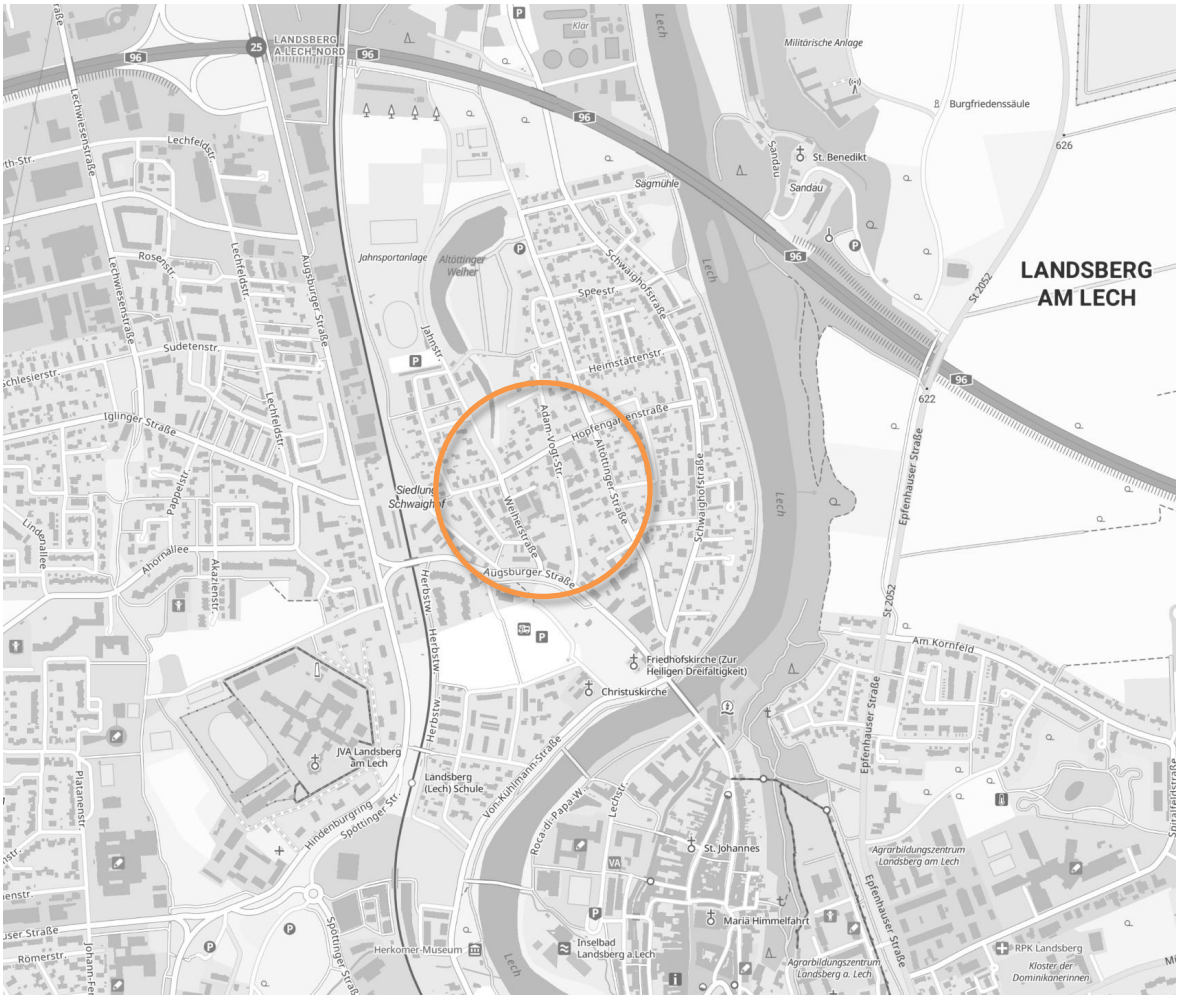
Stadt Landsberg am Lech

Bebauungsplan Nr. 3087
„Adam-Vogt-Straße, westlich“ nach §13a BauGB

Begründung

17. Juni 2026, redaktionell ergänzt am 30. Juli 2026



Stadt Landsberg am Lech
Katharinenstraße 1
86899 Landsberg am Lech
T. +49 8191 128 - 0
kontakt@landsberg.de
www.landsberg.de

LANDSBERG
AM LECH

Landsberg am Lech, 9.9.26

Doris Baumgartl - Oberbürgermeisterin
Felix Bredschneijder
3. Bürgermeister

Siegel

raum**sequenz**
Dipl. Ing. Architekt Stadtplaner Stefan Hofer
Donaustraße 38
87700 Memmingen
t. +49 8331 96 22 305
m. info@raumsequenz.de
www.raumsequenz.de

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass	3
1.1	Anwendung § 13a BauGB	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)	4
2.2	Regionalplan München (14)	5
2.3	Flächennutzungsplan	7
2.4	Rechtsgültige Bebauungspläne sowie weitere örtliche Satzungen	8
2.5	Städtebauliche Voruntersuchungen zur Schwaighofsiedlung	8
3	Das Plangebiet	10
3.1	Lage, Größe, Topographie und aktuelle Nutzung	10
3.2	Erschließung und öffentlicher Personennahverkehr	11
3.3	Lärmimmissionen und – emissionen	11
3.4	Ökologie und Artenschutz	12
3.5	Bodenbeschaffenheit, Grund- und Oberflächenwasser und Altlasten	13
3.6	Bau- und Bodendenkmale	13
4	Festsetzungskonzept	14
4.1	Art der Baulichen Nutzung	14
4.2	Maß der Baulichen Nutzung	15
4.3	Bauweise, Bauräume und Gebäudetypologien	17
4.4	Verkehrsflächen	18
5	Grünordnung	18
6	Immissionsschutz	19
7	Örtliche Bauvorschriften	20
7.1	Dachgestaltung	20
7.2	Ausschluss Genehmigungsfreistellung	20
7.3	Sonstige örtliche Bauvorschriften	21
8	Bodenordnende Maßnahmen	21
9	Berücksichtigung des Klimaschutzes	22
10	Ausgleichsmaßnahmen	23
11	Flächenbilanzierung	24
12	Anlagen	24

Bebauungsplan

1.1 Für den Bereich zwischen Weiherstraße, Adam-Vogt-Straße und Augsburger Straße im Süden sowie zwischen Hopfengartenstraße und Ulrich-Veist-Straße im Norden wird der Bebauungsplan Nr. 3087 „Adam-Vogt-Straße, westlich“ erlassen.

1.2 Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A Planzeichnung
Teil B Festsetzungen durch Planzeichen und Text
Teil C Örtliche Bauvorschriften
Teil D Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
Teil E Begründung

1.3 Verhältnis zu bestehendem Planungsrecht:

Das Verhältnis des Bebauungsplans zu bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sowie zu weiteren örtlichen Satzungen wird in Kapitel 2.4 dargestellt.

