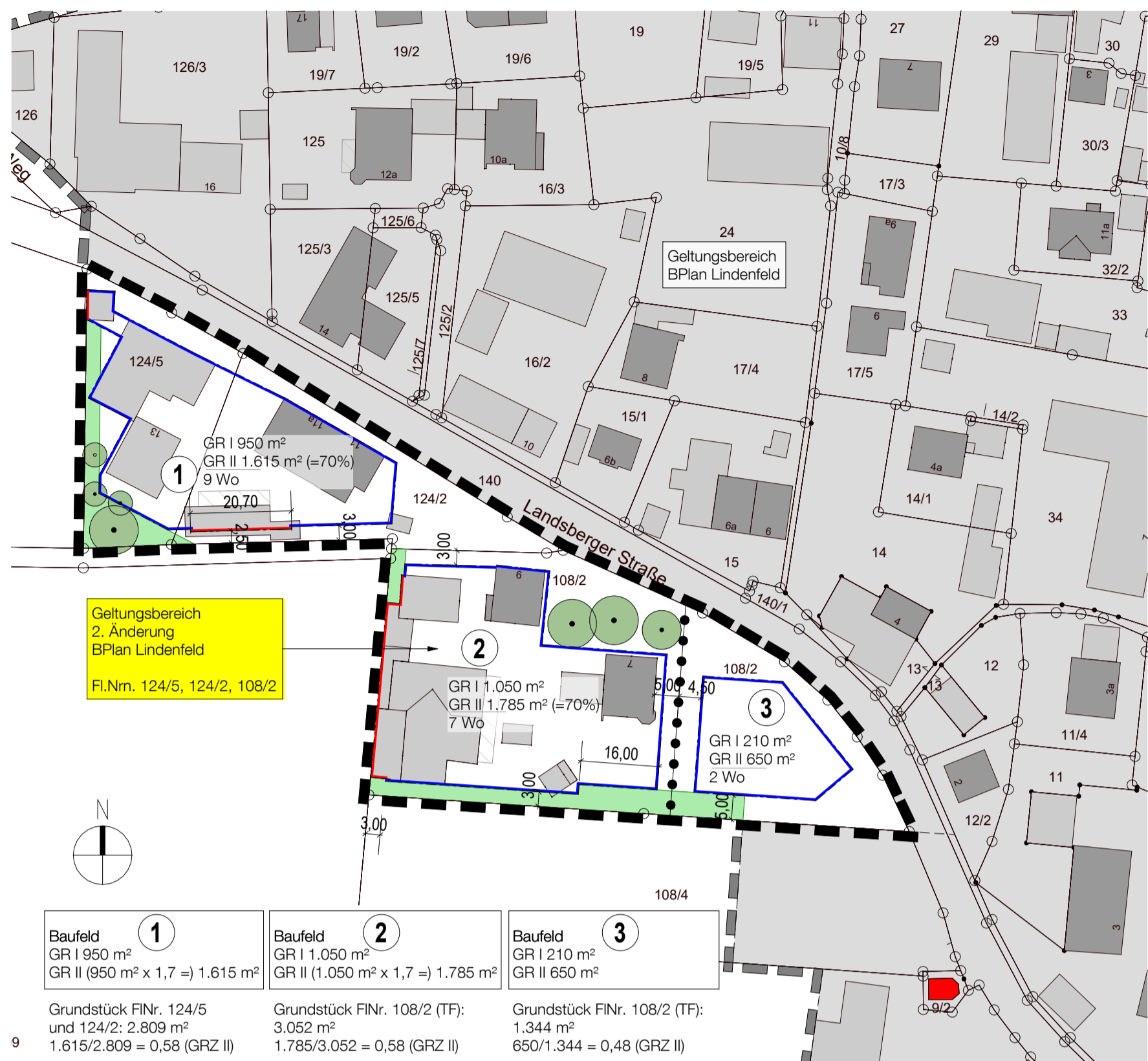


Teil 1: Planzeichnung Maßstab 1:1000



Bebauungsplan "Lindenfeld" - 2. Änderung
M 1:1000

Präambel zur Satzung:

Die Gemeinde Schwifting erlässt aufgrund des

- § 2 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. §§9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 25),
- § 1 ff der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176),
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), zuletzt geändert am 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254),
- Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist und
- Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)

folgenden einfachen Bebauungsplan Lindenfeld als Satzung.

