
GEMEINDE

LANGWEID AM LECH



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN

„Parkstraße Mitte“

im Ortsteil Foret

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

mit Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB jedoch ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Hinweis:

Änderungen oder Ergänzungen gegenüber der Fassung vom 29.07.2025 sind **gelb hervorgehoben** (nähere Erläuterungen siehe Punkt C) 0. der Begründung).

ENTWURF

Fassung vom 09.12.2025

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 24064
Bearbeitung: CMR / CR

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
0. Änderungen gegenüber der Fassung vom 29.07.2025	3
1. Ziele und Zwecke der Planung	4
2. Beschreibung des Planbereichs	4
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4. Übergeordnete Planungen	8
5. Umweltbelange	12
6. Planungskonzept	14
7. Begründung der Festsetzungen	18
8. Naturschutzfachlicher Ausgleich	21
9. Klimaschutz und Klimaanpassung	21
10. Flächenstatistik	22

C) BEGRÜNDUNG

0. ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DER FASSUNG VOM 29.07.2025

0.1 Festsetzungen

In der Planzeichnung

- Verschiebung der überbaubaren Flächen um 4 m nach Norden
- Anpassung der Fläche für die Tiefgarage an den Bedarf
- Ergänzung der Festsetzung zu geplanten und bestehenden Baumstandorten
- Anpassung der privaten Verkehrsfläche zu Sicherung des Baumbestandes und der Feuerwehrzufahrt
- Anpassung der Größe der Fläche für die Müllentsorgung

In den textlichen Festsetzungen

- Festsetzung zu den Abstandsflächenregelungen für zulässige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen

0.2 Begründung

- Erläuterungen zu den geänderten Festsetzungen (s. o.)
- Erläuterungen zu den Regelungen für Bäume durch städtebaulichen Vertrag
- Erläuterungen zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Erläuterungen zu möglichen Immissionskonflikten

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Langweid am Lech unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Dieser Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken möchte die Gemeinde in einem sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Ortslage in Anspruch genommen werden, bevor weitere Bauflächen im Außenbereich erschlossen werden.

Für die bislang unbebaute Fläche im Ortsteil Foret besteht die konkrete Absicht eines Vorhabenträgers zwei Mehrfamilienhäuser zu errichten. Die Planungsabsicht entspricht der gemeindlichen Zielsetzung die bestehende Baulücke am Siedlungsrand zu schließen und nachgefragten Wohnraum zu schaffen. Das Grundstück südlich der Parkstraße wird aktuell als Bolzplatz bzw. im Norden als Spielplatz genutzt. Ein Großteil der öffentlichen Grünfläche soll erhalten und qualitativ aufgewertet werden.

Planungsrechtlich befindet sich die betreffende Fläche nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Zugleich wird, da für das Planungsgebiet bislang anderweitige Darstellungen im Flächennutzungsplan gegeben sind, **nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes auch eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich**.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 6.860 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummer 977/286 sowie Teilflächen der Flurnummern 977/14 und 977/41.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und Gemarkung Langweid a. Lech.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Foret und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch angrenzende Wohnbebauung,
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Westen durch gewerbliche Nutzung.

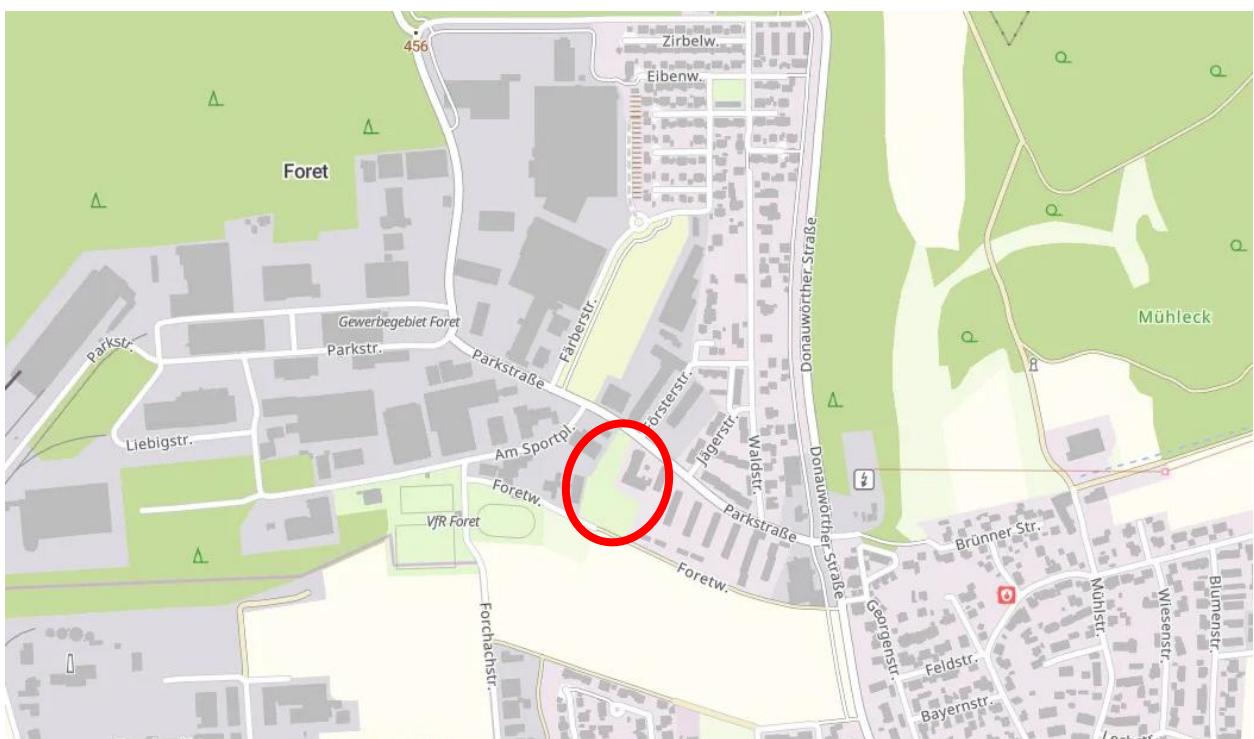


Abbildung 1: Webkarte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.3 Bestandssituation (Topografie, Vegetation)