E Begründung

1 Planungsanlass

Anlass der Planung ist die städtebauliche Steuerung der weiteren Entwicklung im Bereich westlich der Adam-Vogt-Straße, begrenzt durch die Ulrich-Veist-Straße im Norden, der Weiherstraße im Westen und der Augsburger Straße im Süden. Daher hat der Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech in seiner 11. Sitzung am 11.10.2023 den Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans mit integrierter Grünplanung mit dem Titel „Südliche Vogt-Straße“, Nr. 3087“, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB, mit Veränderungssperre nach §§ 14 ff. BauGB zur Sicherung der Planung, gefasst. Der Geltungsbereich wurde im Norden durch die Hopfengartenstraße, im Osten durch die Adam-Vogt-Straße, im Westen durch die Weiherstraße und im Süden durch die Augsburger Straße begrenzt.

In seiner 13. Sitzung am 24.09.2025 hat der Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech die Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB beschlossen.

In der 2. Sitzung des Stadtrates am 25.02.2026 hat der Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech eine Erweiterung des Geltungsbereiches zum Aufstellungsbeschluss mit zusätzlicher Veränderungssperre für die Geltungsbereichserweiterung und die Bezeichnung „Adam-Vogt-Straße, westlich“, Nr. 3087, beschlossen. Der Geltungsbereich wird dadurch durch die Ulrich-Veist-Straße im Norden, der Adam-Vogt-Straße im Osten, der Weiherstraße im Westen und der Augsburger Straße im Süden begrenzt.

Das Plangebiet ist Teil der Schwaighofsiedlung und weist eine für diesen Siedlungsbereich typische, eher lockere Bebauungsstruktur auf, die durch maßstäbliche Baukörper, geneigte Dachformen und überwiegend Satteldächer geprägt ist.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich bislang im Wesentlichen nach § 34 BauGB. Dadurch ist eine übergeordnete städtebauliche Steuerung von Gebäudestellung, Höhenentwicklung, Kubatur, Dachform und Freiraumstruktur nur eingeschränkt möglich. Auf Grundlage der städtebaulichen Voruntersuchungen, die in Kapitel A2.5 näher dargestellt werden, sollen mit dem Bebauungsplan die prägenden Strukturen der Schwaighofsiedlung gesichert und eine maßvolle Weiterentwicklung ermöglicht werden. Neue Vorhaben sollen sich insbesondere hinsichtlich Gebäudestellung, Höhenentwicklung, Kubatur und Dachform in den vorhandenen Gebietscharakter einfügen.

1.1 Anwendung § 13a BauGB

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und städtebaulichen Ordnung eines bereits bebauten Bereichs innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers. Er wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche im Sinne

des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m²; die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind damit erfüllt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann daher abgesehen werden. Im beschleunigten Verfahren wird zudem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Die Unterrichtung und Äußerungsmöglichkeit der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde durchgeführt.

Die von der Planung berührten Umweltbelange werden ungeachtet dessen im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern enthält die landesweit raumbedeutsamen Ziele und Grundsätze der räumlichen Ordnung und Entwicklung. Ziele der Raumordnung sind von öffentlichen Stellen zu beachten; Grundsätze sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Die Stadt Landsberg am Lech ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern als Mittelzentrum festgelegt und dem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen zugeordnet. Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze einschlägig:

G 2.2.6 Entwicklung und Ordnung der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen
„Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass […] auf die Bereitstellung von Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie der damit verbundenen Infrastruktur hingewirkt wird […].“

G 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot
„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung […] ausgerichtet werden.“
„Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

G 3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung
„Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der

Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität […] soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.“

Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung
„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.“

Bewertung
Der Bebauungsplan entspricht den vorgenannten Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms. Er dient der planungsrechtlichen Ordnung und maßvollen Weiterentwicklung eines bereits bebauten Bereichs innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers. Die Planung nutzt damit Innenentwicklungspotenziale und vermeidet eine zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Gebäudestellung, Höhenentwicklung, Kubatur und Dachform wird eine bestandsorientierte Nachverdichtung ermöglicht, die sich am vorhandenen Gebietscharakter der Schwaighofsiedlung orientiert. Zugleich werden Grün- und Freiraumstrukturen sowie prägende Baumbestände berücksichtigt. Damit trägt der Bebauungsplan sowohl dem Ziel der Innenentwicklung als auch den Grundsätzen einer flächensparenden, ortsspezifischen und qualitätsvollen Siedlungsentwicklung Rechnung.

2.2 Regionalplan München (14)

Gemäß Strukturkarte des Regionalplans München ist die Stadt Landsberg am Lech als Mittelzentrum dargestellt. Die Stadt ist dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere die Festlegungen zur flächensparenden Siedlungsentwicklung, zur Innenentwicklung, zur organischen und ausgewogenen Siedlungsentwicklung sowie zur Sicherung innerörtlicher Freiflächen einschlägig.

B II Siedlung und Freiraum

1 Leitbild

G 1.2 „Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.“

Z 1.4 „Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.“

G 1.5 „Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.“

G 1.6 „Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.“

Z 1.7 „Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.“

2 Siedlungsentwicklung allgemein

Z 2.2 „Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig.“

4 Siedlungsentwicklung und Freiraum

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.“

Z 4.5 „Für die Erholung und für das Mikroklima bedeutende innerörtliche Freiflächen sind zu sichern und mit der freien Landschaft zu vernetzen.“

B IV Wirtschaft und Dienstleistungen

G 2.1 „In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.“

Bewertung

Der Bebauungsplan steht mit den vorgenannten Zielen und Grundsätzen des Regionalplans München in Einklang. Er betrifft einen bereits bebauten Bereich innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers und dient der planungsrechtlichen Ordnung einer maßvollen Weiterentwicklung. Die Planung nutzt damit Innenentwicklungspotenziale und vermeidet eine zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Gebäudestellung, Höhenentwicklung, Kubatur und Dachform wird eine organische und ausgewogene Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsbereichs ermöglicht. Die Planung orientiert sich am Gebietscharakter der Schwaighofsiedlung und trägt dazu bei, die dort vorhandene eher lockere Bebauungsstruktur mit maßstäblichen Baukörpern und geneigten Dachformen zu sichern.

Gleichzeitig berücksichtigt der Bebauungsplan die bestehenden Grün- und Freiraumstrukturen sowie prägende Baumbestände. Damit wird dem regionalplanerischen Ziel Rechnung getragen, innerörtliche Freiflächen mit Bedeutung für Erholung und Mikroklima zu sichern. Soweit im Plangebiet bestehende gewerbliche oder gärtnerische Nutzungen erhalten bzw. verträglich weiterentwickelt werden, unterstützt die Planung zudem die Sicherung wohnortnaher Arbeits- und Nutzungsstrukturen. Entgegenstehende Ziele der Regionalplanung sind nicht erkennbar.

2.3 Flächennutzungsplan

Grundlage der Planung ist der derzeit noch rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech in der Fassung vom 10.08.2001. Dieser stellt für den südlichen Bereich des Plangebiets bereits ein Mischgebiet (MI) und für den nördlich daran anschließenden Bereich Wohnbauflächen (W) dar. Mit Ausnahme des derzeit unbebauten Grundstücks Fl.-Nr. 1100/9 an der Adam-Vogt-Straße decken sich die Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit dem gegenständlichen Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan wird daher nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.

Darauf hinzuweisen ist hier noch, dass der Flächennutzungsplan sich zum Zeitpunkt der gegenständlichen Planung in einer Neufassung befand, deren Beteiligungsfrist nach §§ 3+4 Abs. 2 BauGB im Januar 2026 endet und die finale Planfassung der Regierung von Oberbayern zur Durchsicht und Genehmigung vorlag – nach aktuellem Kenntnisstand ist aber im Bereich des gegenständlichen Bebauungsplanes von keinen Änderungen oder Anpassungen auszugehen.

