

Stadt Landsberg am Lech

Bebauungsplan mit Grünordnung
Nr. 2380 "Erpfinger Straße,
Staufenstraße, Wiesenring"



C – Begründung

Stadt Landsberg am Lech
Katharinenstraße 1
85699 Landsberg am Lech



AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21 b
82110 Germering
T 089 6142400 40
F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de
www.akfu-architekten.de

vogl + kloyer
landschafts
architekten

sportplatzweg 2
82362 weilheim
t 0881 - 9010074
mail@vogl-kloyer.de

1.	Anlass und Ziel der Planung	4
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2.1	Bayerisches Landesplanungsgesetz	4
2.2	Landesentwicklungsprogramm	5
2.3	Regionalplan München (14)	5
2.4	Flächennutzungsplan	5
3.	Plangebiet	6
3.1	Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebiets	6
3.2	Städtebauliches Umfeld	7
3.3	Erschließung, ÖPNV	7
3.4	Baugrundverhältnisse	7
3.5	Lärmimmissionen	7
3.6	Altlasten	7
3.7	Denkmalschutz	8
3.8	Abwasserentsorgung	8
3.9	Wasserversorgung	8
3.10	Energieversorgung	8
3.11	Müllbeseitigung	8
4.	Planungskonzept	9
5.	Planungsvarianten	10
6.	Festsetzungskonzept	11
6.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.1.1	Urbanes Gebiet (MU)	11
6.1.3	Wohnraumförderung	11
6.1.4	Fläche für den Gemeinbedarf, Kindertagesstätte	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung	12
6.2.1	Grundflächen	12
6.2.2	Geschossflächen	12
6.2.3	Wandhöhen und Anzahl der Vollgeschosse	12
6.3	überbaubare Grundst�ucksf�achen und Bauweise	12
6.4	Abstandsflächen	12
6.5	Höhenlage	13
6.6	Verkehrsflächen, Erschließung und ruhender Verkehr	13
6.6.1	öffentliche Straßenverkehrsflächen	13
6.6.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radfahrbereich	13
6.6.3	Tiefgaragen	13
6.6.4	Mit Geh- und Fahrtrecht belegte Flächen	13
6.6.5	Mobilitätsstation, Fahrradabstellanlage	13

6.7	Wärmeversorgung	14
6.8	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlagen	14
6.9	Weitere Nebenanlagen	14
6.10	Gestaltung	15
6.11	Grünordnung	15
6.12	Schallschutz	15
6.13	Artenschutz	16
6.14	Belange der Klimaanpassung und des Klimaschutzes	17
7.	Flächeninanspruchnahme	17
8.	Realisierung	19
8.1	Bodenordnende Maßnahmen	19
8.2	Erschließungskosten	19
9.	Flächenbilanzierung	19
9.1	Bilanz - Plangebiet	19
9.2	Bilanz - Teilgebietsflächen	20

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der **Begründung (Teil C)**.

1. Anlass und Ziel der Planung

Landsberg am Lech liegt im Westen der Metropolregion München. Seit Jahren besteht in der Stadt eine unverändert hohe private Nachfrage nach Baugrundstücken und Mietwohnungen. Zur Versorgung der Bevölkerung mit qualitativem und bezahlbarem Wohnraum hat die Stadt Landsberg die dreiseitig von Bebauung umgebenen, bisher land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen der Erpftinger Straße, Wiesenring und Staufenstrasse erworben. In einer Entfernung von ca. 2 km vom Stadtzentrum am südwestlichen Stadtrand gelegen soll das Areal zu einem zeitgemäßen, nachhaltigen und eigenständigen Wohnquartier mit einem vielfältigen Angebot für alle Lebensphasen entwickelt werden, das sich trotz hoher Dichte gut in die vorhandenen baulichen und landschaftlichen Strukturen am Stadtrand einfügt.

Die Stadt hat in einem mehrstufigen und partizipatorischen Verfahren (städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb mit nachfolgender Überarbeitung und zwischengeschalteter Bürgerwerkstatt) 2017/2018 einen städtebaulichen Entwurf gekürt, der von den VerfasserInnen zwischenzeitlich weiterentwickelt worden ist. Der überarbeitete städtebauliche Entwurf bildet die Grundlage soll den vorliegenden Bebauungsplan baurechtlich gesichert werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne aus den Zielen der Raumordnung zu entwickeln, die im Landesentwicklungsprogramm sowie im Regionalplan niedergelegt sind.

2.1 Bayerisches Landesplanungsgesetz

Eine Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden. Die Siedlungstätigkeit soll räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur ausgerichtet werden. Der Freiraum soll erhalten werden; es soll ein großräumig übergreifendes, ökologisch wirksames Freiraumverbundsystem geschaffen werden. Die weitere Zerschneidung der offenen Landschaft und von Waldflächen soll so weit wie möglich vermieden werden. Bei der erstmaligen planerischen Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll angestrebt werden, dass eine Begrenzung auf eine Richtgröße von 5 ha pro Tag landesweit bis spätestens zum Jahr 2030 erreicht wird. Auch kommt dem Umstand, wofür und wie die betroffenen Flächen genutzt werden sollen, maßgeblich Bedeutung zu. Dabei ist zu berücksichtigen, in welchem Ausmaß es bei der Inanspruchnahme der Flächen zu einer Bodenversiegelung kommt und welche Maßnahmen für den Umwelt-, Klima- und Artenschutz getroffen werden. Insbesondere sollen die Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen ausgeschöpft werden. Geeignete Maßnahmen zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme sollen unterstützt werden.

2.2 Landesentwicklungsprogramm

Für den Bebauungsplan kommen insbesondere folgende Ziele des LEP in Betracht:

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(Z 3.2) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen

(Z.3.3) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen

2.3 Regionalplan München (14)

Im Regionalplan München (14) ist die Stadt Landsberg am Lech als Mittelzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen eingestuft. Landsberg liegt im Westen der Region an der BAB 96 (München - Lindau).

Landsberg am Lech kommt gemäß Regionalplan als Hauptsiedlungsbereich für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht.

