

- Teil C -

Gemeinde Prittriching
Landkreis Landsberg am Lech



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Jahnstraße 34“

- ENTWURF -

B E G R Ü N D U N G

vom 11.06.2026

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Planung.....	3
2.	Beschreibung des Vorhabengebietes.....	4
2.1	Lage und Geltungsbereich	4
2.2	Größe.....	4
2.3	Topographie und Vegetation.....	4
2.4	Geologie und Hydrologie.....	5
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.1	Umliegende Strukturen und Nutzungen	5
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	6
3.3	Planungsrechtliche Situation.....	6
3.4	Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB.....	6
3.5	Eigentumsverhältnisse	7
4.	Ziele der Planung	7
4.1	Plankonzept	8
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	8
4.3	Maß der baulichen Nutzung	9
4.4	Abstandsflächen, überbaubare Grundstücksflächen.....	10
4.5	Höhenlage, Bezugspunkte	11
4.6	Stellplätze und Nebenanlagen	11
4.7	Gestaltung der Hauptgebäude (Dächer, Fassaden, etc.).....	12
4.8	Grünordnung	13
4.9	Verkehrliche Erschließung	13
5.	Ver- und Entsorgung.....	14
5.1	Wasserversorgung	14
5.2	Abwasserentsorgung	14
5.3	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	14
5.4	Stromversorgung.....	15
5.5	Fernmeldeanlagen	15
5.6	Abfallbeseitigung.....	16
6.	Umweltschutz	16
6.1	Allgemein	16
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz	16
6.3	Boden und Wasser.....	17
6.4	Altlasten, Abfall	18
6.5	Denkmalschutz	18
7.	Städtebauliche Statistik	19
8.	In-Kraft-Treten	19

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Jahnstraße 34“ der Gemeinde Prittriching vom 11.06.2026 (Entwurf).

Entwurfsverfasser: ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass für die Planung

Östlich der Jahnstraße existiert in unmittelbarer Nachbarschaft zur Turnhalle und zum Kindergarten bereits seit mehreren Jahrzehnten ein familiengeführter Haustechnikbetrieb. Für die hier bestehenden, in den letzten Jahrzehnten entstandenen Gebäudestrukturen (Wohn- und Geschäftshaus etc.) und sonstigen baulichen Anlagen sowie die umliegenden Freiflächen (private Hof- und Verkehrsflächen) liegen bereits verschiedene bauordnungsrechtliche Genehmigungen vor. Planungsrechtlich ist das Areal dieses Betriebes bislang dem baulichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching (6. Änderung) sind die Flächen als „gemischte Bauflächen (M)“ dargestellt.

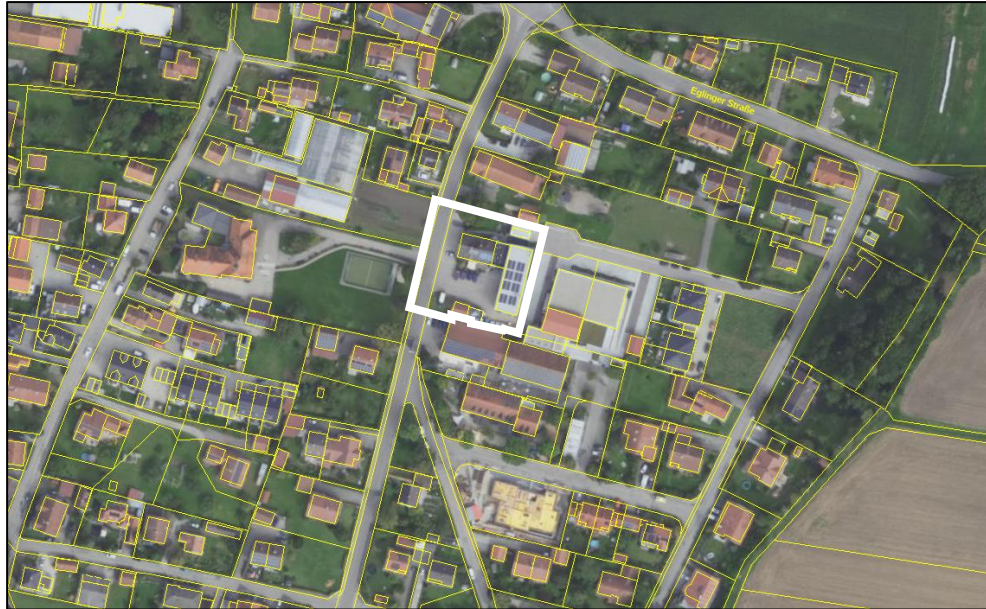
Die Betriebseigentümer streben nun eine Aufstockung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses zur Errichtung einer Mitarbeiterwohnung an. Die planungsrechtliche Sicherung dieses Vorhabens soll über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Jahnstraße 34“ erfolgen, nachdem eine Genehmigung der geplanten Aufstockung auf Grundlage von § 34 BauGB („baulicher Innenbereich“) aus Sicht des Landratsamtes nicht möglich ist.