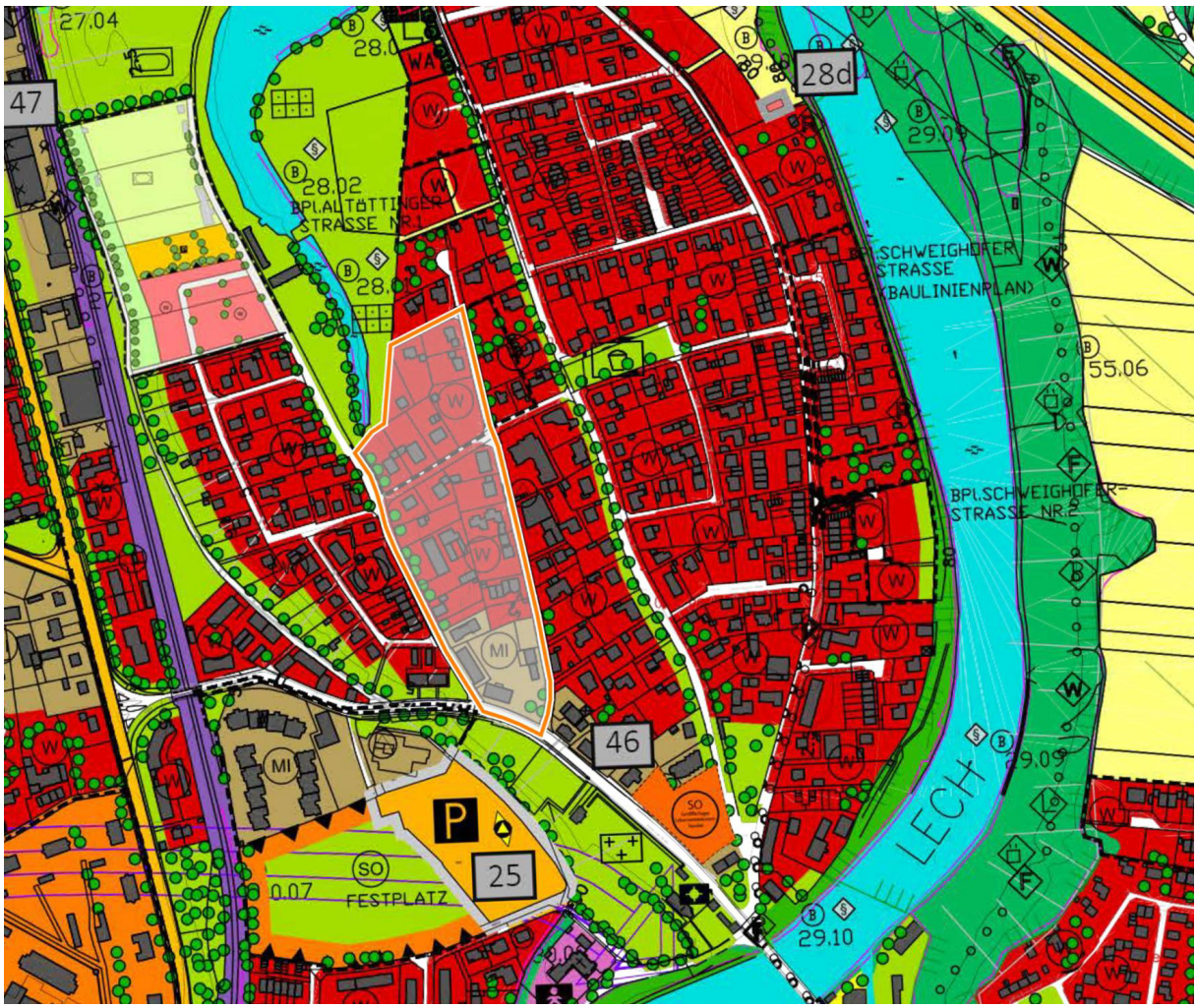


Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplanänderung 08/2001 mit Geltungsbereich

2.4 Rechtsgültige Bebauungspläne sowie weitere örtliche Satzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3087 „Adam-Vogt-Straße, westlich“ liegt in Teilbereichen im Geltungsbereich folgender rechtsverbindlicher Bebauungspläne:

- Einfacher Bebauungsplan Nr. 1100 „Nutzungsbeschränkung Altstadt und Zufahrtsbereich“
- Baulinienplan Nr. 3080 „Nördliches Baugebiet“

Die Festsetzungen des Baulinienplans Nr. 3080 „Nördliches Baugebiet“ werden für die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3087 „Adam-Vogt-Straße, westlich“ liegenden Teilflächen ersetzt, soweit dieser Bebauungsplan neue oder abweichende Regelungen trifft.

Die Festsetzungen gemäß § 2 Nr. 2 Buchst. a und b des einfachen Bebauungsplans Nr. 1100 „Nutzungsbeschränkung Altstadt und Zufahrtsbereich“ werden in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Danach sind im Plangebiet folgende Nutzungen ausgeschlossen:

a) Vergnügungsstätten, Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie

b) Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus im Anwendungsbereich folgender örtlicher Satzungen der Stadt Landsberg am Lech. Diese sind in der zum Zeitpunkt der Antragstellung jeweils geltenden Fassung anzuwenden, soweit der vorliegende Bebauungsplan keine abweichenden oder spezielleren Regelungen trifft:

- Satzung über abweichende Maße zur Abstandsflächentiefe
- Mobilitätssatzung
- Satzung über Außenwerbung mit Zoneneinteilung
- Einfriedungssatzung
- Kinderspielplatzsatzung

2.5 Städtebauliche Voruntersuchungen zur Schwaighofsiedlung

Die Stadt Landsberg am Lech hat in den Jahren 2012 und 2022 Bestandsaufnahmen und städtebauliche Untersuchungen zur Schwaighofsiedlung durchgeführt. Ziel war es, die vorhandenen städtebaulichen

Strukturen zu erfassen und zu prüfen, in welchen Bereichen eine qualitätsvolle und maßvolle Nachverdichtung gesteuert werden kann. Untersucht wurden insbesondere die Homogenität der Siedlungsstruktur, prägende gestalterische, freiraumplanerische und architektonische Merkmale sowie vorhandene Bebauungstypologien.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich in Teilen der Schwaighofsiedlung bereits heterogene Baustrukturen entwickelt haben. Gleichwohl ist der Gebietscharakter weiterhin ablesbar. Prägend sind insbesondere eine eher lockere bis mäßig verdichtete Bebauung, maßstäbliche Baukörper, geneigte Dachformen mit überwiegend Satteldächern sowie private Vorgartenzonen. Künftige Vorhaben sollen sich daher im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans nicht allein anhand einzelner Bezugsfälle, sondern an der charakteristischen Struktur der Schwaighofsiedlung orientieren.