2.4 Flächennutzungsplan



Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan

57. Änderung des Flächennutzungsplans

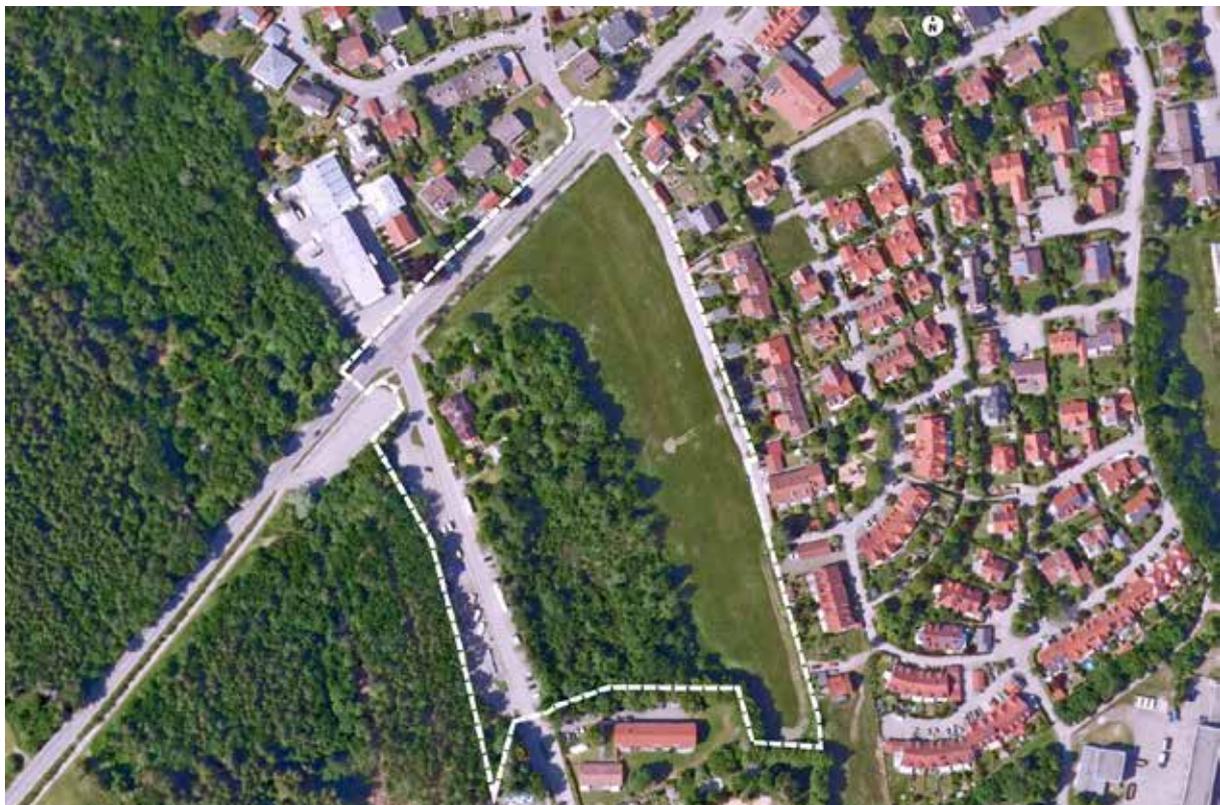
Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für die Stadt Landsberg am Lech ist seit 10.08.2001 rechtsgültig. Zurzeit liegt er mit aktualisierter Datengrundlage, in der Fassung vom 31.10.2014, als sogenannter informeller Flächennutzungsplan vor.

Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech stellt für den überplanten Bereich Fläche für die Landwirtschaft bzw. Wald dar.

Aus diesem Grund ist parallel zum Bebauungsplan 2380 die 57. Änderung des Flächennutzungsplans veranlasst. Ziel ist die Umwidmung von Fläche für die Landwirtschaft und Wald in gemischte Baufläche. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt insgesamt ca. 3,78 ha.

Um dem prognostizierten Bedarf an Wohnbauflächen (vgl. 7. Flächeninanspruchnahme) nachzukommen, sind Siedlungsentwicklungen in mehreren Bereichen erforderlich. Der Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird dabei berücksichtigt und Nachverdichtungen durchgeführt. Um dem Bedarf gerecht werden zu können, sind jedoch auch Siedlungsentwicklungen im unmittelbaren Randbereich des heutigen Siedlungskörpers erforderlich. Im Fall des zukünftigen Quartiers Staufenstrasse handelt es sich zudem um städtische Flächen, bei denen die Stadt die Vermarktung selbst steuern kann. Auf diese Weise können Angebote geschaffen werden, die unterschiedlichen Einkommensgruppen ansprechen. Durch die Mischung verschiedener Wohnformen (Wohnungsbau, Reihenhäuser) und die Festsetzung gleichmäßig über das Gebiet verteilter Flächen für geförderten Wohnungsbau im Wechsel mit freifinanzierten Gebäuden ist eine ausgewogene soziale Mischung der Bewohnerschaft zu erwarten.

3. Plangebiet



Geltungsbereich im Luftbild (© Digitales Orthophoto der Bayer. Vermessungsverwaltung; o.M.)

3.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Stadtrand und wird begrenzt durch den nördlichen Straßenrand der Erpftinger Straße, den östlichen Straßenrand der Staufenstrasse und die an den Wiesenring angrenzende Waldfläche im Westen. Im Südwesten grenzt es an bestehende Wohnbebauung, im Südosten an eine öffentliche Grünfläche. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 684/3 (Teil; Straßenfläche Erpftinger Straße) 1823/5, 1871/19 (Teil; Straßenfläche Schwedenstraße), 1891/14 (Straßenfläche Staufenstrasse), 1893, 1893/1 (Teilfläche; Verkehrsfläche Wiesenring), 1894, 1895, 1896, 1898, 1899, 1899/3, 1901, 1901/1 und 1904, jeweils Gem. Erpfting. Mit Ausnahme eines Bestandsgebäudes auf zwei Grundstücken im Nordwesten des Geltungsbereichs ist das Areal heute unbebaut. In etwa die westliche Hälfte des für die Bebauung vorgesehenen Bereichs ist überstanden mit einem kleinen Wäldchen, bei der östlichen Hälfte handelt es sich um Wiesenflächen. Das Gelände liegt

auf einer mittleren Höhe von ca. 613 m ü. NN. Es fällt vom südlichen Rand des Geltungsbereichs nach Norden um ca. 0,50 m und vom Wiesenring im Westen zur Staufenstrasse im Osten um ca. 1,00 m. Mit einer Ausdehnung von ca. 250 m in Nord-Süd- und ca. 160 m in Ost-West-Richtung hat der Umgriff eine Größe von ca. 4,11 ha (davon ca. 0,72 ha heute wie künftig genutzter Verkehrsflächen).