Für die langfristige Sicherung der geplanten Nutzung an dem vorgesehenen Standort, zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, der verkehrlichen sowie der umwelt- und naturschutzrechtlichen Anforderungen an diesen Bereich ist die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes erforderlich. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Prittriching am 16.04.2026 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Jahnstraße 34“ aufzustellen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Jahnstraße 34“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens „Wohn- und Geschäftshaus“ sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen auf dem Areal an der Jahnstraße geschaffen werden.

2. Beschreibung des Vorhabengebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich



Luftbild Lage Vorhabengebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

Das Vorhabengebiet liegt westlich der Verdistrasse, nördlich der Turnhalle Prittriching und östlich der Jahnstraße (tlw. einschließlich), inmitten der Ortslage von Prittriching. Es umfasst den Bereich des Grundstückes Flur Nr. 244/1 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 200 (Jahnstraße) und 200/4, jeweils Gemarkung Prittriching.

2.2 Größe

Die Gesamtfläche des Vorhabengebietes beträgt ca. 0,26 ha. Davon entfallen ca. 0,22 ha auf die Flächen für das Wohn- und Geschäftshaus und ca. 0,04 ha auf bereits bestehende öffentliche Verkehrsflächen („Jahnstraße“).

2.3 Topographie und Vegetation

Das überplante Areal liegt auf einem mittleren Höhengniveau von ca. 536 m ü. NHN und ist relativ eben.

Innerhalb des Vorhabengebiets befindet sich an der nördlichen Grenze ein Laubbaum, der erhalten bleibt. Ansonsten haben sich im Vorhabengebiet aufgrund der bisherigen Nutzung (Haustechnikbetrieb) keine nennenswerten Vegetationsstrukturen etabliert.

2.4 Geologie und Hydrologie

Das Vorhabengebiet ist vorwiegend Bestandteil der geologischen Einheit der hochwürmzeitlichen Schmelzwasserschotter (Niederterrasse). Der Untergrund besteht überwiegend aus Kies, wechselnd sandig, steinig, z.T. schwach schluffig. Als Bodentyp liegen fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) an. Gemäß der digitalen ingenieurgeologischen Karte von Bayern sind im Vorhabengebiet nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert, mit mittleren bis hohen Tragfähigkeiten vorzufinden. Es wird allgemein auf einen lokal z. T. mäßig frostempfindlichen Baugrund hingewiesen.

Konkrete Erkenntnisse zum Grundwasserspiegel liegen für das Vorhabengebiet bislang nicht vor. Nach der Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände liegt das Vorhabenareal in einem potentiell von hohen Grundwasserständen betroffenen Gebiet.

Oberflächengewässer sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden. Das Vorhabengebiet wird auch nicht von Überschwemmungsgebieten oder Hochwassergefahrenflächen tangiert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Vorhabengebiet keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