Für den Bereich südlich der Hopfengartenstraße wurden ergänzend vertiefende städtebauliche Entwicklungs- und Machbarkeitsstudien erarbeitet. Diese untersuchten mögliche Entwicklungsspielräume auf bislang unbebauten bzw. anderweitig genutzten Flächen sowie im Bereich der Gärtnerei im Westen und des Gewerbebetriebs im Süden. Die Studien zeigen unterschiedliche Bebauungstypologien, Erschließungsansätze und Freiraumstrukturen auf. Für den südlichen Bereich an der Augsburger Straße im Bereich des Mischgebiets wird dabei eine dichtere und höhere Bebauung als städtebaulich denkbare Entwicklung aufgezeigt, während die nördlicheren Bereiche kleinteiliger und stärker wohnbaulich geprägt bleiben sollen. Die Studien werden nicht als konkrete Vorhaben oder verbindliche Projektplanungen übernommen. Ihre Ergebnisse fließen jedoch in abstrahierter Form in die Festsetzungen des Bebauungsplans ein.

Aus den Voruntersuchungen ergeben sich für die Planung insbesondere folgende Zielsetzungen: eine bestandsorientierte und maßvolle Weiterentwicklung des Plangebiets, die Sicherung des Gebietscharakters der Schwaighofsiedlung, die Berücksichtigung der bestehenden Gärtnerei und des Gewerbetriebs, die Fassung der Straßenräume mit durchgehender Vorgartenzone, eine am Bestand orientierte Höhenentwicklung, die Berücksichtigung geneigter Dachformen, die Minimierung versiegelter Flächen und der Erhalt prägender Baumbestände.

Diese Ziele bilden eine wesentliche Grundlage für die Herleitung und Ausgestaltung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sowie seiner Grünordnung.

3 Das Plangebiet

3.1 Lage, Größe, Topographie und aktuelle Nutzung

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Schwaighofsiedlung im Stadtgebiet von Landsberg am Lech. Es wird im Westen durch die Weiherstraße, im Osten durch die Adam-Vogt-Straße, im Süden durch die Augsburger Straße und im Norden durch die Ulrich-Veist-Straße begrenzt. Im oberen Drittel des Plangebiets verläuft in Ost-West-Richtung die Hopfengartenstraße, durch die das Gebiet zusätzlich gegliedert wird.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 1097, 1097/2, 1097/3, 1097/4, 1097/5, 1098, 1098/2, 1098/3, 1098/4, 1098/5, 1098/6, 1098/7, 1098/8, 1098/9, 1098/10, 1098/11, 1098/12, 1098/13, 1100/2, 1100/3, 1100/4, 1100/5, 1100/8, 1100/9, 1100/10, 1100/12, 1100/13, 1100/14, 1100/15, 1100/17, 1100/19, 1100/20, 1100/21, 1100/22, 1100/23, 1100/24, 1100/25, 1100/26, 1100/27 und 1100/28, jeweils Gemarkung Landsberg am Lech, vollständig.

Darüber hinaus werden Teilflächen der Flst.-Nrn. 1081/3, 1083, 1083/3, 1084/6, 1084/8 und 1087/2 im Bereich der Adam-Vogt-Straße, der Flst.-Nr. 1087/3 im Bereich der Ulrich-Veist-Straße, der Flst.-Nr. 1100 im Bereich der Hopfengartenstraße, der Flst.-Nr. 1101 im Bereich der Jahnstraße, der Flst.-Nrn. 1101/2 und 1102/16 im Bereich der Weiherstraße, der Flst.-Nr. 1010/2 im Bereich der Augsburger Straße sowie eine Teilfläche der Flst.-Nr. 1095/6 einbezogen. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 3,28 ha.

Das Gelände ist überwiegend eben. Lediglich im südlichen Bereich fällt es von Westen nach Osten um ca. 1,5 m ab. Wesentliche topographische Zwangspunkte oder größere Geländesprünge bestehen nicht.

Das nördliche und mittlere Plangebiet ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Eine Ausnahme bildet die bestehende Gärtnerei im westlichen Bereich. Im südlichen Drittel des Plangebiets überwiegt derzeit eine gewerbliche Nutzung, insbesondere im Bereich zur Augsburger Straße und Adam-Vogt-Straße. Die Augsburger Straße stellt zugleich den stärker verkehrlich belasteten südlichen Rand des Plangebiets dar.

Das Plangebiet ist, mit Ausnahme einzelner Grundstücke, der vergleichsweise großen Flst.-Nr. 1100/5 an der Adam-Vogt-Straße sowie privater Gartenbereiche, weitgehend bebaut bzw. baulich genutzt. Prägend für die Gebietsstruktur sind neben dem vorhandenen Baumbestand insbesondere die privaten Gartenbereiche und die nahezu umlaufenden Vorgartenzonen entlang der erschließenden Straßen. Diese tragen wesentlich zum aufgelockerten Charakter des Gebiets und zur Einbindung der Bebauung in die Schwaighofsiedlung bei.

3.2 Erschließung und öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die bestehenden, öffentlichen Straßen verkehrlich erschlossen. Die äußere Erschließung erfolgt insbesondere über die Weiherstraße, die Adam-Vogt-Straße, die Hopfengartenstraße sowie die Ulrich-Veist-Straße. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Augsburger Straße an.

Die verkehrliche Ableitung des Plangebiets erfolgt im Wesentlichen über die Adam-Vogt-Straße und die Weiherstraße nach Süden zur Augsburger Straße. Von dort besteht Anschluss an das übergeordnete Straßennetz. Die innere Erschließung rückwärtiger Gebäude oder zusammenhängender Hausgruppen erfolgt grundstücksbezogen über die jeweiligen Grundstücksflächen.

Das Plangebiet ist zudem gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in der Weiherstraße auf Höhe des bestehenden Gartenbaubetriebs sowie östlich des Plangebiets in der Hopfengartenstraße. Beide Haltestellen sind fußläufig gut erreichbar.

Auch die fußläufige Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen ist als sehr gut zu bezeichnen. Die Innenstadt mit dem Hauptplatz liegt in einer Entfernung von ca. 1,0 km und ist in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar. Der Bahnhof mit Busbahnhof befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,5 km und kann fußläufig in etwa 20 Minuten erreicht werden.

Insgesamt verfügt das Plangebiet damit über eine gute Lage und Anbindung im Stadtgebiet. Die vorhandene und gewachsene Erschließungsstruktur stellt eine geeignete Grundlage für eine maßvolle Weiterentwicklung des Gebiets dar.

3.3 Lärmimmissionen und – emissionen

Auf das Plangebiet wirken insbesondere Verkehrslärmimmissionen aus den angrenzenden und umliegenden Straßen ein. Maßgeblich ist dabei die Augsburger Straße am südlichen Rand des Plangebiets. Daneben sind auch die Weiherstraße, die Hopfengartenstraße und die Adam-Vogt-Straße als bestehende Erschließungsstraßen zu berücksichtigen. Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durch emPlan, Bearbeitungsstand 06/2026, erstellt. Grundlage der Verkehrslärmberechnung sind prognostische Verkehrsdaten.

Die Untersuchung zeigt, dass insbesondere im südlichen Bereich an der Augsburger Straße erhöhte Verkehrslärmeinwirkungen bestehen. In geringerem Umfang treten auch entlang der Weiherstraße und der Hopfengartenstraße Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte an den straßenseitigen Fassaden auf. Die vorhandene innerstädtische Lage, die bestehende Bebauung und die bereits vorhandenen Verkehrswege sind hierbei als Vorbelastung zu berücksichtigen.