3.2 Städtebauliches Umfeld

Im Südwesten grenzen vier ost-west-gerichtete, vom Wiesenring erschlossene Häuserzeilen an, die als Geschosswohnungsbau bzw. Reihenhäuser mit zwei bis drei Geschossen errichtet sind. Östlich benachbart liegt eine öffentliche Grünfläche mit dem großen Quartiersspielplatz Akeleistraße. Die Stadt hat am Wiesenring südwestlich des Planungsumgriffs eine neue Kindertagesstätte errichtet, die auch den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Verfügung steht. Westlich des Wiesenrings erstreckt sich am Stadtrand ein weitläufiges Waldgebiet, das zur Naherholung für die Bevölkerung dient. Nördlich der Erpftinger Straße liegt gegenüber der Einmündung des Wiesenrings ein großflächiger Gewerbebetrieb, nach Osten schließen zweigeschossige Einzelhäuser an. Im Osten des Planungsumgriffs grenzen an der Staufenstrasse überwiegend zweigeschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser aus den 1980er und 90er Jahren an, die Teil der Siedlung „Keltenstraße“ sind.

3.3 Erschließung, ÖPNV

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen im Geltungsbereich werden über die auf drei Seiten anliegenden Straßen erschlossen. Die Erpftinger Straße führt auf direktem Wege ins ca. 2 km entfernte Stadtzentrum und über die Augsburgische Straße (Kreisstraße LL 22) in nördlicher Richtung zur Bundesautobahn A 96 München-Lindau und in südlicher Richtung zur Bundesstraße B 17 Augsburg-Füssen. Entlang der Erpftinger Straße führt ein Fuß- und Radweg nach Osten in die Innenstadt und nach Westen zum Ortsteil Erpfting. Eine Haltestelle des städtischen Busverkehrs liegt an der Erpftinger Straße, eine weitere Haltestelle befindet sich südwestlich des Geltungsbereichs am Wiesenring.

3.4 Baugrundverhältnisse

Geologisch liegt das Planungsgebiet im Bereich einer Niederterrasse des Lech. Der vorhandene Kiesboden weist eine hohe Durchlässigkeit und geringes Filtervermögen auf. Der Grundwasser-Flur-Abstand beträgt ca. 18 m. Weder für eine normale Flachgründung noch eine ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sind Schwierigkeiten zu erwarten.

3.5 Lärmimmissionen

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einwirkungsbereich des Landsberger Straßennetzes, der Betriebsflächen des nordwestlich benachbarten Gewerbebetriebes sowie der Wertstoffsammelstelle und einer möglichen zentralen Wärmeversorgung auf der Westseite des Wiesenrings. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch em-plan, Augsburg eine schalltechnische Begutachtung auf der Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau durchgeführt (Bericht Nr. 2022 1701, zuletzt fortgeschrieben im Juni 2025), die die Grundlage für die Festsetzungen und Hinweise zum Schallschutz bildet.

3.6 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen bekannt. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum Umgang mit bekanntwerdenden Verunreinigungen entsprechend KrWG und BayAbfG.

3.7 Denkmalschutz

Weder im Bebauungsplanumgriff selbst, noch im unmittelbaren Nähebereich sind Bau- oder Bodendenkmäler in der Denkmalliste verzeichnet. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum Umgang mit zu Tage tretenden Bodendenkmälern gemäß Art. 8 BayDSchG.

3.8 Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über das vorhandene Kanalnetz der Stadtwerke Landsberg am Lech. Es wird angestrebt, das anfallende Niederschlagswasser vor Ort im Bereich der Almende zu versickern.

3.9 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg am Lech durch Anschluss an das in der Umgebung vorhandene Leitungsnetz.

3.10 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg am Lech. Die Wärmeversorgung des künftigen Wohnquartiers ist noch abschließend abzustimmen. Um insbesondere die Frage einer zentralen oder dezentralen Wärmeversorgung noch offenhalten zu können, soll im Bebauungsplan keine der grundsätzlichen Optionen ausgeschlossen werden. Es wird (im Zusammenhang mit der hier geplanten Wertstoffsammelstelle) westlich des Wiesenrings vorsorglich eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Wärmeversorgung festgesetzt.

3.11 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Landsberg am Lech. Das Planungskonzept sieht vor, dass die Müllsammelbehälter im Bereich der festgesetzten Nebenanlagenfläche in den Gartenbereichen untergebracht und am Abholtag zu den im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Sammelplätzen bzw. zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Almende) für die Abholung gebracht werden. Die Verkehrsflächen sind im Bereich der Almende für eine Befahrung durch ein dreiachsiges Müllfahrzeug auszulegen.

4. Planungskonzept

Wesentliche Idee der EntwurfverfasserInnen bei der Entwicklung des Baugebiets war *„am südwestlichen Rand von Landsberg eine Siedlung zu schaffen, die ihre Stärke aus der Autonomie der langen Formen bezieht, und sich gleichzeitig in die Umgebung einwebt und Vorhandenes aufnimmt.“*

Der Städtebau zeichnet eine markante Großform, die mit ihren weit geschwungenen Zeilen drei nord-süd-gerichtete Freiräume aufspannt. Während dabei die beiden äußeren die „back-to-back“ angeordneten privaten Gartenbereiche zwischen jeweils zwei der nord-süd-gerichteten Zeilen aufnehmen, stellt der mittlere als große vielfältig zu nutzende Gemeinschaftsfläche (sog. „Allmende“) das Herz des neuen Quartiers dar. Die Allmende öffnet sich zu dem südöstlich angrenzenden bestehenden Freiraum mit dem großen Spielplatz Akeleistraße.

Die langgestreckten geschwungenen Zeilen bilden nach außen und zur Allmende klare Adressen aus. Zum nördlichen und südlichen Rand hin schließen jeweils zwei quer zur Hauptrichtung liegende Baukörper das Quartier. Zur Erpftinger Straße hat diese Bebauung eine Höhe von vier Vollgeschossen (III+Staffelgeschoss) und dient so als Lärmschutz für die weiter südlich liegenden Gebäude. Die Bebauung im übrigen Gebiet – mit Ausnahme der am Südrand des Geltungsbereichs vorgesehenen neuen zweigeschossigen Kindertagesstätte – ist ansonsten durchgängig dreigeschossig angelegt (II+Staffelgeschoss).