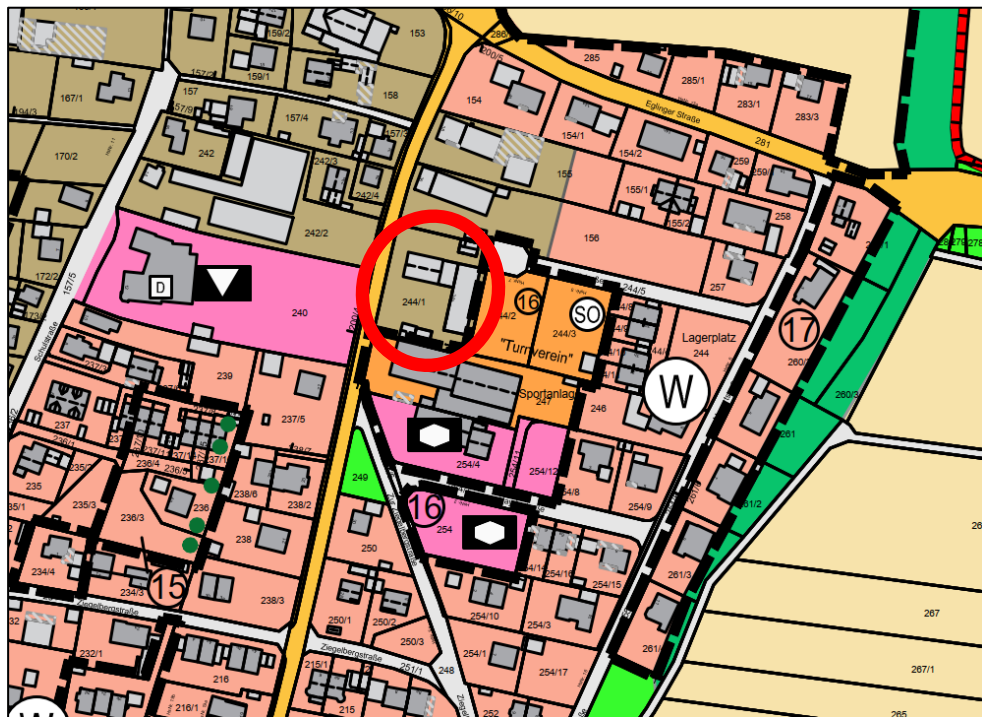
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die angrenzende Nachbarschaft an die geplante Fläche für das Wohn- und Geschäftshaus ist geprägt durch folgende Strukturen und Nutzungen:

- Im Norden und Westen durch Wohn- und gemischt genutzte (Gärtnerei, Schule) Bebauung entlang der Jahnstraße,
- im Süden und Osten durch die Sportstätten des Turnvereins Prittriching und den Kindergarten.

Darstellung im Flächennutzungsplan



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching (6. Änd.)

In dem seit 17.11.2025 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching ist das Vorhabengebiet als „Gemischte Baufläche (M)“ dargestellt. Die geplante bzw. vorhandene bauliche Nutzung (Wohn- und Geschäftshaus) kann somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Planungsrechtliche Situation

Das überplante Areal ist planungsrechtlich bereits als Innenbereich zu beurteilen. Demzufolge besteht in Teilen schon jetzt Baurecht für eine bauliche Nutzung auf Grundlage von § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Ein Bebauungsplan oder sonstige städtebauliche Satzung besteht für das Vorhabengebiet nicht.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Jahnstraße 34“ wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Infolge der Nutzbarmachung einer bislang größtenteils bereits baulich genutzten Innerortsfläche handelt es sich bei der aktuellen Planung somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die im Vorhabengebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche deutlich unter 20.000m².
- Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Fl. Nrn. 244/1, Gemarkung Prittriching, befindet sich in Privateigentum. Bei den überplanten Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 200 und 200/4 handelt es sich um eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche im Eigentum der Gemeinde Prittriching.

4. Ziele der Planung

Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Aufstockung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses zur Errichtung einer Mitarbeiterwohnung geschaffen werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gestaltung, zur Bauweise sowie zur Grünordnung etc. wurden in Anlehnung an die bereits vorhandene Baustruktur bzw. Objekt- und Freiflächengestaltungsplanung ausgearbeitet. Die gemischt genutzte Prägung soll dabei nach wie vor erhalten bleiben, vorhabenbezogen aber ausschließlich auf die Entwicklung des

vorgesehenen bzw. vorhandenen Wohn- und Geschäftshauses abgestellt werden. Demzufolge wird das überplante Areal im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Jahnstraße 34“ ausschließlich für eine Nutzung als „Wohn- und Geschäftshaus“ festgesetzt.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude sowie den Durchgrünungsmaßnahmen wird eine städtebaulich angemessene Ergänzung der in der Umgebung bereits vorhandenen Wohnbebauung ermöglicht.