Teil 2: Planzeichen

2/A: Festsetzungen durch Planzeichen

GR I 360 m ²	maximal zulässige Grundfläche je Bauraum, z.B. 360 m ²
GR II 650 m ²	maximal zulässige Grundfläche inkl. Überschreitung durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO, z.B. 610 m ²
2 Wo	maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
	Baugrenze
	Baulinie
	Straßenbegrenzungslinie
	Grenze des Geltungsbereichs - 2. Änderung
	Grenze des Geltungsbereichs - Lindenfeld
	Fußweg
	Umgrenzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	private Grünfläche
	bestehende Bäume
	zu pflanzende Bäume

2/B: Hinweise und Kennzeichnung durch Planzeichen

	bestehende Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	bestehende Gebäude
	Hausnummern bestehender Gebäude
	Flurnummern
	denkmalgeschütztes Gebäude

Teil 3: Text

3/A: Festsetzungen durch Text

1 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

- Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.
An bestehenden Gebäuden kann das Dachgeschoss ausnahmsweise zu einem 3. Vollgeschoss werden, wenn die Gestaltung und Erhaltung der bestehenden Hausform die Berechnungsgrenze für ein Vollgeschoss in geringem Maße überschreitet.
- Es wird eine maximale Grundfläche I (GR I in m²) je Bauraum festgesetzt.
Zusätzlich wird im Geltungsbereich der 2. Änderung eine maximale Grundfläche II (GR II in m²) festgesetzt.
- Überschreitungen der GR durch untergeordnete Bauteile (Erker, Wintergärten oder spätere ebenerdige Anbauten) von insgesamt maximal 15 m² Grundfläche sind pro Bauraum einmalig zugelassen. Diese können Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß überschreiten (§23 Abs. 3 BauNVO).
- Es wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt.
Auf den FISINm. 33 und 32/2 sind insgesamt 7 Wohnungen zulässig.
Das Baufenster GR 150 m² / 2 Wo erfüllt ersatzlos.
Im Baufenster GR 320 m² / 4 Wo sind jetzt 6 Wohnungen zulässig.
Die beiden Baufenster auf den FISINm. 124/5 und 124/2 werden zu einem Fenster (Baufeld 1) zusammengefasst. Insgesamt sind dort jetzt 9 Wohnungen zulässig.
Die drei Baufenster im Osten von FINr. 108/2 werden zu einem Baufenster mit insgesamt 7 Wohnungen zusammengefasst (Baufeld 2).
- Wenn im Bebauungsplan nicht anders festgelegt (Baulinien), müssen die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO eingehalten werden.

1.6 Nebenanlagen

Für genehmigungsfreie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und genehmigungsfreie bauliche Anlagen im Sinne des Art. 63 BayBO gelten folgende Einschränkungen:
a) maximale Grundfläche pro Baugrundstück insgesamt 10 m²
b) maximale Wandhöhe 2,20 m
Im Übrigen sind diese unter Einhaltung der BayBO auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.
Nebenanlagen für Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Telefon- und Abwasserbeseitigung:
Diese sind zugelassen, auch wenn hierfür keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.
Versorgungsleitungen des Nieder- und Mittelspannungsnetzes sind unterirdisch zu führen. Die Aufstellung von Stromverteilerkästen hat auf den Baugrundstücken zu erfolgen.

2 Bauliche Gestaltung

2.1 Hausformen

Hausformen sind über rechteckigem oder quadratischem Grundriss zu entwickeln. Der First ist über der Längsrichtung anzuordnen.
Bei einer Ausführung als Doppelhaus ist die Gestaltung der Hausteile aufeinander abzustimmen. First, Dachneigung und Dacheindeckung müssen übereinstimmen.