Neben dem Verkehrslärm wurden auch die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Plangebiet betrachtet. Hierzu zählen insbesondere die Gärtnerei Wiedemann im westlichen Bereich sowie der Gewerbebetrieb Täumer im südlichen Bereich. Nach der schalltechnischen Untersuchung ist aus den derzeit bestehenden Betriebsnutzungen kein aktuelles Lärmkonfliktpotenzial abzuleiten. Für etwaige künftige Änderungen, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen der bestehenden Betriebe sind die Belange des Immissionsschutzes im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Zulassung aber erneut zu prüfen.

Insgesamt können die festgestellten Verkehrslärmeinwirkungen sowie mögliche künftige gewerbliche Immissionskonflikte durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. durch Prüfung im jeweiligen Zulassungsverfahren bewältigt werden.

3.4 Ökologie und Artenschutz

Die vorhandenen Grünstrukturen bestehen im Wesentlichen aus privaten Garten- und Vorgartenbereichen sowie aus dem vorhandenen Baumbestand im Straßenraum und auf einzelnen Grundstücksflächen. Eine besondere Bedeutung kommt dabei den bestehenden Bäumen zu, die im Bebauungsplan im Straßenraum als zu erhaltende Bäume festgesetzt werden.

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Durchgrünung werden darüber hinaus grünordnerische Festsetzungen getroffen. Hierzu zählen insbesondere ergänzende grundstücksgrößenbezogene Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken sowie die Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl auf 0,40 auch im Bereich der Mischgebiete.

Aufgrund der Überplanung eines bereits überwiegend bebauten Siedlungsbereichs ergeben sich auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens zum Zeitpunkt der gegenständlichen Planung keine konkreten Eingriffe, welche Tatverbotsbestand nach §44 BNatSchG) und somit eine umfassende artenschutzrechtliche Voruntersuchung auslösen. Hier ist auszuführen, dass unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans artenschutzrechtliche Belange des Bundesnaturschutzgesetzes BNatSchG allgemein geltendes Recht sind und auch außerhalb von Bauleitplanverfahren – damit auch außerhalb des gegenständlichen Plangebiets - zu berücksichtigen sind.

Der Stadt Landsberg am Lech ist aber wichtig, dass die Eigentümer und auch etwaige künftige Bauwerber sensibilisiert sind für artenschutzrechtliche Belange. In den Hinweisen zur Satzung unter Ziff. D 2 wurde daher mit aufgenommen, dass bei Baufeldfreimachungen, Gebäudeabbrüchen und Gehölzfällungen vorab zu prüfen ist, ob geschützte Arten betroffen sein können. Gehölzfällungen und Rodungen sind unter Beachtung der allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG grundsätzlich außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September durchzuführen.

Unbeschadet dessen sind Maßnahmen zur artgerechten Gartengestaltung, wie z.B. das Aufhängen von Nisthilfen in den Privatgärten einfach und kostengünstig und können zur Erhöhung der Biodiversität und

der Förderung der Artvielfalt dienen. Im nachfolgenden Kapitel 5 „Grünordnung“ wird hier nochmals umfassender auf diesen Aspekt eingegangen.

3.5 Bodenbeschaffenheit, Grund- und Oberflächenwasser und Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine eigenen Boden- oder Baugrunduntersuchungen vor. Die Bodenbeschaffenheit, die Versickerungsfähigkeit sowie die Grundwasserverhältnisse sind daher bei künftigen Bauvorhaben grundstücks- und vorhabenbezogen zu prüfen. Der Lech verläuft ca. 380 m östlich des Plangebiets außerhalb des Geltungsbereichs; Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt.

Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser soll vorrangig auf den Baugrundstücken zurückgehalten und versickert werden, sofern die örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse dies zulassen. Bevorzugt ist eine flächenhafte Versickerung über bewachsene Oberbodenschichten oder Mulden vorzusehen. Eine Einleitung in den öffentlichen Kanal kommt nur in Betracht, wenn eine örtliche Versickerung nachweislich nicht möglich ist. Die wasserrechtlichen Anforderungen sind einzuhalten.

Altlasten, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder Böden mit erhöhtem Schadstoffgehalt angetroffen werden, ist das zuständige Landratsamt zu verständigen.

Bei Starkregen kann wild abfließendes Oberflächenwasser nicht ausgeschlossen werden. Neue Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge sowie Haus- und Terrasseneingänge sollten so ausgeführt werden, dass Schäden durch Schichten-, Sicker- oder Oberflächenwasser möglichst vermieden werden.

3.6 Bau- und Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebiets sind keine Bau- und Bodendenkmale verzeichnet. Der Fund etwaiger Bodendenkmäler ist gemäß Art. 8 Nr. 1 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Darüber sind folgende Denkmale mit Blickbezügen zum Plangebiet im direkten Umfeld des gegenständlichen Geltungsbereichs zu erwähnen:

- ca. 120 Meter östlich in der Augsburger Straße 8; Baudenkmal D-1-81-130-62; ehem. Bauernhaus, langgestreckter, zweigeschossiger Satteldachbau, um 1870, Umbau als Wohnhaus 1885 und 1891, Sanierung 1987/88.
- ca. 100 Meter südlich in der Augsburger Straße 9; Denkmal D-1-81-130-451; Dreifaltigkeitsfriedhof, weitgehend noch geschlossene Felder mit Grabanlagen des 19./20. Jh., nicht mehr benutzt seit 1980; Friedhofsmauer, östlicher Teilabschnitt aus Ziegelmauerwerk mit flachen Nischen und

pultförmiger Ziegelabdeckung, um 1565/83, der nördliche Zug aus ungegliedertem verputztem Ziegelmauerwerk, 1866; Aussegnungshalle, Kubus mit flachem Walmdach und seitlich zurückgesetzten, niederen Anbauten mit abgewalmten Pultdächern, in spätklassizistischen Formen, 1866.
- ca. 130 Meter westlich Waitzinger Wiese 2, Baudenkmal D-1-81-130-64; ehem. Sommerkeller des Schaf-Bräu, eingeschossiger Mansardwalmdachbau über hakenförmigem Grundriss, wohl um 1840/50, Umbau 1958

Unabhängig von den Baudenkmalen in der Augsburger Straße sollte im Falle einer Neubebauung im Süden des Plangrundstücks besonderes Augenmerk auf eine mögliche straßenbegleitende Bebauung gelegt werden. Der Bebauungsplan soll hier mit den Vorgaben zur baulichen Nutzung und im Besonderen zu Dachformen entsprechende städtebauliche Qualitäten und ortstypische Architekturen ermöglichen.

4 Festsetzungskonzept

4.1 Art der Baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in zwei Bereiche gegliedert. Im südlichen Drittel, beginnend an der Augsburger Straße, werden Mischgebiete festgesetzt. Nördlich der Bebauung Weiherstraße 2a und 2b sowie des derzeit unbebauten Grundstücks Flst.-Nr. 1100/9 an der Adam-Vogt-Straße werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Gebietsaufteilung entspricht damit im Wesentlichen den Darstellungen des derzeit noch rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Landsberg am Lech vom August 2001 (vgl. Kap. 2.3).

Allgemeine Wohngebiet WA

Das allgemeine Wohngebiet wird in die Bereiche WA_{01} und WA_{02} unterteilt. Das WA_{01} umfasst die überwiegend wohnbaulich geprägten Bereiche. Im WA_{01} werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, also Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, ausgeschlossen. Diese Nutzungen werden an dieser Stelle im Stadtgebiet, städtebaulich und erschließungstechnisch nicht als sinnvoll und im Falle von Tankstellen als störend erachtet.