4.1 Plankonzept

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Jahnstraße 34“ basiert auf den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes des Vorhabenträgers. Die Erschließung des Gebäudekomplexes erfolgt wie bisher im Westen des Areals über eine Anbindung an die Jahnstraße. Im Vorgelege zur Jahnstraße und auch im Osten des Gebäudekomplexes an der Verdistraße werden ausreichend oberirdische Pkw-Stellplätze für den ruhenden Verkehr angeboten.

Die Nutzung der Räumlichkeiten ist ausschließlich für das Wohn- und Geschäftshaus und die im funktionalen Zusammenhang stehenden Nutzungen vorgesehen. Einschließlich zugehöriger Ausstellungsräume, Eingangsbereiche (Foyers), Treppenhäuser, sanitäre Einrichtungen etc. beträgt die Gesamtgrundfläche künftig maximal 680 m².

4.2 Art der baulichen Nutzung

Nachdem die im Zuge der vorgesehenen baulichen Aufstockung des Wohn- und Geschäftshauses geplante Nutzung grundsätzlich auch weiterhin diesen Charakter aufweist, wird das Vorhabengebiet im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Wohn- und Geschäftshaus“ festgesetzt. Zur Sicherung des konkreten Vorhabenbezuges wird die Nutzung für das Vorhabengebiet ausschließlich auf eine Zweckbestimmung als „Wohn- und Geschäftshaus“ beschränkt.

Innerhalb des Vorhabengebietes wird demzufolge nur die Errichtung / Erweiterung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Räumlichkeiten für die entsprechende Nutzung zugelassen (Büros, Werkstatt, Lagerräume, Ausstellungsräume, Gemeinschafts- und Aufenthaltsräume, Schulungs- und Besprechungsräume, Garagen, Eingangsbereiche (Foyers), Treppenhäuser sowie sanitäre Einrichtungen (Duschräume, WC) etc.). Die Wohnnutzung wird

jedoch auf das bestehende 1. OG sowie auf das neu zu errichtende 2. OG beschränkt. Mit dieser Beschränkung kann sichergestellt werden, dass der Charakter des Vorhabengebiets als gemischt genutzte Baufläche, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, bzw. als Wohn- und Geschäftshaus auch weiterhin gewahrt werden kann und nicht in die Gebietskategorie eines Wohn- oder Gewerbegebiets kippt.

Neben den Hauptnutzungen werden im Vorhabengebiet sämtliche üblicherweise mit einem Wohn- und Geschäftshaus im funktionalen und räumlichen Zusammenhang stehenden Anlagen und Einrichtungen sowie zur Bewältigung des ruhenden Verkehrsaufkommens (oberirdische Stellplätze etc.) und für die Ver- und Entsorgung (Müllhäuschen, Müllauffstellflächen für den Abholtag etc.) generell zugelassen.

Letztlich sind im Vorhabengebiet gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben und Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag auch tatsächlich gegenüber der Gemeinde Prittriching verpflichtet hat.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Vorhabengebiet durch die Festlegung der höchstzulässigen Grundfläche (GR), der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen (Höchstmaß) und der zulässigen Gebäudeoberkante (OK, Höchstmaß) ausreichend bestimmt.

Die für die überplanten Flächen getroffenen Festsetzungen zur höchstzulässigen Grundfläche (GR maximal 680 m²) gewährleisten künftig eine maßvoll verdichtete und für die Nutzung erforderliche Bebauung im Zentrum von Prittriching.

Bezogen auf die maßgebende Grundstücksfläche von etwa 2.167 m² ergibt sich innerhalb des Vorhabengebietes eine Grundflächenzahl (GRZ) von etwa 0,31 (680 m² / 2.167 m²). Selbst der in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführte Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl in z.B. allgemeinen Wohngebieten oder auch Mischgebieten (Orientierungswert GRZ 0,4 bzw. 0,6), denen das Wohn- und Geschäftshaus von der Art der baulichen Nutzung her am ehesten zuzuordnen wäre, wird bei der planungsrechtlichen Sicherung des Wohn- und Geschäftshauses damit künftig deutlich unterschritten.