2.2 Dachformen

Zulässig sind nur Satteldächer.
In Ausnahmen sind Zelt- und Walmdächer zulässig.
Die Dachneigung muss bei allen Dachformen mindestens 18° betragen.

2.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitt

Dachaufbauten sind als Zwerchgiebel bzw. Widerkehr oder einzeln stehende Gauben gestattet.
Pro Dachseite sind für Dachaufbauten max. 50% der Dachlänge zulässig.
Negative Dacheinschnitte als Dachterrassen sind unzulässig.

Für Dachgauben gelten folgende Einschränkungen:

- Der First der Gauben muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
- Beim Bau mehrerer Gauben sind diese auf einer Höhe, in gleicher Größe und Gestaltung sowie in gleichem Abstand untereinander zu errichten.
- Die Bedachung der Gauben darf nicht mehr als 20 cm ausladen.

2.4 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung werden Dachplatten oder Dachpfannen in naturrot bis kupferrot festgesetzt. Die Eindeckung von Doppelhäusern hat einheitlich zu erfolgen.
Für ebenerdige, untergeordnete Anbauten sind Glas, Blech oder das Material des Hauptdaches zulässig.

2.5 Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zur alternativen Energiegewinnung dürfen nur auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden angebracht werden.

3 Garagen und Stellplätze

3.1 Für jede Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze als Garagenplätze oder als offene Stellplätze auszuweisen.
Ansonsten gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schwifting (01.10.2025).

3.2

Garagen, Carports und Stellplätze sind nach Maßgabe der BayBO grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig; allerdings nur in dem Umfang, der gemäß Stellplatzverordnung für die Bebauung des jeweiligen Grundstücks notwendig ist.

3.3 Garagengestaltung

Garagen sind mit einem Satteldach oder ausnahmsweise mit einem Zelt- oder Puttdach und einer Dachneigung von 18°-30° zu versehen. Fertigteilgaragen sind nur in verputzter oder verschalteter Ausführung zugelassen.
Gemeinsame Grenzgaragen sind in Dachneigung, Firsthöhe und Dacheindeckung aufeinander abzustimmen.

3.4 Garagenzufahrten, Stellplätze

Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine, Rasen mit Fahrspuren) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.

4 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

5 Grünordnung

Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen werden folgende heimische Arten empfohlen:

Cornus mas	Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pflaflenhütchen
Malus sylvestris	Wildapfel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa rubiginosa	Wildrose
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

6 Eingriffsregelung nach dem BNatSchG

Im Rahmen der vereinfachten Vorgehensweise zur Beurteilung des Eingriffes wird festgestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

3/B: Hinweise durch Text

1. Grundwasser, Drainagen

Amliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor. Sie sind eigenverantwortlich von den Bauherren zu überprüfen.
An Hanglagen ist mit stauansamm. Untergrund zu rechnen.
Es wird deshalb empfohlen, die Kellergeschosse in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten.

2. Niederschlagswasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist, soweit möglich, zu versickern.
Soweit eine Versickerung möglich ist, sind die Anforderungen an das erlaubnisfreie, schadloze Versickern von Niederschlagswasser der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - und den dazugehörigen technischen Regeln - TRENGW - zu entnehmen.
Ist eine Versickerung nicht möglich, so muss an den gemeindlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

3. Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

4. Bodenschutz / Altlasten

Sollten Auffälligkeiten an der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB und § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen.
In diesem Fall ist die untere Abfall- / Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 BayBodSchG zu informieren.
Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nm. 1 u. 2 KrWG und Art. 26 BayAbfG i. V. m. § 10 Abs. 2 Nr. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

5. Kartengrundlage

Amliches Katasterblatt als digitale Datei des Vermessungsamtes Landsberg.