Im Norden des Gebietes befindet sich ein Kinderspielplatz, während im Süden die Fläche als Bolzplatz und Trainingsfeld für den Sportverein genutzt wurde.

Am südöstlichen, sowie nordwestlichen Rand weist das Plangebiet Gehölze auf. Die bestehenden Bäume wurden erfasst und soweit erforderlich beseitigt. Erforderlich heißt, dass der Bestand überaltert war oder eine Bruchgefahr bestand.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine kartierten Biotope.

Das Plangebiet befindet sich auf etwa 458 m ü. NHN.



Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet (rot umrandet), o. M. (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Verfahren

Der Bauungsplan verfolgt das Ziel der geordneten Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Ortslage. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die sonstigen Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entgegen den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nicht verzichtet. Auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

3.2 Beteiligung

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB). Der Entwurf des Bauleitplans wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2006 ist das Gebiet überwiegend als Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Die Fläche ist Teil einer Grünverbindung bzw. eines Grünzuges zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung im Süden und den gewerblichen Bauflächen im Norden.

Im westlichen und nördlichen Umfeld des Plangebiets befinden sich als Gewerbegebiete dargestellte Flächen. Östlich befinden sich Wohngebiete an denen sich Mischgebiete anschließen. In diesem Bereich ist zudem ein Bodendenkmal dargestellt. Im südlichen Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, die auch Teil der Grünverbindung bzw. des Grünzugs sind.

Das Vorhaben entspricht damit für den Bereich der geplanten Wohnbebauung nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans. Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan jedoch ohne gesondertes Änderungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt werden.

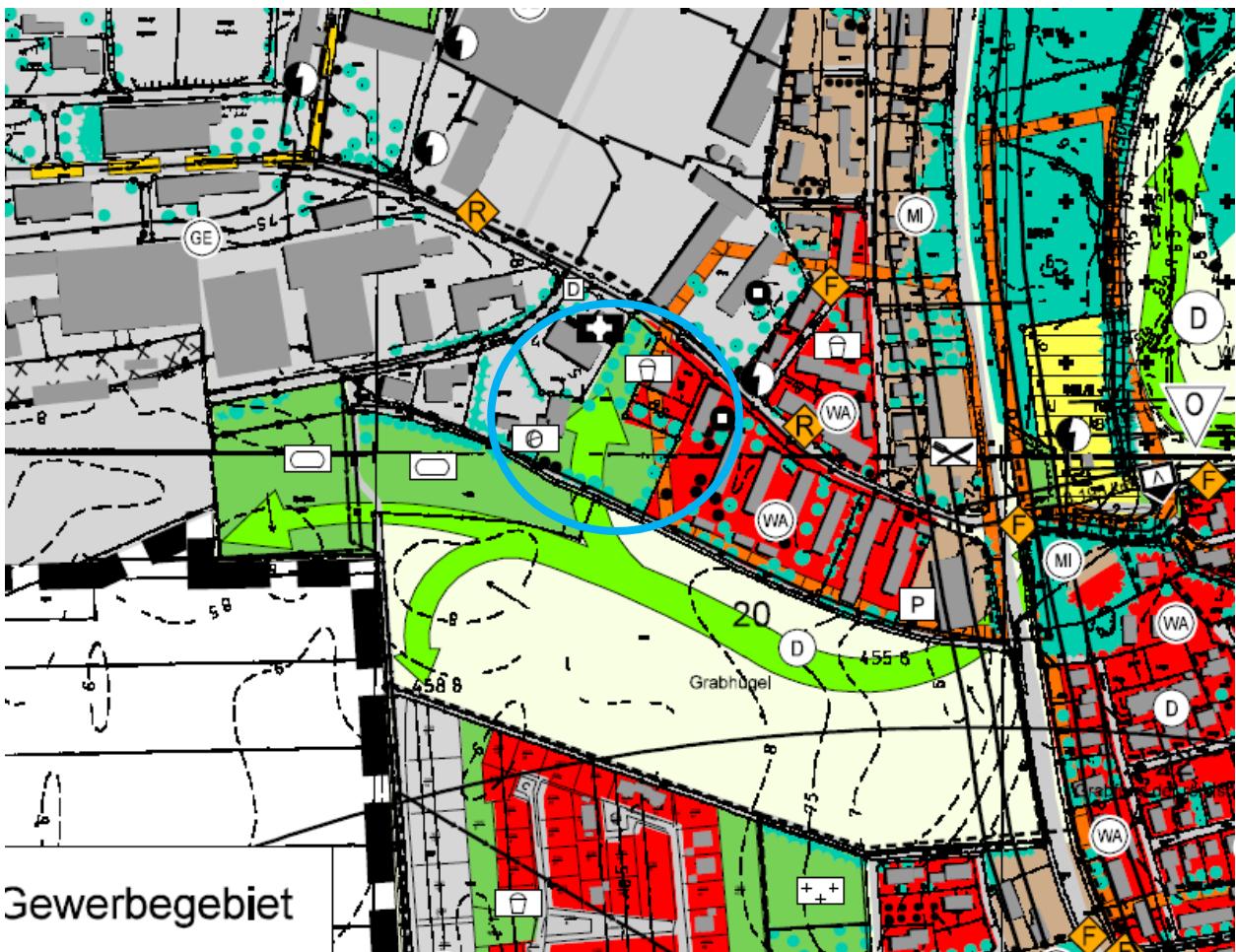


Abbildung 3: Wirksamer Flächennutzungsplan, o. M.

