.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die Leitungen der Stadtwerke Landsberg KU gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

5.2.11 Geologie

- 5.2.11.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landchaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

Durch die Geo-Consult Allgäu GmbH wurde im Gebiet eine Baugrunderkundung mittels Bohrungen, Rammsondierungen, Grundwasserbeobachtungsspiegel und Einmessungen der Untersuchungspunkte durchgeführt (siehe Gutachten in der Fassung vom 18.07.2022). Die dabei angetroffenen Bodenschichten sind unter Ziffer 3.1 beschrieben. Bodenklassifizierung und Bodenparameter werden unter Ziffer 4 behandelt. Die bautechnischen Folgerungen im Gutachten zur Baugrunderkundung der Geo-Consult Allgäu GmbH (Ziffer 5) sind bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen.

6.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gemäß § 13a BauGB**6.1.1 Umweltprüfung**

- 6.1.1.1 Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind erfüllt, insbesondere wird die zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten bzw. es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Zudem werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB.

Daher wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichts gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen.

6.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

- 6.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Katharinenstraße, Saarburtstraße" mit Grünordnungsplan Nr. 2176 zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

6.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**6.2.1 Bestandsaufnahme**

- 6.2.1.1 Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Landsberg am Lech und umfasst Bestandsbebauung und unbebaute Grünflächen. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die "Katharinenstraße", östlich die "Saarburtstraße". Südlich und westlich grenzt Bestandsbebauung an.

- 6.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Aufgrund der Bestandsnutzung ist das Plangebiet stark anthropogen geprägt. In den versiegelten Bereichen kommt keine Vegetation vor. Die unversiegelten Bereiche sind stark mit Gehölzen bewachsen und weisen daher nur stellenweise krautige Vegetation auf. Diese ist durch anspruchslose und störungsunempfindliche Arten nährstoffreicher Standorte gekennzeichnet. Die Gehölze setzen sich aus überwiegend heimischen Laubgehölzen zusammen,

weshalb diesen Bereichen eine gewisse ökologische Wertigkeit im Kontext der innerstädtischen Lage zukommt. Seltene oder geschützte Pflanzenarten kommen im Plangebiet nicht vor.

Um zu überprüfen, ob im Geltungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Plangebiet durch Biologen begangen und untersucht. Der Untersuchungsumfang und die Ergebnisse der Untersuchung sind den Ziffern 4 und 5 des artenschutzrechtlichen Kurzberichtes der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 13.03.2025) zu entnehmen.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und angrenzend ist kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (Art. 2 BayWaldG) vorhanden.

Aufgrund der innerörtlichen Lage kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung hinsichtlich des Biotopverbundes zu.

Zusammenfassend hat das Plangebiet eine **geringe Bedeutung** für das Schutzgut.

6.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Innerhalb des Plangebietes und dessen Umfeld kommen keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft vor. Die nächstgelegenen Biotope befinden sich nördlich und östlich entlang des schmalen Gehölzstreifens, welcher sich in Nord-Süd-Ausrichtung durch weite Teile des Stadtgebietes zieht.

6.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Aus geologischer Sicht liegt das Plangebiet innerhalb der geologischen Einheit "Flussablagerung, altholozän (Ältere Postglazialterrasse)". Die Gesteinsbeschreibung wird entsprechend mit "Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel" angegeben. Hieraus haben sich fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) ausgebildet.

Durch die Geo-Consult Allgäu GmbH wurde im Gebiet eine Baugrunderkundung mittels Bohrungen, Rammsondierungen, Grundwasserbeobachtungsspiegel und Einmessungen der Untersuchungspunkte durchgeführt (siehe Gutachten in der Fassung vom 18.07.2022). Die dabei angetroffenen Bodenschichten sind unter Ziffer 3.1 beschrieben. Bodenklassifizierung und Bodenparameter werden unter Ziffer 4 behandelt.

Für das Plangebiet liegen aufgrund der innerörtlichen Lage und der Bestandsnutzung keine Angaben gemäß Reichsbodenschätzung vor. Eine Bewertung der Bodenfunktionen kann daher nicht durchgeführt werden. Dennoch kann in den unversiegelten Grünstrukturen von vorhandenen Bodenfunktionen ausgegangen werden, wenngleich diese aufgrund der anthropogenen Überprägung nicht mehr in ihrem ursprünglichen Ausmaß funktionsfähig sein dürften. In den versiegelten Flächen finden hingegen keine Bodenfunktionen mehr statt.

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Zusammenfassend hat das Plangebiet eine **geringe Bedeutung** für das Schutzgut.

6.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Oberflächengewässer kommen innerhalb des Plangebietes und dessen unmittelbarem Umfeld nicht vor. Das Plangebiet liegt zudem außerhalb von festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebieten.