6. Planzeichnungen

Die Planzeichnungen sind digital erstellt. Kopien sind nur bedingt zur Maßentnahme geeignet. Eine Gewährleistung für Maßhaltigkeit besteht nicht.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Schwifting hat in der Sitzung vom 27.11.2025 die 2. Änderung des Bebauungsplans Lindenfeld beschlossen. Der Billigungs- u. Auslegungsbeschluss zur 2. Änderung im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) erfolgte am 27.11.2025 in der Planfassung vom 27.11.2025. Die ortsübliche Bekanntmachung zum Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) erfolgte am

2. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB) im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung, beides in der Fassung vom 27.11.2025 erfolgte vom bis Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte vom bis Auf die Auslegung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung und mit Einstellung dieser ins Internet am hingewiesen

3. Die Gemeinde Schwifting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die 2. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung beides in der der Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung beschlossen.

Schwifting, den Schappele, 1. Bürgermeisterin (Siegel)

4. Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes und seine Festsetzungen durch Zeichnung Farbe, Text und Schrift mit den ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats Schwifting übereinstimmen.

Schwifting, den Schappele, 1. Bürgermeisterin (Siegel)

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 2. Änderung erfolgte am (§ 10 Abs. 3 BauGB). Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde, bzw. Verwaltungsgemeinschaft Pürgen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Mit der Bekanntmachung trat die 2. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung beides in der Fassung vom in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Schwifting, den Schappele, 1. Bürgermeisterin (Siegel)

Gemeinde Schwifting, VG Pürgen



**2. Änderung:
Bebauungsplan
"Lindenfeld"**

Planzeichnung: M 1:1000

Planverfasser:
Müller-Hahl & Becherer Architekten PartGmbB
bureau für architektur
Alle Bergstraße 495
86899 Landsberg am Lech
Tel. 08191/9789 251
info@bureau-f-a.de

Plandatum: 27.11.2025 Planstand Entwurf / Billigungsfassung

Die Gemeinde Schwifting erlässt

aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch - BauGB, Art. 81 Bayerische Bauordnung - BayBO - und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -

diesen (einfachen) Bebauungsplan als Satzung.

Diese Satzung besteht aus:
Teil 1 - Planzeichnung
Teil 2 - Planzeichen
Teil 3 - Text
Teil 4 - Verfahrenshinweise

Gemeinde Schwifting

VG Pürgen



2. Änderung :

Bebauungsplan „Lindenfeld“

Begründung

Planfertiger:

Müller-Hahl & Becherer
Architekten PartGmbB
Alte Bergstraße 495
86899 Landsberg

Fassung : 27.11.2025 Entwurf / Billigungs-und Auslegungsbeschluss

Begründung:

Anlass und Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Lindenfeld“:

Der Bebauungsplan „Lindenfeld“ wurde vor fast 20 Jahren aufgestellt. Ziel war damals und heute, dass die Gemeinde die bauliche Entwicklung selbst steuern kann, um somit ortsgestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden. Ziel ist es aber auch, die gemischte Dorfstruktur im Bestand zu sichern und behutsame Erweiterungen zu ermöglichen. Der Anlass der Änderung ist die weitere Entwicklung eines alteingesessenen Schreinerbetriebs, der auf die nächste Generation übergehen kann und somit bestehen bleibt. Für die Bestandssicherung sind natürlich Veränderungen notwendig, die sich auch baulich ausdrücken. Des Weiteren geht es um einen ebenso alteingesessenen landwirtschaftlichen Familienbetrieb, der sich im Laufe der letzten Jahre auf Biohühner konzentriert hat. Außerdem existiert hier seit vielen Jahren ein Dorfladen. Es wird auch neuer Wohnraum geschaffen für die wachsenden Familien und für Mitarbeiter der Betriebe.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des B.Planes vor 20 Jahren war diese positive Entwicklung für diesen Bereich des Dorfgebietes in Schwifting noch nicht absehbar und die Festsetzungen waren hier recht eng gehalten in Bezug auf die Bauräume und in Bezug auf die maximal überbaubaren Flächen.