3.4 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet und in näherem Umfeld bestehen keine Bebauungspläne.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan „Parkstraße Mitte“ sind die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) einschlägig.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2022/2023)

Die Gemeinde Langweid a. Lech liegt laut dem LEP 2013 im Verdichtungsraum von Augsburg. Ein Ziel ist es, in allen Teilläumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilläume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (Z 1.1.1 LEP). Dabei sollen die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilläume

geschaffen werden (G 1.2.1 LEP). Unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit soll die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen erhalten bleiben. (G 1.2.6 LEP).

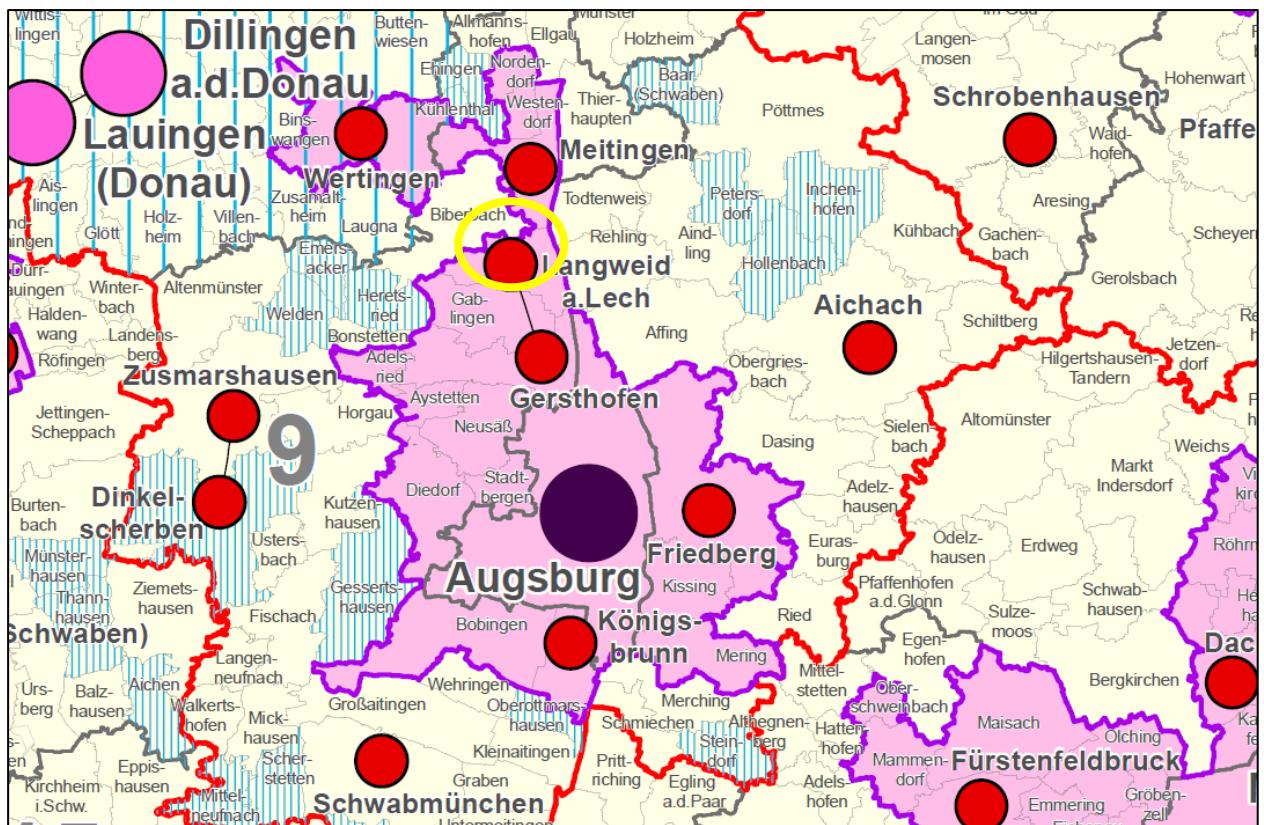


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem LEP Bayern 2023

4.1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (1.1.1 (Z))
- Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht. (1.1.2 (Z))

4.1.2 Raumstruktur

- Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen (2.2.2 (G)).
- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass [...] sie bei der Wahrnehmung ihrer [...] Wohnfunktion eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungsstruktur gewährleisten (2.2.7 (G))

- In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren (2.2.8 (Z)).

4.1.3 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (3.1 (G))
- Flächenparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 (G)).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 (G)).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (3.3 (G)).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (3.3 (Z)).

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Raumstrukturell liegt die Gemeinde Langweid a. Lech im Verdichtungsraum Augsburg auf einer Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung. Im Regionalplan ist die Gemeinde Langweid a. Lech als Siedlungsschwerpunkt bestimmt.