Im Gebiet fallen aufgrund der Bestandsbebauung bereits Abwässer an. Anfallendes Niederschlagswasser kann in den unversiegelten Bereichen zumindest anteilig über die belebte Oberbodenschicht versickern.

Die Baugrunderkundung der Geo-Consult Allgäu GmbH hat ergeben, dass innerhalb des Plangebietes der höchste Grundwasserstand mehr als 6 m unterhalb des Bestandsgebäudes liegt (siehe Ziffer 3.2 des Gutachtens).

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Flächen für extreme (HQ_{extrem}) oder hundertjährige (HQ₁₀₀) Hochwasser.

Grundsätzlich darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Hangwassers weder behindert noch verstärkt und damit zum Nachteil für Ober- oder Unterlieger werden (gemäß § 37 WHG). Das Gelände ist nahezu eben. Im Kontext der weiträumigen Umgebung und der fehlenden Gewässernähe ist auch bei Starkregenereignissen nicht mit wild zu- bzw. abfließendem Oberflächenwasser ins bzw. aus dem Plangebiet zu rechnen. Die "Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Starkregen" (HiOS-Karte) zeigt im Bereich der östlich angrenzenden "Saarburgstraße" potenzielle Fließwege mit mäßigem bis erhöhtem Abfluss. Das Plangebiet selbst ist hiervon jedoch nicht betroffen. Das Vorhaben tangiert zudem keine Aufstaubereiche.

Zusammenfassend hat das Plangebiet eine **geringe Bedeutung** für das Schutzgut.

6.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Offene Flächen, die für die lokale Kaltluftproduktion relevant wären, kommen im Geltungsbereich nicht vor. Demnach leistet das Plangebiet keinen wesentlichen Beitrag zur Kühlung der Bestandsbebauung.

Aufgrund der innerörtlichen Lage können sich lokale Luftströmungen und Windsysteme nur schlecht ausbilden.

Die im Plangebiet vorkommenden Gehölze wirken sich durch Sauerstoffproduktion, Temperaturregulierung und Luftfilterung positiv auf das Kleinklima aus und tragen zu einer Verbesserung der Lebensqualität im Stadtgebiet bei.

Innerhalb des Plangebietes bestehen Versiegelungen des Bodens. Hinsichtlich der Wärmeabstrahlung besteht daher eine thermische Vorbelastung des Kleinklimas, insbesondere in den heißen Sommermonaten.

Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der im Umfeld vorkommenden Verkehrswege reichern sich in gewissem Umfang Schadstoffe in der Luft an, was insbesondere in den hochfrequentierten Sommermonaten zu einer Belastung der Luftqualität führen kann.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes und der fehlenden landwirtschaftlichen Nutzung kommt es nicht zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen aus dem Plangebiet in die angrenzende Bestandsbebauung.

Zusammenfassend hat das Plangebiet eine **geringe bis mittlere Bedeutung** für das Schutzgut.

6.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die Stadt Landsberg am Lech liegt in der naturräumlichen Gliederung Bayerns in der Großlandschaft der "Donau-Iller-Lech-Platten" (Nr. D64) und wird innerhalb dieser dem Naturraum der "Lech-Wertach-Ebenen" (Nr. 47) zugeordnet. Beim Plangebiet selbst handelt es sich um innerörtliche Bestandsbebauung und unbebaute Grünflächen.

Die bauliche Nutzung dominiert die optische Wahrnehmung des Plangebietes. Die Gehölze sind ökologisch wertige und kulturlandschaftlich bedeutende Elemente, insbesondere im Kontext der innerörtlichen Lage.

In alle Himmelsrichtungen grenzt Bestandsbebauung an, daher ist die Einsehbarkeit ins Plangebiet nur aus nächster Distanz gegeben. Blickbeziehungen in größere Distanzen bestehen aufgrund der Umgebung nicht.

Zusammenfassend hat das Plangebiet eine **geringe Bedeutung** für das Schutzgut.

6.2.1.8 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Das Plangebiet umfasst das Areal des ehemaligen Kratzer-Ensembles und schließt ein bestehendes Gebäude ein. Die gegenwärtige Nutzung im Plangebiet hat keine besondere wirtschaftliche und kulturelle Bedeutung für die Stadt Landsberg am Lech.

Die nördlich verlaufende "Katharinenstraße" ist ausgewiesener Radweg "Landkreis Landsberg am Lech – Wegenetz des Landkreises" (Freizeitwege-ID 13886) und örtlicher Wanderweg "Stadt Landsberg am Lech – Hartmahdrunde" (Freizeitwege-ID 19137). Beide können von der Anwohnerschaft sowie von Touristen für unterschiedliche Aktivitäten genutzt werden (bspw. Gassi-Runden, Spaziergänge, Fahrradtouren). Dabei existieren ausgebaute Verbindungen vom Stadtkern insbesondere nach Süden und Westen in die offene, unbebaute Landschaft.