Die städtebauliche Form mit gleichmäßigem Gebäudequerschnitt wird zum Teil als Geschosswohnungsbau, zum Teil als Hausgruppe ausgebildet. Im Südosten bilden zwei freistehende Einfamilienhäuser den Übergang zu den benachbarten kleinteiligen Strukturen.

Die Staffelgeschosse werden i.d.R. mit Dachterrassen zum öffentlichen Raum hin ausgebildet, der hierdurch optisch geweitet wird. Die Bebauung kann so zur bestehenden Nachbarschaft gleichermaßen vermitteln wie zum Ortsrand.

Das Quartier ist soweit wie möglich autoarm ausgelegt. Die notwendigen PKW-Stellplätze werden - mit Ausnahme einiger weniger oberirdischer Stellplätze im Südosten - in Tiefgaragen unter den privaten Gärten nachgewiesen, die baufeldweise vom Wiesenring und von der Staufenstraße aus angefahren werden.

Im Nordwesten wird die vorhandene Bebauung auf den Grundstücken Fl.Nrn 1899/3 und 1901/1 in die Planung eingebunden. Das vorhandene Baurecht wird dabei minimal erhöht, um Erweiterungen zu ermöglichen.

5. Planungsvarianten



Modelle der Überarbeitungsphase (o.M.)

Das Preisgericht des im Vorfeld durchgeführten Planungswettbewerbs hat aus 13 eingereichten Beiträgen eine Preisgruppe mit vier Arbeiten gebildet, deren VerfasserInnen ihre Entwürfe im Rahmen einer Bürgerwerkstatt der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt und anschließend auf der Grundlage der Protokolle von Preisgericht und Bürgerwerkstatt überarbeitet haben. Die überarbeiteten Entwürfe wurden vor der Jury präsentiert, die schließlich eine endgültige Rangfolge gebildet hat.

Dabei wurde die Arbeit von Meili Peter Architekten (mittlerweile Dreisterneplus) mit Studio Vulkan auf einen deutlichen ersten Rang gesetzt, während alle übrigen Beiträge auf einem dritten Rang verblieben. Im Protokoll wurden zur erstplatzierten Arbeit insbesondere die unverwechselbare Identität durch die emblematische Form, die nachvollziehbare Entwicklung aus dem Kontext, die angemessene Höhenentwicklung sowie die klare Zonierung und der eindeutige Ortsrand hervorgehoben.

Die VerfasserInnen der haben ihren Entwurf in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt inzwischen nochmals weiterentwickelt. Der überarbeitete städtebauliche Entwurf bildet nun die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 2380 „Erpfinger Straße, Staufenstraße, Wiesenring“.

6. Festsetzungskonzept



Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2380 (o.M.)

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Urbanes Gebiet (MU)

Der Geltungsbereich wird als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO (in zehn Teilgebietsflächen) ausgewiesen. Im Gebiet soll so Raum geschaffen werden für ein gedeihliches Nebeneinander von Wohnen und nichtstörendem Gewerbe. An der Erpftinger Straße sind auch über das Quartier hinaus wirksame Läden oder Gastronomie vorstellbar. Die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen. Die nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

6.1.3 Wohnraumförderung

Um den städtischen Zielsetzungen nach sozialer Mischung und einer Erleichterung des Wohnungsbaus auch für untere und mittlere Einkommensgruppen gerecht werden zu können, sind verteilt über das gesamte Baugebiet überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, in denen nur geförderte Wohnungen errichtet werden dürfen.

6.1.4 Fläche für den Gemeinbedarf, Kindertagesstätte

Zur Deckung des aus dem neuen Gebiet wie aus der Umgebung entstehenden Betreuungsbedarfs wird die Stadt als Abschluss der Allmende am südlichen Rand des Geltungsbereichs eine neue fünfgruppige Kindertagesstätte errichten. Anstelle der zunächst angedachten Integration in die Wohnbebauung wird nun eine Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte mit einem freistehenden zweigeschossigen Gebäude festgesetzt, das sich in Grundriss und formaler Ausprägung in die städtebauliche Gesamtfigur einfügt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Festsetzung von Grundflächen (GR) gem. § 19 BauNVO, Geschossflächen (GF) gem. § 20 BauNVO sowie höchstzulässiger Wandhöhen (WH) und Anzahl der Vollgeschosse. In den überbaubaren Grundstücksflächen, in denen nur geförderte Wohnungen errichtet werden dürfen wird außerdem der Anteil der mindestens zu fördernden Geschossfläche festgesetzt.

6.2.1 Grundflächen

Die nach den Gebäudeaußenmaßen festgesetzten Grundflächen dürfen durch die zur Hauptnutzung zählenden Grundflächen von Balkonen, Terrassen und Terrassenüberdachungen um bis zu 20 % überschritten werden. Die sich so ergebende Gesamtgrundfläche darf wiederum durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. Für dieses Summenmaß der baulichen Versiegelung werden in den einzelnen Teilgebietsflächen Werte zwischen 0,50 und 0,90 GRZ festgelegt. Die Überschreitung der Höchstwerte nach BauNVO in einzelnen Baufeldern ist vor dem Hintergrund eines flächensparenden Bauens und der Notwendigkeit Tiefgaragen zu errichten, gerechtfertigt. Betrachtet man das gesamte Netzbau-land im Geltungsbereich werden die jeweiligen Orientierungswerte der BauNVO im WA leicht überschritten, im MI deutlich unterschritten.

6.2.2 Geschossflächen

Die zulässigen Geschossflächen werden so bemessen, dass sich die vorgesehenen Staffelgeschosse realisieren lassen, die mindestens um das Maß ihrer Höhe hinter dem darunterliegenden Geschoss zurückspringen. Die sich errechnende Geschossflächenzahl liegt für zwei Teilgebietsflächen über den Orientierungswerten der BauNVO, für die übrigen und damit im Mittel für das Gesamtgebiet jedoch weit darunter.

6.2.3 Wandhöhen und Anzahl der Vollgeschosse

Durch die abgestuft festgesetzten Wandhöhen (bezogen auf die jeweils festgesetzte maximale Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens) und die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird die im städtebaulichen Entwurf vorgeschlagene vermittelnde Höhenentwicklung ermöglicht.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich eng an dem zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf. Sie werden jeweils zum öffentlichen Raum der angrenzenden Straßen sowie zur zentralen Allmende über Baulinien, im Übrigen über Baugrenzen bestimmt. Zu den Gartenbereichen werden zusätzlich Zonen zur Errichtung von Balkonen festgesetzt. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass der besondere Charakter des städtebaulichen Entwurfs passgenau umgesetzt wird. Nach der Länge der geschwungenen Häuserzeilen wird eine offene und in einer Teilgebietsfläche eine abweichende offene Bauweise festgesetzt. Um die prägnante Struktur mit dem Wechsel von Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern zu ermöglichen, wird für die einzelnen Bauräume jeweils festgesetzt, wo ausschließlich Einzelhäuser und wo ausschließlich Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig sind.