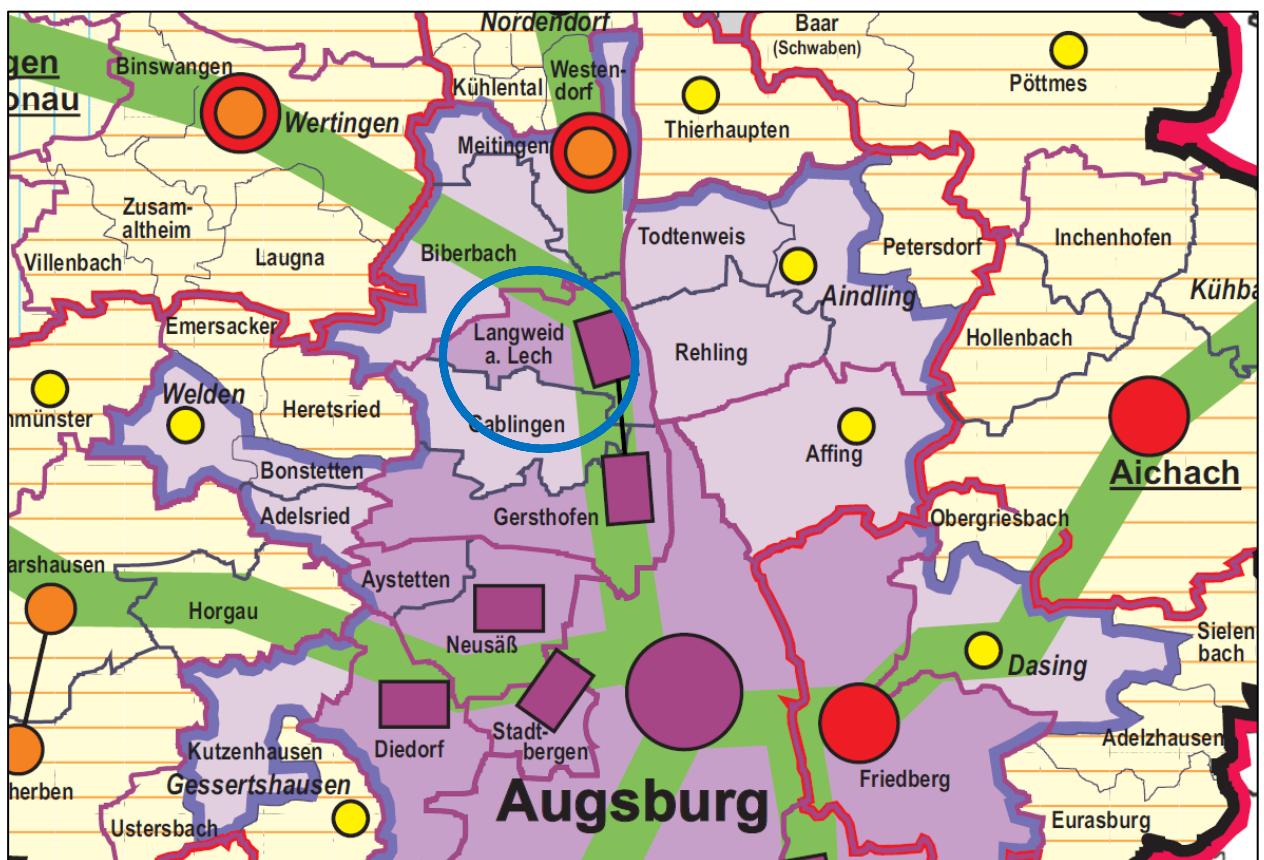


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

- In Siedlungsschwerpunkten soll auf eine möglichst flächensparende Bauweise hingewirkt werden (B V 1.5 (Z)).
- Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden (B V 1.5 (Z)).

Der Regionalplanung trifft für das Plangebiet keine Festlegung hinsichtlich Naturschutz und Landschaftspflege.