Das WA_{02} umfasst die Betriebsfläche der bestehenden Gärtnerei. Aufbauend auf der bestehenden Nutzung werden dort sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Gartenbaubetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO explizit zugelassen. Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden auch im WA_{02} ausgeschlossen, da sie für diesen Bereich städtebaulich nicht erforderlich und mit der angestrebten Gebietsstruktur nicht vereinbar sind.

Mischgebiete MI

Die Mischgebiete werden in die Bereiche MI_{01} und MI_{02} unterteilt. Die Differenzierung hier beim Maß der baulichen Nutzung. Während sich die Bebauung im nördlichen Teil des Mischgebiets MI_{01} beim Maß der baulichen Nutzung an den Festsetzungen der allgemeinen Wohngebiete WA_{01+02} orientiert, soll im südlichen Bereich MI_{02} zur Augsburger Straße hin eine etwas dichtere Bebauung ermöglicht werden. Hierzu werden eine um einen Meter erhöhte Wand- und Gebäudehöhe sowie eine entsprechend höhere Geschossflächenzahl von 1,2 zugelassen.

In allen Baugebieten werden auf Grundlage des übergeordnet geltenden einfachen Bebauungsplans Nr. 1100 „Nutzungsbeschränkung Altstadt und Zufahrtsbereiche“ (vgl. Kap. 2.4) Vergnügungsstätten sowie Einrichtungen mit überwiegend sexueller Orientierung ausgeschlossen.

Wie im Kap. 3.3 „Lärmimmissionen und – emissionen“ ausgeführt, bestehen im Bereich des WA_{02} sowie in den Mischgebieten besondere Anforderungen an die bauordnungsrechtliche Prüfung handwerklicher und gewerblicher Vorhaben. Im Bereich WA_{02} sind Änderungen oder Erweiterungen des bestehenden Gartenbaubetriebs als ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Rahmen eines Bauantrags zu prüfen.

In den Mischgebieten MI_{01+02} wird das Genehmigungsfreistellungsverfahren für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben ausgeschlossen. Ziel ist es, bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die ganz oder teilweise handwerklichen oder gewerblichen Nutzungen dienen, eine vorhabenbezogene Prüfung insbesondere der schalltechnischen Verträglichkeit sicherzustellen. Mögliche Lärmkonflikte zwischen gewerblichen Nutzungen und schutzbedürftigen bestehenden oder künftigen Nutzungen können damit im jeweiligen Zulassungsverfahren bewältigt werden.

An dieser Stelle sei nochmals ausgeführt, dass die bestehenden gewerblichen Nutzungen durch die Festsetzungen in ihrem derzeitigen genehmigten Betrieb nicht eingeschränkt werden.

4.2 Maß der Baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Als maximale Grundflächenzahl wird im gesamten Plangebiet, auch im Bereich der Mischgebiete, einheitlich 0,40 festgesetzt. Damit wird der bestehenden, überwiegend lockeren Bebauung mit hohen Anteilen an Grün- und unversiegelten Flächen Rechnung getragen. Die bauliche Dichte soll insbesondere im südlichen Bereich MI_{02} überwiegend über die festgesetzten Gebäudehöhen und die Geschossflächenzahl gesteuert werden.

Geschossflächenzahl GFZ

In den Baugebieten WA_{01+02} und MI_{01} wird einheitlich eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dachgeschosse, die nach dem in der Satzung definierten Vollgeschossbegriff i.S. der BayBO (vor 2008) keine Vollgeschosse sind, werden dabei nicht auf die Geschossfläche angerechnet.

Der ergänzende Vollgeschossbegriff dient der Steuerung der Dachgeschosse und der Vermeidung überhöhter Kniestockausführungen. Durch die Begrenzung einer lichten Höhe von mehr als 2,30 m auf maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses werden seitlich abfallende Dächer sichergestellt. Zur eindeutigen Anwendung wird festgelegt, dass die „lichte Höhe“ von der Oberkante des Fertigfußbodens im Dachgeschoss bis zur Oberkante des Dachsparrens (nicht Dachhaut) senkrecht zu messen ist.

Im Bereich des MI_{02} wurde von dieser Regelung abgesehen, die Wand- und Gebäudehöhe entsprechend um 1 Meter höher und die Geschossflächenzahl auf 1,2 festgesetzt. Dadurch können hier Dachgeschoss als Vollgeschoss bis zur Außenwand errichtet werden.

Ausnahmsweise können im Bereich des MI_{02} bei Dachneigungen >46° auch Dachgeschosse in „zweiter Ebene“ ohne weitere Anrechnung auf die GFZ als Aufenthaltsräume ausgebaut werden, sofern diese nach vorstehender Bestimmung keine Vollgeschosse sind und die Belange des Brandschutzes sowie der Rettungsweganordnung nachgewiesen werden können.

Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss – FOK EG_{max} bei Bestand- und Neubauten

Im Plangebiet wurde keine Höhenvermessung bzw. Ermittlung der Bestandshöhen vorgenommen. Um für die Festsetzungen zur Höhenentwicklung, insbesondere Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH), dennoch eine konkrete Bezugshöhe vorzugeben, wird hilfsweise eine maximal zulässige Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschoss festgesetzt.

Bei bestehenden Gebäuden darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bei Um- oder Ersatzbauten um maximal 0,3 m gegenüber dem Bestand angehoben werden. Damit wird für Sanierungen und Ersatzbauten ein klarer Höhenbezug geschaffen.

Bei unbebauten Grundstücken darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maximal 0,5 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Bestandsstraße an der dort höchsten Stelle des Baugrundstücks an der Grundstücksgrenze liegen. Der maßgebliche Höhenpunkt ist im Rahmen des Bauantrags durch Vermessung der straßenseitigen Grundstücksgrenzen nachzuweisen. Die zulässige Anhebung dient insbesondere dazu, eine vom Gebäude wegführende Entwässerung zu ermöglichen und Vorsorge gegenüber wild abfließendem Oberflächenwasser zu treffen.

Von diesen Regelungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn ein ungünstiger Grundstückszuschnitt oder Höhenverlauf im Einzelfall eine begründete Abweichung erfordert.

Wandhöhe - WH_{max} und Gebäudehöhe - GH_{max}

Die maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen werden auf die festgesetzte Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bezogen. In den Baugebieten WA_{01+02} und MI_{01} wird die maximale Wandhöhe einheitlich auf 7,50 m und die maximale Gebäudehöhe auf 10,60 m festgesetzt. Bei senkrecht verlaufendem First und geneigtem Dach entspricht die maximale Gebäudehöhe der maximalen Firsthöhe.

Im MI_{02} wird die zulässige maximalen Wand- und Gebäudehöhe jeweils um 1,00 m höher festgesetzt. Damit wird im südlichen Bereich an der Augsburger Straße eine etwas höhere Bebauung ermöglicht.

Bei Dachneigungen von mehr als 46° kann die Gebäudehöhe zusätzlich um bis zu 1,00 m überschritten werden. Dadurch soll ein Anreiz zur Ausbildung steiler geneigter Dächer geschaffen werden.