6.4 Abstandsflächen

Durch die festgesetzten überbaubaren Flächen in Verbindung mit den zugelassenen Wandhöhen werden die Abstandsflächen nach der städtischen "Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe" an den Gebäudestirnseiten teilweise unterschritten. Belichtung und Belüftung können jedoch durchgehend gewahrt werden. Der Bebauungsplan enthält deshalb eine Festsetzung zum Vorrang der sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergebenden Abstandsflächen vor denjenigen nach der Satzung.

6.5 Höhenlage

Das Gelände ist über die Gesamtabwicklung nur leicht bewegt. Die bestehende Geländeoberkante liegt jedoch im Zentrum des Gebiets gegenüber dem Niveau der umgebenden Straßen tiefer. Angesichts der Tatsache, dass zur Verwirklichung der Vorhaben im Geltungsbereich ohnehin erhebliche Bodenveränderungen anstehen, sehen die Festsetzungen des Bebauungsplans vor, dass das Gesamtgelände nivelliert werden kann. Um eine gleichmäßige Höhenentwicklung mit jeweils niveaugleichem Anschluss nach außen und Versickerungsmöglichkeit für das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der Allmende verwirklichen zu können. Die für die Bemessung der Wandhöhen jeweils maßgebliche maximale Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens wird deshalb für die außenliegenden überbaubaren Flächen maximal auf das dort vorherrschende Niveau (am Wiesenring 613,50 m ü.NN), im Übrigen einheitlich auf 613,00 m ü.NN festgelegt.

6.6 Verkehrsflächen, Erschließung und ruhender Verkehr

6.6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die dreiseitig anliegenden Straßen werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Während die Erpftinger Straße dabei weitgehend unverändert beibehalten wird (neben der bestehenden Bushaltstelle wird eine neue Fußgängerquerung vorgeschlagen), werden entsprechend dem zugrundeliegenden Planungskonzept am Wiesenring und an der Staufenstrasse Anpassungen vorgesehen, um hier jeweils einen dem neuen Baugebiet zugewandten Fußweg sowie durchgehend öffentliche Parkplätze zu ermöglichen, die durch Baumpflanzungen gegliedert werden. Am Wiesenring werden die heute westseitig vorhandenen asphaltierten Flächen größtenteils entsiegelt und als Straßenbegleitgrün festgesetzt, das nahtlos in die anschließende öffentliche Grünfläche übergeht.

6.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radfahrbereich

Die Randbereiche der zentralen Allmende werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgänger- und Fahrradbereich mit beschränkter öffentlicher Widmung festgesetzt, der lediglich für Ver- und Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeuge befahren werden darf. Breite und Radien sind für die Befahrung durch ein dreiaxsiges Müllfahrzeug bemessen. Regelmäßige Fuß- und Radwegeverbindungen erschließen die Allmende von außen und gliedern die Bebauung in die einzelnen Baufelder.

6.6.3 Tiefgaragen

Die Tiefgaragen der einzelnen Teilgebietsflächen sind jeweils zwischen den Gebäudezeilen unterhalb der privaten Gartenbereiche angeordnet. Sämtliche Tiefgaragenzufahrten werden vom Wiesenring bzw. von der Staufenstrasse aus angefahren, an der vielbefahrenen Erpftinger Straße werden keine Zufahrten angeordnet.

6.6.4 Mit Geh- und Fahrtrecht belegte Flächen

Das Gebäudeumfeld der neuen Gebäude im MU 1 und MU 2 wird mit Geh- und Fahrtrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt, um hier im nahtlosen Übergang vom Gehweg der Erpftinger Straße für die angestrebten Nutzungen Ladenvorflächen und Freischankflächen zu ermöglichen. Ebenfalls mit Geh- und Fahrtrecht versehen sind die zwischen den Zeilen verlaufenden Gartenwege, durch die die Verkehrsflächen zwischen den Teilgebietsflächen verbunden werden.

6.6.5 Mobilitätsstation, Fahrradabstellanlage

Am Nordwestrand des Plangebiets wird – unmittelbar an der Bushaltstelle Erpftinger Straße gelegen und verkehrsgünstig vom Wiesenring aus erschlossen - eine Fläche für eine Mobilitätsstation festgesetzt, um hier am Auftakt des Quartiers für die Bewohnerinnen und Bewohner

Angebote für Car- und Bikesharing, Lademöglichkeiten für Elektromobilität u.ä. machen zu können. Im Südosten des Geltungsbereichs wird eine gemeinschaftliche Fahrradabstellanlage festgesetzt.

6.7 Wärmeversorgung

Die Stadt Landsberg am Lech hat ein Energie- und Wärmekonzept für das neue Baugebiet erarbeiten lassen, das die Errichtung eines Niedertemperaturwärmenetzes (LowEx-Wärmenetz) zur nachhaltigen Wärmeversorgung vorsieht. Ziel ist die Schaffung eines energieeffizienten und ressourcenschonenden Versorgungsnetzes, das durch den Einsatz moderner Technologien die CO₂-Emissionen erheblich reduziert und zur regionalen Wertschöpfung beiträgt.

Das vorgeschlagene Wärmenetz arbeitet mit Temperaturen unter 45°C, was eine effektive Integration von Wärmepumpen ermöglicht, und die Effizienz des Systems optimiert. Die zentrale Wärmebereitstellung erfolgt durch eine an das regionale Stromnetz gekoppelte Wärmepumpe auf der im Bebauungsplan festgesetzten Versorgungsfläche westlich des Wiesenrings. Die erzeugte Wärme kann in Wärmespeichern gespeichert und je nach Bedarf an die Anschlussnehmer verteilt werden. Diese Flexibilität erlaubt eine bedarfsgerechte und wirtschaftliche Nutzung von erneuerbaren Energien, insbesondere aus nahegelegenen Photovoltaikanlagen.