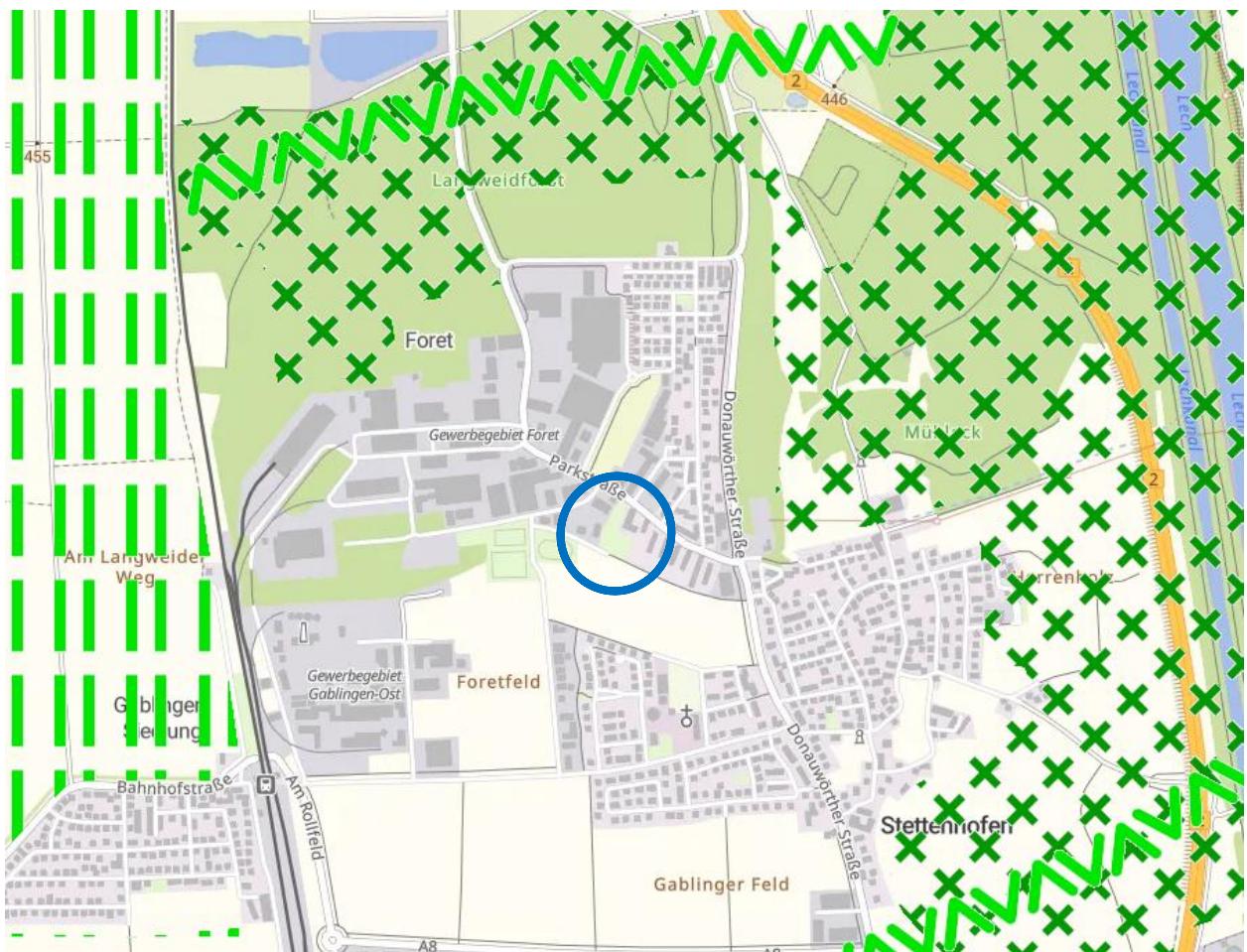


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Natur und Landschaft, BayernAtlas 2025

5. UMWELTBELANGE

5.1 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet wird von keinen naturschutzrechtlichen oder wasserschutzrechtlichen Ausweisungen tangiert.

In Bezug auf Hochwasserereignisse liegt das Planungsgebiet außerhalb der bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ 100) und außerhalb der bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) überflutungsgefährdeten Flächen.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Es liegen auch keine Erkenntnisse über archäologische Bodenfunde vor. Denkmalschutzrechtliche Schutzbestimmungen sind für das Planungsgebiet somit nicht relevant.

5.2 Artenschutz

Das Plangebiet zeigt sich als Wiesenfläche mit Gehölzen, das den heimischen Vogelarten und Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes einen entsprechenden Lebensraum bietet. Ältere Gehölzbestände sind vorhanden. Nach Westen, Süden und Osten wird das Gebiet durch Gehölzstrukturen von den Gartenflächen der angrenzenden Gebäude abgegrenzt. Das Plangebiet ist von Bebauung mit Hausgärten umgeben und grenzt im Süden an landwirtschaftliche Freiflächen an. Im Umfeld des Plangebiets bestehen damit ähnliche Biotope.

Nachweise über das Vorkommen streng geschützter Tierarten bzw. europäischer Vogelarten liegen nicht vor. Aufgrund der gegebenen Biotope ist dennoch ein Vorkommen streng geschützter Tierarten bzw. europäischer Vogelarten im Planungsgebiet nicht gänzlich auszuschließen.

Um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern wird festgesetzt, dass die Bestandsbäume, soweit möglich, zu erhalten sind. Hierzu wird ein Baumgutachten erstellt, anhand dessen die zu erhaltende Bäume bestimmt und entsprechende Baumstandorte als zu erhaltend festgesetzt werden. Darüber hinaus werden in der Planzeichnung zu pflanzende Bäume im öffentlichen und privaten Raum ergänzt. Zudem soll ein Großteil der Plangebietsfläche (43%) als Grünfläche erhalten bleiben und Dachflächen begrünt werden.

Mit Berücksichtigung der gesetzlichen Rodungszeiten ist angesichts der weiterhin bestehenden Biotope im Planungsgebiet und seinem Umfeld gewährleistet, dass im Falle der Zerstörung von einzelnen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden wird.

Von einer Zerschneidung von Wanderkorridoren kann aufgrund der weiterhin vorgesehenen Grünfläche nicht ausgegangen werden.

Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führen könnte, angesichts der vorhandenen Biotope im Planungsgebiet sowie im Umfeld und der geringen Flächengröße nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

5.3 Schutzgüter

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebiets ist bereits durch bestehende Bebauung geprägt. Die geplanten Baukörper sind hinsichtlich Dimensionierung, Geschossigkeit und Höhe so konzipiert, dass sie sich in das umgebende Ortsbild einfügen.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende zusätzliche Flächenversiegelung zu erwarten. Im Zuge der geplanten Bebauung kommt es zu einem Verlust von natürlichem Oberboden und damit von Bodenfunktionen wie natürlicher Bodenfruchtbarkeit, Wasserspeicherfähigkeit, Filter- und Pufferfunktion sowie als Standort für natürliche Vegetation. Durch die vorgesehenen Grünflächen, die extensive Dachbegrünung

und die unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird jedoch eine flächensparende und flächenschonende Nutzung unterstützt, wodurch der Eingriff in den Boden minimiert wird.