Hinweis:

Bei der Ermittlung der Abstandsflächen ist zwischen der bauplanungsrechtlich festgesetzten Wandhöhe und der bauordnungsrechtlichen Wandhöhe zu unterscheiden. Die im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe mit Bezug auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss dient der städtebaulichen Steuerung der Kubatur. Für die bauordnungsrechtliche Ermittlung der Wandhöhe gelten die Vorgaben des Art. 6 BayBO mit Bezug auf die maßgebliche Geländeoberfläche.

4.3 Bauweise, Bauräume und Gebäudetypologien

Im Plangebiet wird die offene Bauweise „o“ festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichen Abstandsflächen zu errichten. Die Abstandsflächen sind nach der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Stadt Landsberg am Lech in der bei Antragstellung jeweils geltenden Fassung zu ermitteln und nachzuweisen – hier wird auf die Definition der bauordnungsrechtlichen Wandhöhe im vorigen Kap. 4.2 verwiesen.

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass entlang der öffentlichen Straßen weitgehend durchgehende Vorgartenzonen gesichert werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nur durch untergeordnete Bauteile zulässig, die nach Art. 6 Abs. 6 BayBO bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben.

Stellplätze, unterirdische Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrradabstellplätze, Müllhäuschen und Wärmepumpen sowie Anlagen zur Versorgung des Gebiets sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports, Garagen und Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten sind hingegen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Als Gebäudetypologien werden im gesamten Plangebiet Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser bzw. Hausgruppen zugelassen. Die Vielfalt der zulässigen Gebäudetypologien entspricht den bestehenden Baustrukturen im Geltungsbereich und dessen Umfeld.

4.4 Verkehrsflächen

Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen beschränken sich auf die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie die Darstellung der Straßenbegrenzungslinien beim Übergang von den öffentlichen Verkehrsflächen zu den privaten Grundstücksflächen.

5 Grünordnung

Wesentlicher Bestandteil der Grünordnung ist der Erhalt und die Sicherung der bestehenden Bäume im öffentlichen Straßenraum. Diese prägen das Plangebiet und dessen städtebauliches Umfeld maßgebend.

Darüber hinaus sollen auch die privaten Grundstücksflächen grünordnerisch erhalten und aufgewertet werden. Auf den privaten Baugrundstücken ist in den Wohngebieten je angefangene 350 m² und in den Mischgebieten je angefangene 450 m² bebaubarer Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Nicht bebaubare private Erschließungsflächen, insbesondere Zufahrten, bleiben bei der Ermittlung außer Betracht.

Auf den Grundstücken bereits vorhandene Bäume mit der festgesetzten Mindestgröße und -qualität können angerechnet werden. Die Lage der Neupflanzungen auf dem Grundstück ist frei wählbar.

Die Pflanzliste der Stadt Landsberg am Lech benennt geeignete Bäume der 2. und 3. Wuchsordnung sowie entsprechende Mindestanforderungen zu Stammumfang, Größe und Anzahl der Verpflanzungen.

In Verbindung mit der einheitlichen Grundflächenzahl von 0,4 soll auch bei einer maßvollen Nachverdichtung der lockere und durchgrünte Charakter des Plangebiets erhalten und gestärkt werden.

Die privaten Gärten können darüber hinaus mit einfachen Mitteln artgerechter gestaltet und damit die Biodiversität im Quartier erhöht werden:

- Zusätzliche Pflanzung von heimischen Sträuchern und Büschen
- Anbringung von Nist- und Bruthilfen; Aufstellen von Futterstellen
- Insektenhotels und Erhalt von sog. „Totholz“ mit Baumhöhlen
- Vermeidung von versiegelten Flächen, reinen Rasenflächen und Verbot von Schottergärten
- Anstelle dessen: Blühwiesen und weniger intensiv gemähte Bereiche im Garten belassen

6 Immissionsschutz

Wie in Kapitel 3.3 dargestellt, wirken auf das Plangebiet insbesondere Verkehrslärmimmissionen aus den angrenzenden und umliegenden Straßen ein. Maßgeblich ist dabei die Augsburger Straße am südlichen Rand des Plangebiets. Daneben sind auch die Weiherstraße und die Hopfengartenstraße zu berücksichtigen. Grundlage für die Festsetzungen zum Immissionsschutz ist die schalltechnische Untersuchung von emPlan, Bearbeitungsstand 06/2026.

Die Untersuchung zeigt, dass insbesondere im südlichen Bereich an der Augsburger Straße sowie in geringerem Umfang entlang der Weiherstraße und der Hopfengartenstraße Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte auftreten. Aufgrund der bestehenden innerstädtischen Lage, der vorhandenen Bebauung und der bestehenden Verkehrswege werden die Lärmkonflikte im Bebauungsplan durch passive Schallschutzmaßnahmen und Vorgaben zur Grundrissorientierung bewältigt.

Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone werden an Fassaden mit Beurteilungspegeln von mehr als 60 dB(A) tags im Mischgebiet bzw. mehr als 55 dB(A) tags im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Davon betroffen sind insbesondere der gekennzeichnete Bereich im Mischgebiet an der Augsburger Straße sowie straßenzugewandte Fassaden entlang der Weiherstraße und der Hopfengartenstraße. Alternativ können geschützte Außenwohnbereiche durch bauliche Maßnahmen wie vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen zugelassen werden, sofern die maßgeblichen Beurteilungspegel eingehalten werden.

Schlaf- und Kinderzimmer sind grundsätzlich zu Fassadenseiten zu orientieren, an denen nachts ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) eingehalten wird. Ist dies nicht möglich, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder vergleichbare lüftungstechnische Einrichtungen vorzusehen. Damit wird sichergestellt, dass auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftversorgung und ein angemessener Schutz der Nachtruhe gewährleistet werden.

Für Nutzungen innerhalb des Plangebiets gelten darüber hinaus die Anforderungen der TA Lärm. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen wurden in der schalltechnischen Untersuchung betrachtet; ein aktuelles Lärmkonfliktpotenzial wurde daraus nicht abgeleitet. Die genehmigten bestehenden gewerblichen bzw. gärtnerischen Nutzungen werden durch die Festsetzungen in ihrem derzeitigen Betrieb nicht eingeschränkt.

Für den Bereich der Mischgebiete MI01 und MI02 wird das Genehmigungsfreistellungsverfahren für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben ausgeschlossen. Im Bereich WA02 sind Änderungen oder Erweiterungen des bestehenden Gartenbaubetriebs als ausnahmsweise zulässige Nutzung im Rahmen eines Bauantrags zu prüfen. Damit wird sichergestellt, dass künftige Änderungen, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen gewerblicher bzw. gärtnerischer Nutzungen im Hinblick auf ihre schalltechnische Verträglichkeit einzelfallbezogen geprüft werden können.

Ergänzend gelten die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Der Nachweis ist im Rahmen des jeweiligen Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens mit den Antragsunterlagen zu führen.

7 Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dachgestaltung

Die Dachlandschaft ist ein wesentliches gestalterisches Merkmal der Schwaighofsiedlung. Der Gebietscharakter wird in weiten Teilen durch geneigte Dächer, insbesondere Satteldächer, sowie ruhige und zusammenhängende Dachflächen geprägt. Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung dienen daher der Sicherung dieser prägenden Gestaltmerkmale und zugleich der Ermöglichung einer zeitgemäßen baulichen Weiterentwicklung.

