SEKTORALER BEBAUUNGSPLAN ZUR WOHNRAUMVERSORGUNG NR. 1540

Am Ziegelanger, Johann-Schmidt-Straße - Teil A

Stadt Landsberg am Lech

BEGRÜNDUNG

vom 11.11.2026

Inhalt

1 Verfahren und Bestandssituation ... 3
1.1 Verfahren ... 3
1.2 Grundstückssituation / derzeitige Nutzung ... 3
1.3 Bestehendes Bauordnungsrecht ... 4
1.3.1 Flächennutzungsplan ... 4
1.3.2 Planungsrechtliche Bestandssituation ... 5
2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung ... 6
2.1 Ausgangssituation, Anlass ... 6
2.2 Ziele der Planung ... 6
2.3 Erforderlichkeit der Planung ... 6
3 Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans ... 7
3.1 Städtebauliche Gesamtkonzeption ... 7
3.2 Erläuterung der Festsetzungen ... 7
3.2.1 Wohngebäude (§ 3 Abs. 1 der Satzung) ... 7
3.2.2 Wohnraumförderung (§ 3 Abs. 2 der Satzung) ... 7
3.2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 4 der Satzung) ... 7
3.2.4 Grünordnung (§ 5 der Satzung) ... 7
3.2.5 Stellplätze (§ 6 der Satzung) ... 8
3.2.6 Primärenergieträger und Niederschlagswasserversickerung (§ 7 der Satzung) ... 8
3.3 Auswirkungen der Planung ... 8
3.3.1 Flächennutzungsplan ... 8
3.3.2 Bebauungsplan ... 8
4 Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplans ... 9

1 Verfahren und Bestandssituation

1.1 Verfahren

Der sektorale Bebauungsplan ist ein neues Werkzeug des Städtebaus, das mit dem Baulandmobilisierungsgesetz 2021 Einzug in das Baugesetzbuch gehalten hat. Der neue sektorale Bebauungsplan soll dabei helfen, dass auch in Innenstädten mehr bezahlbare Wohnungen gebaut werden. Wenn in Städten neue Wohnungen entstehen, passiert das häufig in sogenannten Innenbereichen. Hier haben Grundstückseigentümer grundsätzlich bereits Baurecht, also einen Anspruch auf eine Baugenehmigung, wenn sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt.

Diese Baurechte werden in Innenstadtlagen von Ballungszentren oft dazu genutzt, hochpreisigen Wohnraum zu schaffen. Um den Kommunen hier bessere Handlungsoptionen zu geben, sieht das Baulandmobilisierungsgesetz die Einführung eines neuen sektoralen Bebauungsplans vor. Mit diesem neuen Bebauungsplantyp, dem sogenannten „sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung" (§ 9 Abs. 2d BauGB), erhalten die Gemeinden ein neues Planungsinstrument. Damit kann im unbeplanten Innenbereich ein Plan speziell nur für den Wohnungsbau aufgestellt werden. So will die Bundesregierung auch die Entstehung sozial geförderten Wohnraums unterstützen.

Weil der Bebauungsplan thematisch ("sektoral") auf den Wohnungsbau begrenzt ist, kann seine Aufstellung erleichtert und zeitlich verkürzt werden. Daher handelt es sich regelmäßig um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da die Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet und eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

1.2 Grundstückssituation / derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet mit einem Geltungsbereich von ca. 3.802 m² befindet sich im Landsberger Osten zwischen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen. Topographisch betrachtet handelt es sich um eine nahezu ebene Fläche.

Westlich, nördlich und nordöstlich schließen Bestandswohnbauflächen an. Östlich und südlich grenzt das Planungsgebiet an ein faktisches Gewerbegebiet an.