Durch die Hinzurechnung der Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen (Stellplätze, Garagen, Carports, Zufahrten, Rampe etc.) darf die festgesetzte Grundfläche bis zu einer maximalen Gesamtgrundfläche von 1.850 m² überschritten werden. Trotz der für den Hauptbaukörper gewählten, eher zurückhaltenden baulichen Dichte, soll damit die Möglichkeit der

Errichtung der erforderlichen Stellplätze (oberirdisch) sowie der Zufahrtsbereiche zu den Stellplätzen des Wohn- und Geschäftshauses nicht zu stark eingeschränkt werden. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Dichte und Gestaltung des Vorhabengebietes sind durch die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit demzufolge nicht zu erwarten, zumal im Vorhabengebiet in gewissem Maße bereits Baurecht besteht. Alles in allem handelt es sich um die planungsrechtliche Sicherung bereits bestehender Strukturen.

Entsprechend den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird für das Wohn- und Geschäftshaus eine Staffelung hinsichtlich der zulässigen Zahl der künftigen Vollgeschosse von maximal II bis III Vollgeschossen vorgesehen. Die innerhalb des geplanten Baufeldes festgesetzten maximal zulässigen Gebäudeoberkanten (OK) stellen mit maximal 10,0 m, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFH), im Bereich der geplanten Aufstockung und maximal 7,0 m im zentralen Bereich mit Flachdach sicher, dass die jeweils festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen künftig auch entsprechend umgesetzt werden kann.

Mit den genannten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung kann eine städtebaulich verträgliche, der Lage im Zentrum von Prittriching angemessene bauliche Dichte und Höhenentwicklung innerhalb des Vorhabengebietes gesichert werden, die auch den Anforderungen der geplanten bzw. bestehenden Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus entsprechend Rechnung trägt.

4.4 Abstandsflächen, überbaubare Grundstücksflächen

Die Geltung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO im Vorhabengebiet ist textlich festgesetzt, so dass auch künftig eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der geplanten und bereits in Nachbarschaft bestehenden Gebäude und Nutzungen gewährleistet ist.

Die im Vorhabengebiet überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Die Ausprägung der Baugrenzen orientiert sich dabei eng an den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Dadurch wird sichergestellt, dass die Vorhabenplanung (Objektplanung) neben der planungsrechtlichen Sicherung bereits vorhandener Strukturen auch künftig in der vorgesehenen Form umgesetzt wird. Zu dicht an bestehenden Nachbargrundstücken ausgerichtete Gebäudestrukturen können mit den gewählten Baugrenzen damit künftig ausgeschlossen werden.

Für einzelne untergeordnete Anlagen (Terrassen, Balkone, Vordächer, Windfänge) wird gemäß den Vorhaben- und Erschließungsplanes eine Ausnahme von den Baugrenzen zugelassen. Diese Anlagen dürfen auch außerhalb der festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt werden, es werden allerdings konkrete maßliche Vorgaben zur zulässigen

Überschreitung getätigt. Zur Gewährleistung des gewählten Fassadenaufbaus und der gewählten Fassadengestaltung sind kleinere Überschreitungen der Baugrenzen durch vorgestellte Fassadenelemente zulässig.

4.5 Höhenlage, Bezugspunkte

Um gewährleisten zu können, dass sich die Gebäudestrukturen des Wohn- und Geschäftshauses auch weiterhin harmonisch in die vorhandene Topografie des Vorhabengebietes einfügen, wird die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFH) der Gebäude so reglementiert, dass weder ein zu starkes optisches Herausstechen über dem natürlich anstehenden Gelände Verlauf noch ein zu starkes Eingraben des neuen Gebäudekörpers erfolgt. Das Höhenniveau des überplanten Areals soll damit auch künftig weitestgehend erhalten werden. Mit dem vorgenommenen Bezug der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EG-FFH) auf die an das Grundstück anliegende Straße (Jahnstraße), gemessen in der Gebäudemitte der zur Straße nächstgelegenen Fassade, kann auch künftig eine eindeutige Prüffähigkeit der Höhenentwicklung des Gebäudekörpers bei Umsetzung der Bebauung gewährleistet werden. Die gewählte Überschreitungsmöglichkeit um maximal 0,30 m ermöglicht einen angemessenen Spielraum für geringfügige Anpassungen im Rahmen der nachfolgenden konkreten technischen Ausführungsplanungen.