Im Geltungsbereich findet keine landwirtschaftliche Nutzung statt.

Zusammenfassend hat das Plangebiet eine **geringe Bedeutung** für das Schutzgut.

6.2.2 Auswirkungen der Planung

6.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die Umsetzung des gegenständlichen Vorhabens kommt es zu einer baulichen Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereiches. Die damit einhergehende Versiegelung reduziert den Lebensraum für die im Bereich der Gehölzbestände vorkommenden Arten. Seltene oder geschützte Pflanzenarten sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Bei Einhaltung der im artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH genannten Maßnahmen (siehe Ziffer 6) ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

Da im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und angrenzend kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (Art. 2 BayWaldG) vorhanden ist, müssen keine Abstände eingehalten werden.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs werden entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen (siehe Ziffer 6.2.3).

Zusammenfassend verbleibt ein **geringer Eingriff** für das Schutzgut.

6.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Die unter Ziffer 8.2.1 ("Schutzgebiete/Biotope") genannten Biotope im weiträumigen Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen außerhalb des Wirkraumes des gegenständlichen Vorhabens und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

6.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Neuversiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert.

Die bautechnischen Folgerungen im Gutachten zur Baugrunderkundung der Geo-Consult Allgäu GmbH (Ziffer 5) sind bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs werden entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen (siehe Ziffer 6.2.3).

Zusammenfassend verbleibt ein **geringer Eingriff** für das Schutzgut.

6.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vom Vorhaben sind keine Still- und Fließgewässer betroffen. Gleiches gilt für bestehende oder geplante, öffentliche Trinkwasserschutzgebiete.

Durch das Vorhaben erhöhen sich künftig ggf. die anfallenden Abwassermengen. Die Abwasserbeseitigung bleibt zum Bestand unverändert.

Anfallendes Niederschlagswasser wird über die geplanten Regenwassergrundleitungen dem im Geltungsbereich zu schaffenden Rigolensystem zugeleitet. Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung sind unzulässig.

Durch die mit der Nachverdichtung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten.

Die im Rahmen der Baugrunderkundung der Geo-Consult Allgäu GmbH ermittelten Grundwasserstände (siehe Ziffer 6.2.1.5 "Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft") sind für das gegenständliche Vorhaben nicht maßgeblich. Zudem sind die Wässer innerhalb der anstehenden Schichten nach allgemeiner Erfahrung als nicht betonangreifend nach DIN 4030 einzustufen (siehe Ziffer 3.2 des Gutachtens).

Da gemäß "Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Starkregen" (HiOS-Karte) vom Vorhaben keine potenziellen Fließwege oder Aufstaubereiche betroffen sind, ist vom Vorhaben kein Nachteil für Ober- oder Unterlieger zu erwarten (gemäß § 37 WHG). Die Hinweise zum Grundwasser- und Überflutungsschutz sind zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs werden entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen (siehe Ziffer 6.2.3).

Zusammenfassend verbleibt ein **geringer Eingriff** für das Schutzgut.

6.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf Kaltluftproduktionsflächen. Zudem werden durch die Bebauung des Plangebietes keine lokalen Luftströmungen und Windsysteme eingeschränkt.

Die überplanten Gehölzbestände können voraussichtlich nicht erhalten werden und gehen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens verloren, werden jedoch durch Neupflanzungen ergänzt. Vor diesem Hintergrund sind hinsichtlich der kleinklimatischen Auswirkungen mittel- bis langfristig keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die Nachverdichtung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.

Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch die geplanten Nutzungen. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist aufgrund des Planungsfangs und der Vorbelastungen nicht zu rechnen.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs werden entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen (siehe Ziffer 6.2.3).

Zusammenfassend verbleibt ein **geringer Eingriff** für das Schutzgut.

6.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die Errichtung der geplanten Baukörper erfährt das Landschaftsbild keine erhebliche Beeinträchtigung, weil teilweise bebaute Flächen in innerörtlicher Lage nachverdichtet und umgenutzt werden.

Die überplanten Gehölzbestände können als ökologisch wertige und kulturlandschaftlich bedeutende Elemente voraussichtlich nicht erhalten werden und gehen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens verloren, werden jedoch durch zahlreiche Neupflanzungen ersetzt.

Hinsichtlich der Einsehbarkeiten und Blickbeziehungen ergeben sich im Kontext der Vorbelastungen durch die innerörtliche Lage keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs werden entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen (siehe Ziffer 6.2.3).

Zusammenfassend verbleibt ein **geringer Eingriff** für das Schutzgut.