Im Bereich des Schutzgutes Mensch stellt der Verkehrslärm der umgebenden Straßen die wesentliche auf das Plangebiet einwirkende Schallquelle dar. Durch die Festsetzungen zur Einhausung und geräuscharmen Ausgestaltung der Tiefgaragenzufahrt werden zusätzliche Lärmimmissionen minimiert, sodass dem Vorhaben keine immissionsschutzfachlichen Bedenke entgegenstehen.

Das Plangebiet weist kein ausgeprägtes Gefälle auf. Es besteht kein Hinweis auf eine besondere Gefährdung bei Starkregenereignissen.

Die grünordnerischen Festsetzungen, insbesondere die öffentliche Grünfläche mit Spielplatz, der Baumerhalt sowie die Dachflächenbegrünung, sichern eine Durchgrünung des Gebiets und die wasseraufnahmefähige Gestaltung der nicht überbauten Flächen.

Insgesamt sind durch die geplante Bebauung und die getroffenen Festsetzungen keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Mensch, Fläche und Landschaftsbild zu erwarten.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Städtebauliches Konzept, Freiflächengestaltung, Verkehrserschließung

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern vor. Die geplanten Gebäude verfügen überwiegend über vier Vollgeschosse mit einer Gesamthöhe von max. 13,5 m, während Teilbereiche der Gebäude drei Vollgeschosse mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,50 m aufweisen. Diese gestaffelte Geschossigkeit und Höhenentwicklung dient einer aufgelockerten Gebäudegliederung und ermöglicht eine harmonische Einbindung in die umliegende Bebauungsstruktur.

Die Gebäude werden mit Flachdächern ausgestattet, die extensiv begrünt werden, um einen Beitrag zum Mikroklima und zur Regenwasserrückhaltung zu leisten. Zudem sind die Mehrfamilienhäuser mit Balkonen ausgestattet, um die Wohnqualität zu erhöhen und private Freiräume für die zukünftigen Bewohner zu schaffen.

Die Wohngebäude werden von einer öffentlichen Randeingrünung umgeben, wobei bestehende Bäume soweit möglich erhalten und durch gezielte Neupflanzungen ergänzt werden sollen. Die geplante Freiflächengestaltung trägt zur naturräumlichen Einbindung der Wohnbebauung in die Umgebung bei und unterstützt die ökologische Durchgrünung des Plangebiets.

Westlich der Wohngebäude besteht eine großzügige öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz welcher im Zuge des Vorhabens aufgewertet wird. Die Grünfläche wird mit einem Fußweg durchzogen, der zugleich eine Nord-Süd-Verbindung von der Parkstraße zu den südlichen Freiflächen am Ortsrande herstellt. Dadurch wird eine fußläufige Wegeverbindung ge-

schaffen, die die Grünfläche funktional in das Wegenetz einbindet, den Zugang zum geplanten Spielplatz ermöglicht und eine attraktive fußläufige Verbindung zwischen Siedlungsbereich und Landschaftsraum ermöglicht.



Abbildung 5: Freiflächen gestaltungsplan Stand 14.11.2025,

Zur Sicherung der Maßnahmen auf öffentlichem Grund wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde beschlossen und notariell beglaubigt. Darin sind u. a. die zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäumen enthalten, welche im Zuge der Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind. Es waren daher keine zusätzlichen Festsetzungen

zur Grünordnung erforderlich. Im Zuge einer Ortsbegehung haben sich Gemeinde und Vorhabenträger darauf geeinigt, dass die überbaubaren Flächen insgesamt um ca. 4,0 m nach Norden verschoben werden, sodass ein großer Teil der bestehenden Bäume erhalten bleiben kann und auch geeignete Standorte für zu pflanzende Bäume entstehen (Hinweis: die Abbildung 5 stellt noch das vorherige Konzept dar).



Abbildung 6: Entwurf Lageplan Stand 05.05.2025, Quelle: Goldbeck

Die erforderlichen Stellplätze werden überwiegend in einer unterirdischen Tiefgarage untergebracht, um die Flächenversiegelung zu reduzieren und eine hochwertige, begrünte Freiraumgestaltung zu ermöglichen.

Oberirdisch sind zudem Besucherstellplätze vorgesehen. Deren Zulässigkeit richtet sich nach § 12 BauNVO.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine private Verkehrsfläche, die über eine Zufahrt zur bestehenden öffentlichen Parkstraße im Norden anbindet. Die Tiefgaragenzufahrt ist innerhalb der privaten Verkehrsfläche vorgesehen.

6.2 Technische Infrastruktur, Entwässerung, Niederschlagswasser

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telefon, Gas und Wasser kann über den Anschluss bestehender Leitungen im Umfeld erfolgen.

Das anfallende Schmutzwasser kann vom bestehenden Kanalsystem aufgenommen werden. Das auf der Fläche anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vorrangig zu versickern oder über ober- oder unterirdische Speicherbehälter (z. Bsp. Zisternen) zur späteren Verwertung (z. Bsp. Gartenbewässerung, Grauwassernutzung) zu speichern.

Gemäß § 4 Nr. 5 der gemeindlichen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage (Entwässerungssatzung - EWS -) vom 03.05.2011 kann der Grundstückseigentümer keinen Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage verlangen, soweit eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist. Nördlich der geplanten oberirdischen Bebauung sind ausreichend Flächen ohne Unterbauung durch die Tiefgarage vorhanden auf denen eine ordnungsgemäße Entsorgung des Niederschlagswassers möglich ist. Das Grundwasser befindet sich in einer Tiefe von etwa 11,0 m und der Boden in diesem Bereich besteht, wie in dieser Gegend üblich aus Kies. Die Gemeinde kann also davon ausgehen, dass ein funktionierendes Entwässerungskonzept gewährleistet ist.

