423 Spengler

Von: 342 Menhofer
Gesendet: Dienstag, 5. Mai 2026 14:30
An: 423 Spengler
Betreff: WG: Stadt Landsberg am Lech, sektoraler Bebauungsplan "Am Ziegelanger, Johann-Schmidt-Straße - Teil A", Behördenbeteiligung

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Hallo Lena,

unten stehende Stellungnahme ist ausgedruckt dem Verfahrensordner bei 34 beigefügt worden.

E-Mail zu deiner weiteren Verwendung.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Menhofer
Bauordnungsamt

Telefon +49 8191/128-263
Telefax +49 8191/128-59263
E-Mail Michael.Menhofer@landsberg.de

- -

LANDSBERG AM LECH
Stadt Landsberg am Lech
Katharinenstraße 1 · 86899 Landsberg am Lech · www.landsberg.de

---

Von: Findler, Dominikus (WWA-WM) <Dominikus.Findler@wwa-wm.bayern.de>
Gesendet: Montag, 4. Mai 2026 13:03
An: 341 Müller Claus <Claus.Mueller@landsberg.de>
Betreff: AW: Stadt Landsberg am Lech, sektoraler Bebauungsplan "Am Ziegelanger, Johann-Schmidt-Straße - Teil A", Behördenbeteiligung

Sehr geehrter Herr Mueller,

zu o.g. Vorhaben dürfen wir Ihnen nachfolgende Stellungnahme übermitteln.

Im Bereich des sektoralen Bebauungsplanes sind Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) mit der Nr. 18101209 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht (u.a. zu betrachtende Flurnummer 2013/1).

Im Altlastenkataster befindet sich die Katasternummer 18101209 bzw. der Altstandort derzeit im Verfahrensschritt „Erhebung“.

Auf der direkt südlich angrenzenden Flurnummer 2013, welche ebenfalls unter der Katasternummer 18101209 geführt wird, wurden in der Vergangenheit (vgl. Geomeching Gutachten vom 28.04.2022) weiterführende Feldarbeiten bzw. Bodenuntersuchungen durchgeführt und partiell anthropogene Auffüllungen bis zu mind. 2 m

unter Geländeoberkannte angetroffen (vgl. Aufschlusspunkt KRB 9), in welchen stellenweise Schadstoffbelastungen „größer Z2“ nach LVGBT (vgl. Mischprobe 12, 13 und 15) detektiert wurden.

Für den laut Planzeichnung im Nordwesten von Fl.Nr. 2013/1 gelegenen Umgriff liegen keine Voruntersuchungen vor.

Aufgrund der nachweislich vorhandenen Vorbelastungen auf der unmittelbar südlich angrenzenden Flurnummer 2013 sowie der für den Gesamtumgriff der Katasternummer 18101209 anzunehmenden anthropogenen Überprägung (ehem. Nutzungen wie z.B. Betriebshof mit Schlosserei sowie weitere Werkstätten zur Wartung von Maschinen und Turbinen wie auch das Vorhandensein einer Eigenverbrauchstankstelle führten seinerzeit zum Altlastenkatastereintrag), **empfehlen wir eine fachgutachterliche Aushubbegleitung für das Projekt**.

Die einschlägigen Anforderungen des Abfallrechts (Aushubüberwachung, Separa-tion der Böden nach organoleptischen Kriterien, Beprobung, Deklarationsanalytik, Verwertung bzw. Entsorgung gemäß der Deklaration in einer entsprechend zugelassenen Verwertungsanlage bzw. Deponie) sind zu beachten.

Die abfallrechtlichen Fragestellungen zum Vorgang sind im Detail durch die zuständige Fachstelle zu begutachten.

Die Ausführungen bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung sind nach den Bodenaufschlüssen zu aktualisieren und sukzessive zu konkretisieren.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

> ***„Alle im Zuge der Neubebauung anstehenden Erdarbeiten und Aushubmaßnahmen sind unter fachtechnischer Begleitung durchzuführen.“***
>
> ***„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).“***
>
> ***„Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.“***

Mit freundlichen Grüßen

Dominikus Findler

Abteilungsleitung
Landkreise Starnberg und Landsberg am Lech

Wasserwirtschaftsamt Weilheim
Pütrichstraße 15
82362 Weilheim

Telefon: 0881 182-286
E-Mail: dominikus.findler@wwa-wm.bayern.de
Internet: www.wwa-wm.bayern.de