Durch die Implementierung eines Niedertemperaturwärmenetzes kann die Wärmeversorgung des Neubaugebiets mit einer hohen Effizienz und geringen Betriebskosten realisiert werden. Die Kombination von zentralen und dezentralen Systemen für die Raumwärme- und Warmwasserbereitung bietet den Anschlussnehmern zusätzliche Möglichkeiten zur Nutzung eigener erneuerbarer Energien, wie z.B. durch Photovoltaikanlagen. Dies führt nicht nur zu Kosteneinsparungen, sondern auch zu einer signifikanten Reduzierung der CO₂-Emissionen. Über die Lebensdauer des Projekts können so erhebliche Mengen an Treibhausgasen eingespart werden, was zu einer nachhaltigeren und umweltfreundlicheren Stadtentwicklung beiträgt.

Falls die zentrale Wärmeversorgung nicht zur Ausführung gelangt, ist auch die dezentrale Wärmeversorgung durch Wärmepumpen bei einzelnen Gebäuden oder Hausgruppen denkbar und grundsätzlich insbesondere schalltechnisch möglich. Die Verwendung fossiler Brennstoffe im Bebauungsplangebiet wird durch Festsetzung ausdrücklich ausgeschlossen.

6.8 Sonstige Ver- und Entsorgungsanlagen

Westlich des Wiesenrings wird neben der Fläche für Wärmeversorgung eine Wertstoffsammelstelle festgesetzt, die gegenüber den heutigen Ausmaßen jedoch kompakter ausgeführt wird. Entlang des Wiesenrings im Westen und der Staufenstrasse im Osten des Baugebiets werden außerdem im Straßenbereich jeweils Aufstellflächen festgesetzt, zu denen die Müllsammelbehälter am Abholtag gebracht werden müssen.

Zur Versorgung des Gebietes werden zwei Standorte für Transformatorenstationen festgesetzt (im Zusammenhang mit der Mobilitätsstation im Norden sowie im Süden am Ausgang der Allmende), die im Zuge der Detailplanung auch noch verschoben werden dürfen.

6.9 Weitere Nebenanlagen

Damit die Vorbereiche zu den Straßen und zur Allmende möglichst nicht beeinträchtigt werden, sind an den durch Geh- und Fahrrecht festgesetzten Gartenwegen - abgewandt von den Erschließungsseiten der Gebäude - die privaten Nebenanlagen wie Fahrrad- oder Geräteschuppen und Mülltonnenhäuschen festgesetzt.

6.10 Gestaltung

Durch Festsetzung im Bebauungsplan werden ausschließlich die grundlegenden Festsetzungen zur Dachgestaltung geregelt. So werden in Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes und im Hinblick auf eine moderate und nachbarschaftsverträgliche Höhenentwicklung für die Neubauten in der Regel Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer festgesetzt, die zu begrünen und zu 60 % mit Photovoltaikanlagen zu überstellen sind.

Lediglich im MU 1 mit seinen parallel zur breiten Erpftinger Straße stehenden Baukörpern werden neben den Flachdächern auch Satteldächer zugelassen, die hier am westlichen am Eingang zur Stadt zu den in der Nachbarschaft vorhandenen Dachformen vermitteln können. Desweiteren werden die Höhe und Ausrichtung von auf den geneigten Dachflächen aufgelegten oder auf Flachdächern aufgeständerten Solaranlagen geregelt. Wichtig bei letzteren ist, dass die potentiell nach Süden ausgerichteten Solaranlagen auf den langen nord-süd-gerichteten Zeilen nicht zu einer Blendung in den südlichen, querstehenden höheren Gebäuden führen. Die Höhe der aufgeständerten Solaranlagen wird deshalb auf 1 m begrenzt.

Die EntwurfsverfasserInnen des städtebaulichen Entwurfs haben darüber hinaus eine Reihe von gestalterischen Vorgaben entwickelt, die zu einem homogenen Gesamtquartier beitragen sollen, und die in einem Leitfaden für das Quartier niedergelegt wurden. Da diese jedoch über den Regelungsrahmen eines Bebauungsplanes hinausgehen, müssten sie ggf. über städtebauliche Vereinbarung mit den Bauherren erreicht werden.

6.11 Grünordnung

Die Allmende prägt das Quartier als zentraler öffentlicher Grün- und Freiraum. Sie soll allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung stehen und dabei vielfältig nutzbar sein. In der südlich anschließenden Grünfläche setzt sie sich fort, bevor diese wiederum in den bestehenden Grünraum mit dem Quartiersspielplatz übergeht. Die Versiegelung wird im Bereich der Allmende durch Festsetzungen beschränkt.

Alle diese Bereiche sollen mit größeren und mittleren Bäumen durchgrünt werden, während in den engeren und mit Tiefgaragen unterbauten Gartenbereichen nur kleine und einzelne mittelgroße Bäume gepflanzt werden können. Sämtliche Bäume werden in der Planzeichnung lediglich hinweislich dargestellt. Um eine maximale Flexibilität in der Ausführung zu behalten, werden ausschließlich Pflanzdichten textlich festgelegt, die für die verschiedenen Freibereiche abgestuft sind.

Entlang der Erpftinger Straße werden einzelne der hier bestehenden Bäume als zu erhalten festgesetzt. Ansonsten sieht die Planung die Neupflanzung von straßenbegleitenden Baumreihen entlang der drei angrenzenden Straßen vor.

Die Fläche westlich des Wiesenrings mit 1.176 m² soll entsiegelt und im südlichen Teil als Ausgleichsfläche zur Entwicklung eines gestuften Waldrandes entwickelt werden.

6.12 Schallschutz

6.12.1 Verkehr

Im Ergebnis der Ermittlung der Schallimmissionen aus Verkehr zeigt sich, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für Urbane Gebiete von 60 dB(A), tags um bis zu 4 dB(A) im Fassadenbereich überschritten wird. Der Lärmvorsorgewert von 64 dB(A) der 16. BImSchV wird generell eingehalten. Der Orientierungswert von 60 dB(A), tags wird am westlichen Rand des Plangebiets um bis zu 2 dB überschritten und der Lärmvorsorgewert eingehalten. Straßenabgewandt wird selbst der Orientierungswert mitunter deutlich unterschritten.

Nachts liegen die Pegel bei bis zu 57 dB(A) im Norden und bis zu 54 dB(A) im Westen. Der zugehörige Orientierungswerte von 50 dB(A) wird damit um 7 und 4 dB überschritten. An den straßenabgewandten Fassaden werden die Orientierungswerte generell eingehalten.