Dachaufbauten werden nur in geordneter und untergeordneter Form zugelassen. Zulässig sind Dachgauben erst ab einer Mindestdachneigung des Hauptdaches von 26° und nur als Giebelgauben oder Schleppgauben. Durch Mindestabstände zu Gebäudeaußenkanten und First sowie durch die Begrenzung der Gesamtbreite aller Dachgauben, Wiederkehre und Zwerchgiebel auf maximal 50 % der jeweiligen Gebäudelänge je Traufseite werden übermäßige Aufbauten vermieden und zusammenhängende Dachflächen gesichert.

Wiederkehre und Zwerchgiebel werden ebenfalls nur begrenzt zugelassen. Die Vorgaben zum maximalen Hervortreten vor die traufseitige Außenwand, zu Mindestabständen untereinander sowie zum Abstand zum Hauptfirst stellen sicher, dass diese Bauteile gegenüber dem Hauptdach untergeordnet bleiben und die Dachflächen nicht überformt werden.

Der Bebauungsplan setzt für das Gebiet grundsätzlich geneigte Dächer fest. Ergänzend wird bei Dachneigungen von mehr als 46° eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m ermöglicht. Damit wird ein Anreiz zur Ausbildung steilerer geneigter Dächer geschaffen, die dem prägenden Charakter der Schwaighofsiedlung entsprechen und zugleich eine bessere Nutzbarkeit der Dachräume ermöglichen.

Solaranlagen und solarthermische Anlagen sind zulässig und ausdrücklich in die Dachgestaltung integriert. Um eine ruhige Dachwirkung zu erhalten, sind sie in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach, mit einem parallelen Abstand von maximal 20 cm zur Dachhaut und ohne Aufständerung auszuführen. Durch die Mindestabstände zu den Dachrändern sowie die Verpflichtung, mindestens 60 % der freibleibenden Dachflächen mit Solar- oder solarthermischen Anlagen zu belegen, werden gestalterische Anforderungen mit den Belangen einer nachhaltigen Energiegewinnung verbunden.

7.2 Ausschluss Genehmigungsfreistellung

Der Ausschluss des Genehmigungsfreistellungsverfahrens für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben in den Mischgebieten MI_{01} und MI_{02} dient der Sicherung einer vorhabenbezogenen Prüfung möglicher immissionsschutzrechtlicher Auswirkungen. Die Begründung hierzu erfolgte bereits in den Kapiteln 4.1 und 6.

7.3 Sonstige örtliche Bauvorschriften

Die sonstigen örtlichen Bauvorschriften dienen der Einbindung des Bebauungsplans in das bestehende Satzungsrecht der Stadt Landsberg am Lech sowie der Sicherung einer geordneten Gestaltung und Erschließung.

Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind gemäß der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung jeweils geltenden Mobilitätssatzung der Stadt Landsberg am Lech nachzuweisen, in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und dauerhaft bereitzuhalten. Für Bauvorhaben, für die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bereits eine Baugenehmigung erteilt wurde, gelten hinsichtlich Anzahl und Ausführung der Stellplätze und Fahrradabstellplätze die Vorgaben der jeweiligen Baugenehmigung.

Einfriedungen sind nach Maßgabe der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung jeweils geltenden Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg am Lech herzustellen. Für Werbeanlagen gilt die Satzung der Stadt Landsberg am Lech über örtliche Bauvorschriften für Außenwerbeanlagen in der jeweils geltenden Fassung.

Abgrabungen und Anböschungen werden mit Ausnahme notwendiger Tiefgaragenabfahrten ausgeschlossen. Damit sollen größere künstliche Geländeveränderungen vermieden und die vorhandene, weitgehend ebene Geländesituation erhalten werden.

8 Bodenordnende Maßnahmen

Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt unverändert durch die Stadtwerke Landsberg am Lech im Trennsystem.

Abwasserentsorgung - Niederschlagswasser

Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Baugrundstücken zu versickern, möglichst flächenhaft über eine bewachsene Oberbodenschicht oder über Sickermulden. Ist dies aus Platzgründen nicht möglich, ist eine linienförmige Versickerung, z. B. über Rigolen oder Sickerrohre, vorzusehen. Sickerschächte sind nur zulässig, wenn andere Versickerungsarten nachweislich nicht möglich sind.

Unterirdischen Versickerungsanlagen ist eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten. Eine Einleitung in den öffentlichen Kanal ist nur zulässig, wenn eine örtliche Versickerung nachweislich nicht möglich ist.

Die wasserrechtlichen Anforderungen, insbesondere zur erlaubnisfreien, schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser, sind einzuhalten.

Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg am Lech. Die Löschwasserentnahme von 96 m³/h ist bei Entnahme über mehrere öffentliche Hydranten für einen Zeitraum von 2 h (gemäß DVGW-Arbeitsblatt 405) im Planungsbereich des Bebauungsplanes sichergestellt.

Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch die Stadtwerk e Landsberg am Lech.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Landsberg am Lech.

9 Berücksichtigung des Klimaschutzes

Der Bebauungsplan trägt den Belangen des Klimaschutzes insbesondere durch die planungsrechtliche Ordnung und maßvolle Weiterentwicklung eines bereits bestehenden Siedlungsbereichs Rechnung. Es werden keine neuen Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Die Planung nutzt vorhandene Innenentwicklungspotenziale und vermeidet dadurch zusätzliche Flächeninanspruchnahmen an anderer Stelle.

Das Plangebiet ist bereits durch die bestehenden öffentlichen Straßen erschlossen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Damit können vorhandene Infrastrukturen weitergenutzt und zusätzliche Eingriffe in Boden, Naturhaushalt und Landschaft vermieden werden.

Durch die einheitliche Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,40, auch in den Mischgebieten, wird eine übermäßige Bodenversiegelung vermieden. Ergänzend tragen die grünordnerischen Festsetzungen, insbesondere der Erhalt bestehender Bäume im öffentlichen Straßenraum sowie die grundstücksgrößenbezogenen Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken, zur Durchgrünung des Plangebiets, zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Minderung von Aufheizungseffekten bei.

Ein weiterer Beitrag zum Klimaschutz erfolgt durch die Vorgaben zur Nutzung solarer Energie. Die freibleibenden Dachflächen sind zu mindestens 60 % mit Solaranlagen oder solarthermischen Anlagen zu belegen. Die Anlagen sind gestalterisch in die Dachflächen zu integrieren. Damit werden die Nutzung erneuerbarer Energien und eine ruhige Dachgestaltung miteinander verbunden.

Insgesamt unterstützt der Bebauungsplan eine flächensparende, ressourcenschonende und klimabewusste Innenentwicklung. Die Festsetzungen ermöglichen eine maßvolle Nachverdichtung im Bestand und berücksichtigen zugleich die Belange von Durchgrünung, Bodenversiegelung, Energiegewinnung und Anpassung an klimatische Veränderungen.

10 Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Festsetzung zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

11 Flächenbilanzierung

	Größe in m2	Anteil in %
Allgemeine Wohngebiete - WA	22.236	67,8
Mischgebiete - MI	6.270	19,1
Bestehende öffentliche Verkehrsflächen	4.274	13,0
Gesamtes Plangebiet	**32.780**	**100**

12 Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung emPlan – Juni 2026