Von: Mueller Claus - Stadt Landsberg am Lech <Claus.Mueller@landsberg.de>
Gesendet: Montag, 27. April 2026 14:52
An: 'umweltschutz@LRA-LL.bayern.de' <umweltschutz@LRA-LL.bayern.de>; 'naturschutz@LRA-LL.bayern.de' <naturschutz@LRA-LL.bayern.de>; 'abfallwirtschaft@LRA-LL.bayern.de' <abfallwirtschaft@LRA-LL.bayern.de>; Raumordnung.Region10.14 (Reg OB) <raumordnung.region10.14@reg-ob.bayern.de>; Münch, Christoph (Reg OB) <Christoph.Muench@reg-ob.bayern.de>; Poststelle (WWA-WM) <Poststelle@wwa-wm.bayern.de>; 'info@stw-landsberg.de' <info@stw-landsberg.de>; 'T_NL_Sued_PTI23_Bauleitplanung@telekom.de' <T_NL_Sued_PTI23_Bauleitplanung@telekom.de>; 'koordinationsanfragen.de@vodafone.com' <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>; 'kontakt@lew-verteilnetz.de' <kontakt@lew-verteilnetz.de>; 'rpv-m@pv-muenchen.de' <rpv-m@pv-muenchen.de>; 'landsberg@bund-naturschutz.de' <landsberg@bund-naturschutz.de>; 'landsberg@lbv.de' <landsberg@lbv.de>; 'markus.obermayer@feuerwehr-landsberg.de' <markus.obermayer@feuerwehr-landsberg.de>
Cc: Mayr-Endhart Petra - Stadt Landsberg am Lech <Petra.Mayr-Endhart@landsberg.de>; Ziegler Alexander - Stadt Landsberg am Lech <Alexander.Ziegler@landsberg.de>; Mueller Ernst - Stadt Landsberg am Lech <Ernst.Mueller@landsberg.de>; Kaus Katja - Stadt Landsberg am Lech <Katja.Kaus@landsberg.de>; Tobisch Maximilian - Stadt Landsberg am Lech <Maximilian.Tobisch@landsberg.de>; Lena.Spengler@landsberg.de
Betreff: Stadt Landsberg am Lech, sektoraler Bebauungsplan "Am Ziegelanger, Johann-Schmidt-Straße - Teil A", Behördenbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Mitglieder des Landsberger Stadtrates haben in ihrer Sitzung am 24. Juli 2024 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des sektoralen Bebauungsplans „Am Ziegelanger, Johann-Schmidt-Straße – Teil A“ (Nr. 1540) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 23. März 2026 bis einschließlich 08. April 2026.

Plangebiet
Das zu überplanende ca. 3.800 m² große Gebiet befindet sich im Landsberger Osten zwischen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen. Im Norden grenzt das Areal an die Straße Am Ziegelanger und im Westen an die Johann-Schmidt-Straße an. Beide Straßenzüge sind von Wohnbebauung geprägt. Im Osten und Süden befindet sich ein faktisches Gewerbegebiet.

Verfahren
Der sektorale Bebauungsplan ist ein neues Werkzeug des Städtebaus, das mit dem Baulandmobilisierungsgesetz 2021 Einzug in das Baugesetzbuch gehalten hat. Der sektorale Bebauungsplan soll dabei helfen, dass auch in Innenstädten mehr bezahlbare Wohnungen gebaut werden.

Der vorliegende sektorale Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Anlass der Planung
Die Nachfrage nach preisgebundenen bzw. gefördertem Wohnraum übersteigt das Angebot um ein Vielfaches. Mit dem sektoralen Bebauungsplan soll dem angespannten Wohnungsmarkt im Stadtgebiet und der Versorgung mit bezahlbarem, das heißt vor allem durch geförderten Wohnraum, Rechnung getragen werden.

Ziele der Planung
Mit der Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung (§ 9 Abs. 2d BauGB) werden die nachfolgenden Ziele verfolgt.

1.

Entwicklung eines zeitgemäßen und nachhaltigen Wohnquartiers mit 2 – 4 geschossiger Bebauung gestaffelt in Fortführung der Wohnanlage an der Johann-Schmidt-Straße.

2.

Schaffung von Wohnungen zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen. Dabei ist ein Anteil von mindestens 50% aller Wohnungen als geförderter Wohnungsbau mit Miet- und Belegungsbindung umzusetzen.

3.

Flächensparende verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes und der angrenzenden Gebiete.

4.

Erhalt der ortsbildprägenden Bäume entlang der Johann-Schmidt-Straße.

5.

Weiterführung der grünen Vorgartenzone.

6.

Entwicklung eines nachhaltigen energieautarken Quartiers durch Ausschluss fossiler Energiequellen und Ausschluss einer Tiefgarage durch Bau einer Hochgarage.

7.
Schaffung ausreichender Retentionsräume für Niederschlagsentwässerung.

Behördenbeteiligung
Auf der Grundlage von § 4 Abs. 2 BauGB werden Sie als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt und gebeten, eine eventuelle Stellungnahme bis Freitag, den **05. Juni 2026** abzugeben. Alle Unterlagen bestehend aus dem Bebauungsplanentwurf mit dem zeichnerischen und textlichen Teil – Satzung- sowie der Begründung sind in der Zeit vom 04. Mai 2026 bis einschließlich 05. Juni 2026 auch auf der Homepage der Stadt Landsberg am Lech unter

https://www.landsberg.de/rathaus/aktuelles/aktuelle-bebauungsplaene/

veröffentlicht. Darüber hinaus sind die Unterlagen im Geoportal Bayern unter

https://www.geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/

Gemeindename: Landsberg am Lech laufende Bauleitplanverfahren einsehbar.

Die beteiligten Stellen werden gebeten, sich bei ihren Stellungnahmen auf den eigenen Aufgabenbereich zu beschränken; sie haben auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein könnten. Sollten die beteiligten Behörden und Stellen über Informationen verfügen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, ergeht die Bitte, diese Informationen der Stadt Landsberg am Lech zur Verfügung zu stellen (§ 4 Abs. 2 Sätze 5 und 6 BauGB).

Sollten wir bis zum vorgenannten Termin keinen Eingang verzeichnen nehmen wir an, dass Sie betreffende Belange durch die Bauleitplanung nicht berührt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Landsberg am Lech deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist (vgl. § 4a Abs. 5 BauGB).

Mit freundlichen Grüßen

Claus Mueller
Referatsleitung
Bauordnungsamt

Telefon +49 8191/128-240

Telefax +49 8191/128-59240
E-Mail Claus.Mueller@landsberg.de

- -



Stadt Landsberg am Lech
Katharinenstraße 1 · 86899 Landsberg am Lech · www.landsberg.de