Wirksame Schallschutzwände zur Verringerung der Schallimmissionen kommen u. a. aus ortsplannerischer Sicht, aber auch aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht in Betracht. Eine Geschwindigkeitsbeschränkung in der Erpfinger Straße und im Bereich des Wiesenrings auf z.B. 30 km/h würde zu einer Reduzierung der Schallimmissionen um 2 bis 3 dB führen. Auch würde eine lärmarme Fahrbahnedecksicht zur Verbesserung der Lärmsituation beitragen. Eine entsprechende Umsetzung scheint aktuell nicht absehbar. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen daher durch Maßnahmen wie eine geeignete Grundrissorientierung, durch konstruktive Lösungen wie verglaste Loggien o. ä. in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden.

6.12.2 Gewerbe und Wertstoffinsel

Die Ermittlung der Schallimmissionen aus dem im Nordwesten gelegenen Betrieb (Dittel Messtechnik GmbH) überlagert mit dem Betrieb einer Wertstoffinsel im nordwestlichen Plangebiet zeigt, dass die nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete von 63 dB(A), tags und 45 dB(A), nachts deutlich unterschritten werden. Damit ist diesbezüglich kein Konfliktpotenzial zu erwarten.

6.12.3 Zentrale Wärmeversorgung

Ausgehend von den bisherigen Angaben zur möglichen Luft-Wasserwärmepumpe wurden die zu erwartenden Schallimmissionen an der geplanten Bebauung ermittelt. Die Berechnungen kommen zum Ergebnis, dass eine zentrale Luft-Wasserwärmepumpe am vorgesehenen Standort aus lärmimmissionsschutzrechtlichen Aspekten dem Grunde nach möglich ist.

Eine abschließende schalltechnische Beurteilung zum Betrieb der Anlage ist auf der Ebene der Bauleitplanung nicht möglich. Jedoch soll zur Vermeidung eines absehbaren Konfliktpotenzials eine Schallschutzwand mit einer Höhe von bis zu 4 m über Gelände am westlichen Rand der Flächen für Abfallentsorgung bzw. Wärmeversorgung mit in die Planzeichnung aufgenommen werden. Der konkret erforderliche Umfang wäre dann in einer schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung des Betriebs der geplanten Wertstoffinsel festzulegen.

Sollte die zentrale Wärmeversorgung nicht zur Ausführung gelangen, wäre auch die dezentrale Wärmeversorgung durch Wärmepumpen bei einzelnen Gebäuden oder Hausgruppen grundsätzlich schalltechnisch möglich.

Der Bebauungsplan enthält abgeleitet aus der schalltechnischen Untersuchung folgende Festsetzungen und Hinweise:

- Festsetzung zur Baureihenfolge (zeitlich vorgelagerte Errichtung der lärmzugewandten Baukörper)
- Ausschluss von Außenwohnbereichen an den lärmzugewandten Gebäudeseiten
- Festsetzung zur Grundrissorientierung an den lärmzugewandten Gebäudeseiten
- Festsetzung einer optionalen Lärmschutzwand auf der Ost- und Südseite der Wärmeversorgungsfläche und Wertstoffsammelstelle

6.13 Artenschutz

Zum Schutz gefährdeter Arten und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum Verbot von Rodungsarbeiten während der Vogelbrutzeit. Als Ersatz für den Verlust von Lebensräumen für Vögel und Fledermäuse durch die im Bereich des heute bestehenden Wäldchens erforderlichen Rodungen sind Ersatzquartiere zu schaffen. Außerdem werden „insektenfreundliche“ Beleuchtungen und Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag festgesetzt. Im Übrigen wird auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen.

6.14 Belange der Klimaanpassung und des Klimaschutzes

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Folgende Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans dient dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Festsetzungen und Hinweise zur Nutzung erneuerbarer Energien
- Ausschluss fossiler Brennstoffe
- Berücksichtigung von Schwammstadt-Prinzipien

Folgende grünordnerische Maßnahmen, die durch Festsetzung im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Baumerhalt an der Erpfinger Straße
- Dachbegrünung
- Baumneupflanzungen
- Fassadenbegrünung
- versickerungsfähige Beläge / Oberflächen
- Ausschluss flächenhafter Kies- und Schottergärten

7. Flächeninanspruchnahme

In Umsetzung des in § 5 Abs. 2 BayLplG formulierten landesplanerischen Leitmaßstabes einer nachhaltigen Raumentwicklung muss bei der Planung neuer Siedlungsflächen jeweils die Flächeninanspruchnahme geprüft und der hinreichende Bedarf begründet werden, insbesondere vor dem Hintergrund "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" (Ziel LEP 3.2).

Vor Inanspruchnahme bisher nicht überplanter Außenbereichsflächen sind also zunächst vorhandene Baulandflächen in rechtswirksamen Bebauungsplänen (Flächen nach § 30 BauGB) und die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Flächen nach § 34 BauGB) in Landsberg am Lech zu ermitteln, die vorrangig zu nutzen wären.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech sind keine größeren Wohnbauflächen dargestellt, die über den bisherigen Siedlungsraum hinausgehen. In der Stadt bestehen weder signifikante Konversionspotentiale noch augenfällige Leerstände.

Die Ermittlung der Stadt Landsberg am Lech ergibt aktuell (Juli 2024) folgende Potenziale für den Wohnungsbau:

	WE	MFH	EFH/DH/RH
innerhalb rechtswirksamer Bebauungspläne und Satzungen (Flächen nach § 30 BauGB)	595,5	496,0	99,5
im unbeplanten Innenbereich (Flächen nach § 34 BauGB)	89,5	45,0	44,5
in künftigen Baugebieten ohne Rechtswirksamkeit (Bebauungspläne in Aufstellung)*	394,0	327,0	67,0
in künftigen Baugebieten ohne Rechtswirksamkeit (ohne Aufstellungsbeschluss BP)	10,0	5,0	5,0
Summe	1.089,0	873,0	216,0

* hier ist der BP 2380 "Erpfinger Straße, Staufenstrasse, Wiesenring" mit ca. 160 WE enthalten.

Betrachtet man die Baufertigstellungen in Landsberg am Lech über den Zeitraum ab 1990, lässt sich eine schwankende Gesamtzahl sowie Anteil an Mehrfamilienhäusern feststellen. Vor dem Hintergrund gestiegener Zinsen hat sich die Bautätigkeit reduziert, dürfte aber in naher Zukunft wieder eine Entwicklung nach oben nehmen. Die Stadt geht angesichts der notwendigen Flächen- und Ressourcenschonung sowie der hohen Bau- und Finanzierungskosten künftig von einem Anteil der Mehrfamilienhäuser an den Neubauten von 80 % aus.