Eine ordnungsgemäße Erschließung ist gewährleistet.

6.3 Immissionsschutz

Das Plangrundstück liegt im Einwirkungsbereich von Sportanlagen (Fußballplätze) mit Sportgaststätte sowie von Gewerbegeräuschen aus den umliegenden Gewerbe- bzw. Industriegebieten.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung war die Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung in Bezug auf die Sportanlagen entsprechend den Anforderungen der 18. BlmSchV (Sportanlagenlärmenschutzverordnung) zu prüfen.

Weiter war zu prüfen, ob die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm aufgrund der Gewerbegeräusche der umliegenden und angrenzenden Gewerbe- bzw. Industriegebiete innerhalb des Plangebietes eingehalten werden können.

Ebenfalls waren die ggf. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gegen die Sport- und Gewerbegeräusche festzulegen.

Das Ergebnis der Berechnungen der Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe- sowie Sport- und Freizeitgeräusche) Bericht Nr. 225130/2 vom 03.11.2025 zeigt, dass keine Schallschutzmaßnahmen gegen die Gewerbegeräusche und die Sport- und Freizeitgeräusche für die geplante Wohnbebauung erforderlich sind.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen laut schalltechnischer Untersuchung keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

6.4 Planbedingter Fahrverkehr

Es ist nicht zu erwarten, dass aufgrund der bestehenden Haupterschließungsfunktion der Parkstraße Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt werden. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird, entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Wohnraum zu schaffen, ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet soll der gesamte Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden.

Anlagen für nicht störende Gewerbebetriebe sind entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen.

Aufgrund ihres besonderen Störpotenzials für die geplante Wohnnutzung sind Tankstellen und aufgrund ihres erheblichen, mit einem Wohngebiet nicht zu vereinbarenden Platzbedarf sind Gartenbaubetriebe im gesamten Plangebiet unzulässig. Anlagen für Verwaltungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen, um den Wohncharakter und die Wohnruhe des Gebiets zu sichern.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,54 festgesetzt. Damit soll der erforderliche Raumbedarf für die Wohngebäude gedeckt und gleichzeitig eine ökologisch sinnvolle Ausnutzung der umliegenden Plangebietsflächen als öffentliche Grünflächen erreicht werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 und durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,96 überschritten werden. Aus den genannten Festsetzungen kann sich für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 1,0 ergeben.

Die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß BauNVO werden zugelassen, um eine bedarfsgerechte Ausnutzung der Grundstücke, insbesondere für Stellplätze, Zufahrten und Tiefgaragen zu ermöglichen.

Um eine angepasste und gegliederte Bebauungsstruktur zu sichern, die sich in die bestehende städtebauliche Struktur einfügt, werden innerhalb der festgesetzten Baufenster jeweils zwei Bereiche mit unterschiedlichen maximalen Geschossigkeiten und unterschiedlichen maximalen Gebäudehöhen festgesetzt. Vorgesehen sind Bereiche mit

4 Vollgeschossen und einer maximalen Gesamthöhe von 13,50 m sowie Bereiche mit 3 Vollgeschossen und einer maximalen Gesamthöhe von 10,50 m. Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen durch technisch notwendige Anlagen (z. B. Aufzugschacht, Abluftanlagen) sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.

Als unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) wird die zulässige Oberkante **Fertigfußboden** des Erdgeschosses (OK RFB EG) herangezogen. Dieser ist in der Planzeichnung festgesetzt und von diesem darf um 25 cm nach oben oder unten abgewichen werden. Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Attika. Damit passen sich die Gebäudehöhen der Topographie des Plangebietes an. Gleichzeitig wird die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens deutlich über der Höhe der Lage der Erschließungsstraße positioniert, um gegen Rückstau aus der Kanalisation abgesichert zu sein.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt. Entsprechend der konkreten Planung werden zwei Baufenster abgegrenzt, um eine geordnete städtebauliche Struktur zu sichern und eine maßvolle Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Hauptgebäude sind dabei nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen bzw. Baugrenzen zulässig.

Eingangsüberdachungen, Balkone bis zu einer Grundfläche von 8,0 m² je Balkon und bis zu einer max. Tiefe von 2,5 m, Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,5 m und Dachüberstände bis zu 1,2 m sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, um eine angemessene Gestaltung und Nutzung der Außenbereiche zu ermöglichen.

Die Abstandsflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen und den festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wodurch eine ausreichende Belichtung, Belüftung und die Wahrung nachbarschaftlicher Belange sichergestellt werden. Die umliegenden Flächen des Allgemeinen Wohngebiets innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Einhaltung größerer Abstandsflächen ist deshalb nicht erforderlich. Für Nebenanlagen oder Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind die Regelungen zu den Abstandsflächen gemäß BayBO anzuwenden.

7.4 Grünordnung

Durch die festgesetzte Begrünung der nicht überbauten Flächen mit Rasen-, Wiesenflächen, Stauden- oder Gehölzpflanzungen wird ein Beitrag zum Kleinklima, zur Regenwasserversickerung sowie zur Gestaltung eines ansprechenden Wohnumfeldes geleistet.