6.2.2.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Die Stadt Landsberg am Lech beabsichtigt, für das überplante Gebiet eine geordnete Entwicklung des Grundstücks mit einer Mischung aus Wohnen, Gastronomie und kultureller Nutzung zu schaffen (siehe hierzu auch Ziffer 7.2.2). Diese Umnutzung dient der wirtschaftlichen und kulturellen Entwicklung der Stadt Landsberg am Lech.

Die nördlich entlang der "Katharinenstraße" verlaufenden Rad- und Wanderwege (Freizeitwege-ID 13886 und ID 19137) bleiben vom Vorhaben unberührt. Die geplante Nutzung im Plangebiet dient vor diesem Kontext auch der Anwohnerschaft und Touristen und erweitert das Angebot möglicher Freizeitnutzungen.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs werden entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen (siehe Ziffer 6.2.3).

Zusammenfassend verbleibt ein **geringer Eingriff** für das Schutzgut.

6.2.3 Konzept zur Grünordnung

6.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

6.2.3.2 Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern im gesamten Plangebiet (Schutzgüter Arten/Lebensräume, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch).

6.2.3.3 Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der

festgesetzten Pflanzliste zu verwenden (Schutzgüter Arten/Lebensräume, Landschaftsbild).

- 6.2.3.4 Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig (Schutzgüter Arten/Lebensräume, Landschaftsbild, Mensch).
- 6.2.3.5 Zäune müssen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen (Schutzgut Arten/Lebensräume).
- 6.2.3.6 Die Dächer von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen sind mit einer durchwurzelbaren kulturfähigen Bodenschicht/Substratschicht von mindestens 0,30 m zu versehen und zu begrünen (Schutzgüter Arten/Lebensräume, Klima/Luft, Wasser).
- 6.2.3.7 Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig (Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden, Klima/Luft, Wasser).
- 6.2.3.8 Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden (Schutzgüter Boden, Wasser).

7.1 Örtliche Bauvorschriften**7.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

- 7.1.1.1 Das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens wird zu großen Teilen über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verbindlich geregelt. Hierzu zählen u. a. die Wahl der Dachformen und Dachneigungen samt Dachaufbauten sowie die Gliederung und Gestaltung der Fassade in den wesentlichen Zügen. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften beschränken sich daher auf Ergänzungen zu Vorschriften, deren Inhalte sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) nicht verbindlich ablesen und damit regeln lassen bzw. um im Rahmen der konkreten Bauausführungen hinsichtlich dieser Punkte ein gewisses Maß an Flexibilität zu ermöglichen und gleichzeitig Fehlentwicklungen zu vermeiden.

7.1.2 Sonstige Regelungen

- 7.1.2.1 Die Bauordnungsrechtliche Vorschrift zu Aufstellflächen für Mülltonnen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen dient der Sicherstellung eines geordneten und ansprechenden Straßen- und Ortsbildes.
- 7.1.2.2 Die Bauordnungsrechtliche Vorschrift zu Einfriedungen und Stützkonstruktionen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ermöglicht die Abweichung der Vorgaben der Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg am Lech. Dies betrifft zum einen den Erhalt eines schon bestehenden Zaunes, eine Mauer zur Geländesicherung im Westen des Plangebietes sowie eine zusätzliche Absturzsicherung auf dieser Mauer.

8.1 Umsetzung der Planung**8.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

8.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

8.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

8.1.2 Wesentliche Auswirkungen

8.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind aufgrund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung und der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar.

Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner zu versorgen.

8.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick).

Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen sowie überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

8.1.3 Durchführungsvertrag

8.1.3.1 Zwischen der Stadt Landsberg am Lech und der Vorhabenträgerin wird gemäß § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Darin verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb der vereinbarten Fristen.

Die Vorhabenträgerin übernimmt insbesondere:

- die Planung und Durchführung der Baumaßnahmen,
- die Herstellung der inneren Erschließung,
- die Kosten der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen,
- die Übernahme weiterer im Vertrag geregelter Folgekosten (SoBoN).

Die Umsetzung der Maßnahmen wird über den Durchführungsvertrag rechtlich gesichert.

8.1.4 Erschließung

- 8.1.4.1 Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg KU
- 8.1.4.2 Wasserversorgung durch Anschluss an die Stadtwerke Landsberg KU
- 8.1.4.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 8.1.4.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Landsberg KU
- 8.1.4.5 Gasversorgung durch: Stadtwerke Landsberg KU
- 8.1.4.6 Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Landsberg am Lech, Kommunale Abfallwirtschaft.
- 8.1.4.7 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Katharinenstraße, Saarbursstraße" mit Grünordnungsplan Nr. 2176 sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

Plan/Entwurf aufgestellt am:

13.07.2026

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Projektleitung	C. Berberich
Stadtplanung	S. Löscher
Landschaftsplanung	M. Werner
Immissionsschutz	D. Wolf
Artenschutz	S. Böhm

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. C. Berberich)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planer.