Die Wohnbauflächen sind durch Einfamilien- und Reihenhäuser mit Satteldach geprägt, sowie im nordöstlich angrenzenden Feld durch höheren Geschosswohnungsbau. Das Planungsgebiet wird derzeit in Teilen zu Wohnzwecken genutzt. Sichtbare Grünstrukturen mit ortsprägenden Bestandsbäumen befinden sich entlang der Johann-Schmidt-Straße und Am Ziegelanger und bilden mit den Hecken und Vorgärten eine klare grüne Vorgartenzone aus. Dieser Baumbestand ist bereits im Flächennutzungsplan als wichtige Grünzone dargestellt. Das Grundstück ist über die Straße Am Ziegelanger und die Johann-Schmidt-Straße erschlossen.

1.3 Bestehendes Bauordnungsrecht

1.3.1 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Mischgebiet vor. Entlang der Johann-Schmidt-Straße und entlang der Straße Am Ziegelanger ist i.d.F von 2001 ein zu entwickelnder Baumbestand dargestellt.



Abb. Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech, Stand 2001

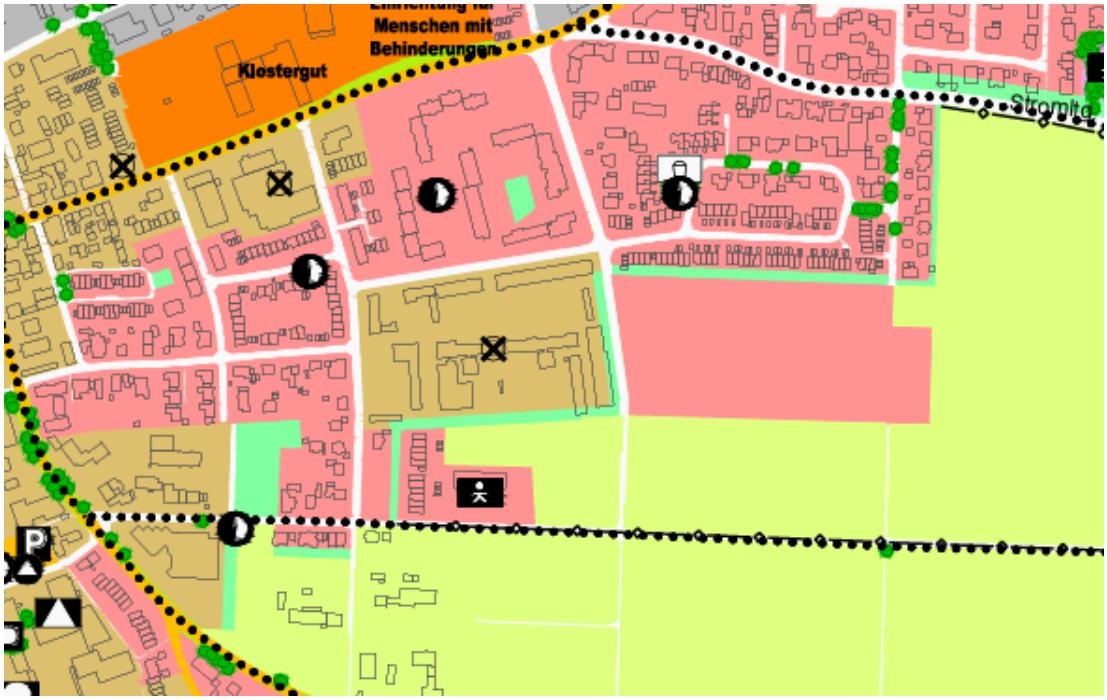


Abb. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech, Stand 2026

1.3.2 Planungsrechtliche Bestandssituation

Bei vorliegendem Teilflurstück handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich demnach für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach dem § 34 BauGB, es liegt kein qualifizierter Bebauungsplan vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1540 ist nach § 34 bebaubar, insofern besteht für den Bereich bereits Baurecht. Der vorliegende Bebauungsplan ergänzt dieses Baurecht um die Festsetzung eines Sektors (= geförderter Wohnraum).

Die für die planungsrechtliche Zulässigkeit erforderliche gesicherte Erschließung liegt vor. Art und Maß der Nutzung leiten sich aus der prägenden Umgebungsbebauung ab.