Zur wohnnahen Versorgung mit Spielflächen wird eine großflächige öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt, die sich westlich der Wohngebietsfläche sowie am südlichen und östlichen Plangebietrand erstreckt. Zugleich bleibt damit eine Grünverbindung zwischen dem Siedlungskörper und den landwirtschaftlich geprägten Außengebietflächen erhalten, wodurch auch der Biotopverbund gestärkt sowie die klimatische Durchlüftung gesichert werden.

Die im Süden des Plangebietes vorhandenen Bestandsbäume sollen, soweit möglich, erhalten bleiben. Hierzu wurde der Zustand der Bäume ermittelt, anhand dessen die zu erhaltenden

Bäume bestimmt und entsprechende Baumstandorte in der Planzeichnung festgesetzt wurden. Darüber hinaus werden in der Planzeichnung zu pflanzende Bäume festgesetzt **und in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.**

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen insgesamt der Sicherung einer ökologisch wirksamen Durchgrünung innerhalb des Plangebiets.

7.5 Tiefgaragen (Immissionsschutz)

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebiets gemäß der in der Planzeichnung festgelegten Umgrenzung in Tiefgaragen untergebracht, um eine Flächenversiegelung im Außenbereich zu vermeiden und die Bereitstellung einer öffentlichen Freifläche zu ermöglichen.

Um den erforderlichen Bedarf an Stellplätzen errichten zu können, dürfen auch Teile der öffentlichen Grünflächen innerhalb der Kennzeichnung unterbaut werden.

Die Einhausung der Tiefgaragenzufahrten sowie der Einbau und Betrieb geräuscharmer Garagentore entsprechend dem Stand der Technik sollen die Geräuschentwicklung beim Ein- und Ausfahren reduzieren. Die Ausstattung der Tiefgaragentore mit Funköffnern ermöglicht ein zügiges Ein- und Ausfahren, wodurch zusätzliche Lärmimmissionen vermieden werden. Durch die Vorgabe, dass Torantriebe impulsartige Geräusche vermeiden und Regenrinnen geräuscharm ausgeführt werden müssen, wird sichergestellt, dass beim Überfahren und beim Betrieb der Toranlage keine vermeidbaren zusätzlichen Geräusche entstehen. Diese Maßnahmen sind erforderlich, um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sicherzustellen und ein verträgliches Wohnumfeld innerhalb des Plangebiets zu gewährleisten.

7.6 Gestaltungsfestsetzungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung betreffen die Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung für die Hauptgebäude.

Die Festsetzung von Flachdächern mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 5° dient der Sicherung eines einheitlichen und geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes im Plangebiet. Sie trägt zur Wahrung einer zurückhaltenden Dachlandschaft bei und ermöglicht zugleich eine effiziente Ausnutzung der zulässigen Bauvolumina sowie eine Dachflächenbegrünung.

Die Festsetzung zur Dachflächenbegrünung mit einer Begrünung von mindestens 60 % der Dachflächen (bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm) dient der Verbesserung des Mikroklimas, der Regenwasserrückhaltung und der Förderung der Biodiversität im Plangebiet. Die extensiven Dachbegrünungen mit Gräsern und Wildkräutern tragen zur Klimaanpassung gemäß § 1a BauGB bei.

Für untergeordnete Bauteile wie Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten (z. B. Wintergärten, Erker) sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Gestaltungsfestsetzungen getroffen, um eine flexible und bedarfsgerechte Gestaltung dieser Bauteile zu ermöglichen.

7.7 Straßenverkehrsfläche

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Parkstraße. Diese mündet in die Donauwörther Straße im Osten und erschließt das Gewerbegebiet im Westen.

Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine private Straßenverkehrsfläche und dient gleichzeitig als Erschließung für die Zufahrt zur vorgesehenen Tiefgarage. Diese mündet in die nördlich gelegene öffentliche Parkstraße und stellt die Anbindung des Wohngebiets an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz sicher.

7.8 Flächen für die Abfallbeseitigung

Entlang der Parkstraße werden Flächen für die Abfallbeseitigung festgesetzt, um die von der Gemeinde vorgesehene unterirdische Abfallsammlung **und Aufstellflächen für die Müllbehälter aus der zukünftigen Wohnnutzung** zu ermöglichen.

8. NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

9. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Die Gemeinde kann bei den kommunalen Neubauten regenerative Energien nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen. Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, sowie der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, ist im Einzelfall zu prüfen.

Solarenergie

Die Gemeinde Langweid am Lech liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kWh/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Bei einer Aufständerung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

Klimaanpassung

Die Gemeinde trägt bei der vorliegenden Planung dem Aspekt der Klimaanpassung Rechnung. Durch die Festsetzung einer extensiven Dachflächenbegrünung wird das Mikroklima im Plangebiet verbessert, die Verdunstungsrate erhöht und die Aufheizung von Gebäude- und Siedlungsflächen reduziert. Die Dachbegrünung leistet einen Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und entlastet so die Entwässerungsinfrastruktur bei Starkregenereignissen.

Zudem wird mit der Festsetzung einer großflächigen öffentlichen Grünfläche und dem Erhalt von Bestandsbäumen ein Beitrag zur Klimaanpassung geleistet. Die Grünflächen und Bäume tragen zur Luftreinhaltung, zur Abkühlung der Umgebungstemperatur und zur Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser bei.

10. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	6.860 m ²	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	3.000 m ²	44 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Bestand)	130 m ²	2 %
Private Straßenverkehrsfläche	740 m ²	10 %
Öffentliche Grünfläche	2.940 m ²	43 %
Flächen für die Abfallbeseitigung	50 m ²	1 %