Mit der gewählten Überschreitungsmöglichkeit der höchstzulässigen Gebäudeoberkante (OK) durch untergeordnete, technische Dachaufbauten (Be- und Entlüftungseinrichtungen, Solar- und Photovoltaikanlagen, Kamin, Oberlicht etc.) kann eine angemessene Flexibilität, insbesondere für die spätere, konkrete technische Gebäudeausrüstung gewahrt werden. Mit der Vorgabe zum Abrücken von der äußeren Dachkante wird sichergestellt, dass diese Aufbauten von unten gesehen optisch weitestgehend nicht in Erscheinung treten.

4.6 Stellplätze und Nebenanlagen

Die Flächen für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs (PKW-Stellplätze, Garagen, Carports) werden anhand der vorliegenden Freiflächenplanung lagemäßig konkret festgesetzt. Die Zufahrt zum Vorhabengebiet erfolgt wie bisher im westlichen Bereich des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses.

Um künftige Einschränkungen des Verkehrsflusses auf benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen vermeiden zu können, müssen sämtliche erforderlichen Umschlagplätze für mit der im Wohn- und Geschäftshaus stattfindenden

Nutzungen verbundene Be- und Entladetätigkeiten etc. vollständig auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb des Vorhabengebietes umgesetzt werden.

Zur Vermeidung ungeordneter, willkürlicher ortsbildstörender Einbauten im Bereich der Freianlagen um das Wohn- und Geschäftshaus dürfen sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb gesondert hierfür festgesetzter Flächen („Na“) umgesetzt werden. Die Ausprägung und Verortung dieser gesondert festgesetzten Flächen orientiert sich dabei eng an den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

4.7 Gestaltung der Hauptgebäude (Dächer, Fassaden, etc.)

Die gestalterischen Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Dachausbildung orientieren sich eng an den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. den vorhandenen baulichen Strukturen. Die festgelegten Materialien (Putz, Plattenverkleidungen, Holzverschalung) stellen einerseits eine ortstypische, mit den bereits bestehenden Gebäudestrukturen innerhalb und in den umliegenden Siedlungsgebieten vereinbarende Gestaltung der Gebäudekörper sicher, ermöglichen andererseits jedoch auch eine architektonisch hochwertige Ausprägung des Wohn- und Geschäftshauses. Für die Gebäudestrukturen wird ein Flach- bzw. Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 7° vorgegeben. Mit diesen Festsetzungen kann sowohl die bereits bestehende als auch die neue Dachform im Bereich der geplanten Aufstockung planungsrechtlich gesichert werden.

Die Verpflichtung zu einer unterirdischen Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen entspricht nicht nur aktuellen, technischen Standards für derartige Infrastrukturanlagen, sondern kann auch ortsbildstörende Einrichtungen (Masten etc.) im Bereich des Vorhabengebietes vermeiden. Dem Ziel einer möglichst hohen Qualität des Ortsbildes und den späteren Freiflächen im Umfeld des Wohn- und Geschäftshauses trägt auch der Ausschluss von oberirdischen Öl- und Gasbehältern Rechnung.

Mit den getroffenen Vorgaben zur Einfriedung des Vorhabengebietes gegenüber angrenzenden Straßen, öffentlichen Grünflächen und Wegen soll der Freiraum um das Wohn- und Geschäftshaus eine nicht zu starke Abschottung erfahren. Gegenüber den benachbarten Flächen dürfen demnach in Anlehnung an die bereits vorhandene Einfriedung bis maximal 1,50 m hohe Holzlatten- oder Metallstabgitter- bzw. Metallmattenzäune errichtet werden.

4.8 Grünordnung

Im Rahmen der grünordnerischen Konzeption kommt dem Erhalt des im Vorhabengebiet vorhandenen Baumbestandes eine besondere Bedeutung zu. Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden intensiven baulichen Nutzung des Grundstücks – geprägt durch ein Wohn- und Geschäftshaus mit zugehörigen Stellplätzen, Zufahrten sowie Nebenanlagen – ist das Gebiet durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Freiraumwirksame Strukturelemente sind daher nur in begrenztem Umfang vorhanden.