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Ausgangssituation, Anlass

Das Planungsziel zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen kann durch den gestellten Antrag auf Vorbescheid nur mit der Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans erreicht werden. Damit kann das vom Stadtrat 2018 innerhalb der kommunalen Gesamtstrategie „UNSER LANDSBERG 2035" beschlossene Ziel, maximal 1 % Bevölkerungswachstum pro Jahr vorzusehen, gesteuert werden und gleichzeitig bezahlbarer Wohnraum entstehen. Die Planungsziele der Stadt werden durch eine Veränderungssperre, erlassen am 01.08.2024, gesichert.

2.2 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung werden die nachfolgenden Ziele verfolgt:

- Entwicklung eines zeitgemäßen und nachhaltigen Wohnquartiers mit zwei- bis viergeschossiger Bebauung gestaffelt in Fortführung der Wohnanlage an der Johann-Schmidt-Straße.
- Schaffung von Wohnungen zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen. Dabei ist ein Anteil von mindestens 50 % aller Wohnungen als geförderter Wohnungsbau mit Miet- und Belegungsbindung umzusetzen.
- Flächensparende verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes und der angrenzenden Gebiete.
- Erhalt der ortsbildprägenden Bäume entlang der Johann-Schmidt-Straße.
- Weiterführung der grünen Vorgartenzone.
- Entwicklung eines nachhaltigen energieautarken Quartiers durch Ausschluss fossiler Energiequellen und Ausschluss einer Tiefgarage durch Bau einer Hochgarage.
- Ausreichend Retentionsräume für Niederschlagsentwässerung.

2.3 Erforderlichkeit der Planung

Die Nachfrage nach preisgebundenem bzw. gefördertem Wohnraum übersteigt das Angebot um ein Vielfaches. Insbesondere die einkommensorientierte Wohnraumförderung (EOF) ist ein Schwerpunkt im Freistaat Bayern und kann seit einigen Jahren – durch veränderte Förderkonditionen und Anpassungen bei den Einkommensstufen – von einem größeren Berechtigtenkreis in Anspruch genommen werden.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Festsetzung einer Fläche, auf der Wohngebäude (§ 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 1 BauGB) errichtet werden dürfen, und auf der 50 % aller Wohnungen die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung einhalten sowie ein Vorhabenträger sich zu dieser Einhaltung verpflichtet und dies in geeigneter Weise sichergestellt wird (§ 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 3 BauGB). Mit dem sektoralen Bebauungsplan soll dem angespannten Wohnungsmarkt im Stadtgebiet und der Versorgung mit bezahlbarem, das heißt vor allem durch geförderten Wohnraum, Rechnung getragen werden. Dies soll dazu beitragen, dass auch zukünftig breiten Bevölkerungskreisen ein entsprechendes Wohnraumangebot bereitgestellt werden kann.

3 Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

3.1 Städtebauliche Gesamtkonzeption

Der Bebauungsplan sieht lediglich eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung vor, nämlich zu GRZ und Wandhöhe. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zur Bauweise oder zur Erschließung sieht er nicht vor, da hierfür § 34 BauGB den Maßstab bildet.

3.2 Erläuterung der Festsetzungen

3.2.1 Wohngebäude (§ 3 Abs. 1 der Satzung)

Die Festsetzung, dass im Bereich des Planzeichens Wohngebäude errichtet werden dürfen, dient im Zusammenhang mit der gemischten Nutzung in der Umgebung der Klarstellung im Rahmen der Beurteilung der Eigenart in der näheren Umgebung nach § 34 BauGB. Die weiteren Zulässigkeitsmöglichkeiten nach § 34 BauGB bleiben hiervon unberührt und werden durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

3.2.2 Wohnraumförderung (§ 3 Abs. 2 der Satzung)

Mit der Festsetzung sollen die bautechnisch förderkonforme Herstellung (Grundrissgestaltung, Ausstattung, siehe Wohnraumförderungsbestimmungen des Freistaats Bayern) und die tatsächliche Förderung – insbesondere die Miet- und Belegungsbindung – im Sinne des sozial geförderten Wohnraums bauplanungsrechtlich geregelt werden. Hierdurch wird dem dringenden Bedarf in diesem Stadtteil von Landsberg am Lech Rechnung getragen. Die Sicherstellung der Verpflichtung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 4 der Satzung)