Die mittlere prozentuale Bevölkerungsentwicklung der Stadt Landsberg am Lech lag seit 1987 (mit Ausnahme zwischen 2011 und 2022) stets leicht über dem Schnitt des Landkreises Landsberg am Lech und deutlich über dem des Bezirks Oberbayern.

Die Bevölkerungszahl für die Stadt Landsberg am Lech lag 2024 bei 29.257. Die in Aufstellung befindliche Bevölkerungsprognose 2042 prognostiziert für die Stadt Landsberg am Lech bis zum Jahr 2042 ein stetiges Wachstum bis zu einer Einwohnerzahl von 32.005 bis 33.769. Das entspricht einem Zuwachs von insgesamt rund 2.750 bis 4.510 Einwohnern, gleich jährlich 0,5% bis 0,8%. Im Vergleich dazu prognostiziert das Bayerische Landesamt für Statistik für den Zeitraum von 2022 bis 2039 für den Landkreis +0,4% und für Oberbayern +2,7%.

Wie auch andernorts festzustellen ist, nimmt die durchschnittliche Haushaltsgröße in Landsberg am Lech deutlich ab. Im Jahr 1990 lebten in Landsberg am Lech im Durchschnitt noch 2,49 Personen in einem Haushalt, heute (2024) sind es bereits nur noch 2,0 Personen.

Gleichzeitig und in Folge der kleiner werdenden Haushaltsgrößen nimmt der Verbrauch an Wohnfläche pro Kopf deutlich zu. Waren es 1990 noch 34,7 m² Wohnfläche, die jedem Landsberger im Durchschnitt zur Verfügung standen, sind es heute (2024) mit 46,1 m² bereits über 11 m² pro Einwohner mehr.

Tendenziell wird sich die Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße künftig weiter fortsetzen und auch der Bedarf an Wohnfläche pro Einwohner wird weiter ansteigen. Beide Entwicklungen werden sich jedoch voraussichtlich deutlich abschwächen.

Legt man die prognostizierte Einwohnerzahl für 2042 zugrunde, errechnet sich ein Bedarf von ca. 1.820 bis 2.719 neuen WE im Stadtgebiet. Die vorhandenen Potenziale werden die ermittelten Bedarfe schätzungsweise bis etwa Mitte der 2030er Jahre befriedigen können.

Um die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum innerhalb des Stadtgebietes bedienen zu können, hat die Stadt Landsberg am Lech zur Siedlungsflächenentwicklung auch Stadtrandpotentiale in den Fokus genommen. Wie im hier vorliegenden Geltungsbereich handelt es sich dabei um Flächen, die unmittelbar an die bestehende Siedlungsstruktur angrenzen und angebunden sind oder mit überschaubarem Aufwand angebunden werden können.

8. Realisierung

8.1 Bodenordnende Maßnahmen

Nachdem im Bereich der einbezogenen Bestandsgrundstücke Fl.Nrn 1899/3 und 1901/1 keine Veränderungen anstehen und die übrigen Grundstücke sämtlich im Eigentum der Stadt Landsberg am Lech stehen, werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

8.2 Erschließungskosten

Die Erschließung wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt und auf die ErwerberInnen umgelegt. Bei den Neubauten werden Herstellungsbeiträge zur Entwässerungs- und Wasserversorgungsanlage nach den einschlägigen Satzungen erhoben.

9. Flächenbilanzierung

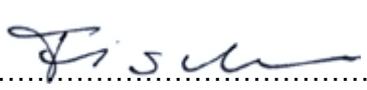
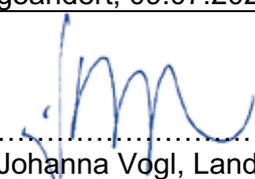
9.1 Bilanz - Plangebiet

Art der Fläche	Größe der Fläche ca. [m ²]	Anteil der Fläche
Urbanes Gebiet	22.459	45,71 %
Fläche für den Gemeinbedarf, Kita	1.833	4,47 %
Nettobauland, Summe	24.292	59,18 %
öffentliche Verkehrsfläche - Straße	8.225	20,03 %
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich	3.500	8,53 %
Verkehrsflächen, Summe	11.725	28,56 %
Versorgungsflächen	500	1,22 %
öffentliche Grünflächen und private Grünflächen im städtischen Eigentum	4.520	11,04 %
Gesamtfläche Geltungsbereich = Bruttobauland	41.037	100,00%

9.2 Bilanz - Teilgebietsflächen

Teilgebietsfläche	Grundstücksfläche [m ²]	zulässige Grundfläche GR [m ²]	zulässige Geschossfläche GF [m ²]	hiervon min. GF gefördert [m ²]	GRZ	GFZ
MU 1	2.304	840	3.150	1.890	0,36	1,37
MU 2	3.480	815	2.016	850	0,23	0,58
MU 3	2.620	1.003	2.759		0,38	1,05
MU 4	3.060	1.232	3.388		0,40	1,11
MU 5	2.633	1.036	2.850	1.678	0,39	1,08
MU 6	1.777	434	1.193		0,24	0,67
MU 7	888	340	1.275		0,38	1,44
MU 8	2.160	905	2.490	1.265	0,42	1,15
MU 9	2.537	898	2.470	1.465	0,35	0,97
MU 10	1.000	445	1.224		0,45	1,22
Summe	22.459	7.948	22.815	7.148	ø 0,36	ø1,06

Gemeinbedarf Kita	1.833	680	1.240		0,37	0,74
-------------------	--------------	------------	--------------	--	-------------	-------------

Verfahrensträgerin:	PlanverfasserInnen:
Große Kreisstadt Stadt Landsberg am Lech	AKFU Architekten und Stadtplaner
Landsberg am Lech, 21.06.2023 geändert, 10.07.2024 geändert, 09.07.2025	Germering, 21.06.2023 geändert, 10.07.2024 geändert, 09.07.2025
..... Doris Baumgartl, Oberbürgermeisterin	 Till Fischer, Architekt und Stadtplaner
	Vogl und Kloyer Landschaftsarchitekten
	Weilheim, 21.06.2023 geändert, 10.07.2024 geändert, 09.07.2025
	 Johanna Vogl, Landschaftsarchitektin