Der vorhandene Einzelbaum stellt vor diesem Hintergrund ein wesentliches prägendes Grünstrukturelement dar und übernimmt wichtige Funktionen für das Lokalklima, den Arten- und Biotopschutz sowie das Ortsbild. Insbesondere trägt er zur Minderung kleinklimatischer Belastungen (Beschattung, Verdunstung) und zur gestalterischen Aufwertung des weitgehend versiegelten Umfelds bei.

Ziel der Planung ist es daher, diesen Gehölzbestand dauerhaft zu sichern und in die weitere städtebauliche Entwicklung zu integrieren. Die Festsetzungen tragen dem Erhalt des Baumes Rechnung, indem die überbaubaren Flächen sowie die Anordnung von Stellplätzen und Nebenanlagen so gestaltet werden, dass Beeinträchtigungen des Wurzel- und Kronenbereichs auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden.

In Abwägung mit den Anforderungen an die zulässige Nutzung wird dem Erhalt des Bestandsbaums ein besonderes Gewicht beigemessen, da angesichts des bereits hohen Versiegelungsgrades zusätzliche kompensatorische Grünstrukturen nur eingeschränkt realisierbar sind. Der Baumerhalt dient somit als zentrale Maßnahme zur Sicherung der grünordnerischen und ökologischen Qualitäten innerhalb des Vorhabengebiets.

4.9 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes für den MIV wird über die unmittelbar anliegende öffentliche Verkehrsfläche (Jahnstraße) sichergestellt. Als sekundäre Erschließungsmöglichkeit dient die Verdistraße im rückwärtigen Teilbereich an der östlichen Grenze des Vorhabengebiets. Die Erschließung für Fußgänger und Fahrradfahrer wird über diese Straßen sichergestellt, erfolgt jedoch vorwiegend über die Jahnstraße.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Mitarbeiter, Besucher, etc.) soll unter Beachtung der Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung auf dem überplanten Grundstück selbst erfolgen. Die Flächen für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs (PKW-Stellplätze) werden anhand der vorliegenden Freiflächenplanung lagemäßig konkret festgesetzt. Die Zufahrt

zum Vorhabengebiet erfolgt wie bisher vorwiegend im westlichen Bereich des Grundstücks. Zudem werden im östlichen Bereich des Vorhabengebietes vereinzelt neue Stellplatzflächen entstehen.

Die Erschließung des Vorhabengebietes durch den ÖPNV erfolgt über Anbindung an das Busliniennetz des MVV (Münchner Verkehrsverbund). Eine Haltestelle mehrerer Buslinien befindet sich im Kreuzungsbereich der Eglinger Straße und der Hauptstraße unweit des Vorhabengebietes.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in den umliegenden Straßen bereits anliegende Versorgungsnetz der Gemeinde Prittriching. Über dieses Netz ist auch eine ausreichende Löschwasserversorgung (Grundversorgung) sichergestellt.

5.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das in den umliegenden Straßen bereits anliegende Ortskanalnetz. Die Kläranlage kann die Abwassermengen noch ausreichend reinigen.

5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung soll die Niederschlagswasserentsorgung zukünftig soweit möglich durch eine Versickerung im Vorhabengebiet selbst erfolgen.

In diesem Zusammenhang soll durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Vorhabengebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das nicht verschmutzte Niederschlagswasser vor Ort über die belebt bewachsene Bodenzone versickert werden. Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen, Mulden-, Rohr- oder Schachtversickerung anzuwenden. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. anzuwenden.

Das im Vorhabengebiet anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort über Sickeranlagen zur Versickerung zu bringen. Der Untergrund im Vorhabengebiet ist laut Bodengutachten sickertfähig und daher für Versickerungsanlagen geeignet. Eine Niederschlagsberechnung ist nach Mitteilung des Landratsamtes vorerst nicht erforderlich.

Grundsätzlich sind für eine erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen „technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ - TRENGW - zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde im Landratsamt Landsberg am Lech einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 138 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall empfohlen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Objekt- und Freiflächengestaltungsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Stromnetzbetreibers, das in den umliegenden Straßen bereits anliegt.