Der Bebauungsplan regelt über einen per Planzeichen festgesetzten Bauraum, die GRZ, die Wandhöhe und die Zahl der zulässigen Geschoße das Maß der baulichen Nutzung. Die Baugrenze ist weit gefasst und schließt die vorhandenen Baukörper ein. Die Anzahl der zulässigen Geschoße und Wandhöhen ist im westlichen Teilbereich mit 2 Geschoßen bzw. 6,8 m Wandhöhe niedriger als im östlichen Teilbereich und nimmt damit Rücksicht auf die bestehende Wohnbebauung auf der Westseite der Johann-Schmidt-Straße. Im östlichen Teilbereich ist das Gegenüber auf der Nordseite Am Ziegelanger deutlich höher, was die größere Höhenentwicklung im Planungsgebiet von bis zu 12,8 m Wandhöhe rechtfertigt.

3.2.4 Grünordnung (§ 5 der Satzung)

Die Festsetzung einer Vorgartenzone sichert eine unbebaute Zone entlang der Johann-Schmidt-Straße und Am Ziegelanger. Durch diese Festsetzung ist der Erhalt und die Weiterentwicklung der vorhandenen Baumkulisse an der Johann-Schmidt-Straße und entlang Am Ziegelanger möglich. Die Bäume sorgen für mehr Lebensqualität und eine Verbesserung des Kleinklimas: Durch Schattenwurf und Verdunstung kühlen Bäume ihre Umgebung, sie binden CO_2, filtern Feinstaub, Stickoxide sowie andere Schadstoffe aus der Luft und liefern damit einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Durch ihre Wurzeln und die Aufnahme von Wasser helfen Bäume zudem, die Kanalisation zu entlasten und Starkregenereignisse besser abzufedern.

3.2.5 Stellplätze (§ 6 der Satzung)

Es ist der ausdrückliche Planungswille der Stadt Landsberg am Lech, statt einer Tiefgarage nur oberirdische Parkgaragen zuzulassen. Damit soll Baumaterial und somit CO_2 eingespart werden. Zudem ist beim Bau einer Hochgarage eine spätere Umnutzung möglich. Die Unterbauung durch Tiefgaragen wird daher im Planungsumgriff ausgeschlossen.

3.2.6 Primärenergieträger und Niederschlagswasserversickerung (§ 7 der Satzung)

Die Stadt Landsberg hat im Aufstellungsbeschluss vom 24.07.2024 die Verwendung fossiler Energiequellen ausgeschlossen. Ein weiteres Planungsziel ist der Umgang mit Regenwasser, das auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert werden soll. Dieses Ziel wird in § 7 Abs. 2 festgehalten.

3.3 Auswirkungen der Planung

3.3.1 Flächennutzungsplan

Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist nicht notwendig und damit auch nicht vorgesehen.

Da der Bebauungsplan nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 1 und 3 BauGB – in Bezug auf Nr. 1 als Klarstellung und Möglichkeit – enthält, ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht berührt.

3.3.2 Bebauungsplan

Durch die Festsetzungen wird der Beurteilungsmaßstab des § 34 BauGB nicht wesentlich verändert. Die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise und die gesicherte Erschließung werden durch den Bebauungsplan nicht geändert. Von der Möglichkeit, im sektoralen Bebauungsplan weitere Festsetzungen nach § 9 Abs. 2d S. 2 BauGB, wie beispielsweise Bauweise, abweichende Abstandsflächen etc. zu treffen, wird in dem Bebauungsplan kein Gebrauch gemacht.

4 Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplans

Das Flurstück 2013/1, von dem eine Teilfläche durch den Bebauungsplan abgedeckt wird, befindet sich in Privatbesitz. Die Einhaltung der Verpflichtung nach § 3 Abs. 2 der Satzung wird durch den Antragsteller mittels Abschluss eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB in geeigneter Weise sichergestellt.