5.5 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Vorhabengebietes wird sichergestellt durch Anschluss an das Netz des örtlichen Betreibers, das in den umliegenden Straßen ebenfalls bereits anliegt.

5.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die Jahnstraße sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Landsberg am Lech durchgeführt.

6. Umweltschutz

6.1 Allgemein

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Jahnstraße 34“ wird entsprechend § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Kapitel 3.4).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB („Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 m²“) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge ist für den plangegegenständlichen Bebauungsplan kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

Unabhängig davon sind auch im Verfahren nach § 13 a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im Rahmen der grünordnerischen Konzeption kommt dem Erhalt des im Vorhabengebiet vorhandenen Baumbestandes eine besondere Bedeutung zu. Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden intensiven baulichen Nutzung des Grundstücks – geprägt durch ein Wohn- und Geschäftshaus mit zugehörigen Stellplätzen, Zufahrten sowie Nebenanlagen – ist das Gebiet durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Freiraumwirksame Strukturelemente sind daher nur in begrenztem Umfang vorhanden. Der vorhandene Einzelbaum stellt vor diesem Hintergrund ein wesentliches prägendes Grünstrukturelement dar und übernimmt wichtige Funktionen für das Lokalklima, den Arten- und Biotopschutz sowie das Ortsbild. Insbesondere trägt er zur Minderung kleinklimatischer Belastungen (Beschattung, Verdunstung) und zur gestalterischen Aufwertung des weitgehend versiegelten Umfelds bei.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht. Ausgehend von den auf dem überplanten Areal vorhandenen Lebensraumpotentialen liegen für das Vorhabengebiet keine Hinweise und Erkenntnisse auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz ist für das Vorhabengebiet unter den genannten Voraussetzungen nicht zu erwarten.

Im Vorhabengebiet sind keine Tier- und Pflanzenarten bekannt, die zwar nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet sind. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten auf dem überplanten Areal ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung somit nicht entgegen.

6.3 Boden und Wasser

Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden bei der Planung auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Durch die vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen (Versickerung im Vorhabengebiet, Einsatz wasserdurchlässiger Beläge, etc.) können negative Umweltauswirkungen vermieden werden.

Sofern beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen wird, das abgeleitet werden muss, ist dafür vorab beim Landratsamt Landsberg am Lech eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Im Kontext klimatischer Veränderungen und damit verbundener Wetterextreme muss bei Planungen auch intensiver auf das Thema Starkregen geachtet werden. Nach Abschnitt 14.9.2 der DIN 1986-100 ist für Grundstücke > 800 m² abflusswirksamer Fläche ein Sicherheitsnachweis gegen schadlose Überflutung mit einem mindestens 30-jährigem Regenereignis zu führen. Eine unschädliche Überflutung kann beispielsweise durch Hochborde, Mulden oder andere Rückhalteräume wie z.B. Rückhaltebecken, erreicht werden. Eine Ableitung auf öffentliche Flächen (Straßen) oder Nachbargrundstücke wäre nicht zulässig.

6.4 Altlasten, Abfall

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Vorhabengebiet nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Landsberg am Lech einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

6.5 Denkmalschutz

Etwa 300 Meter nordwestlich und nordöstlich des Vorhabengebietes liegen bekannte Bodendenkmäler mit der Aktennummer D-1-7731-0012 (Siedlung der Bronzezeit, Töpferei und Ziegelei der römischen Kaiserzeit sowie Reihengräberfeld des frühen Mittelalters) und D-1-7731-0015 (Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche Unsere Liebe Frau in Prittriching und ihres Vorgängerbaus mit zugehöriger Kirchhofbefestigung). Diese Bodendenkmäler werden von der Planung jedoch nicht tangiert.

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen demzufolge unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutz-

behörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

7. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Bauflächen	0,22	84,6
- Wohn- und Geschäftshaus	0,22	84,6
Verkehrsflächen	0,04	15,4
- Öffentliche Verkehrsflächen (Jahnstraße)	0,04	15,4
Gesamtfläche	0,26	100,0

8. In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Jahnstraße 34“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 11.06.2026


ARNOLD CONSULT AG