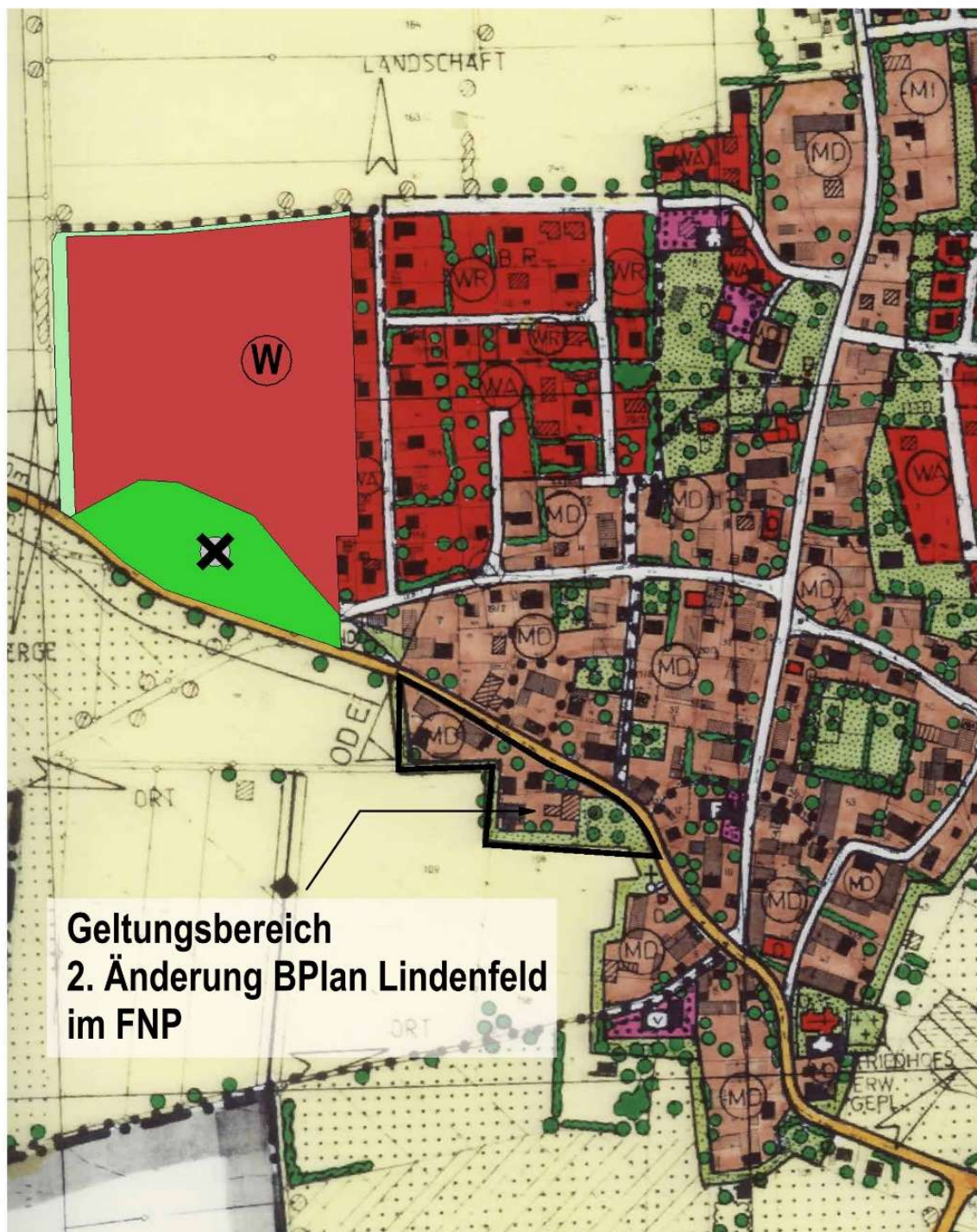
Diese notwendige 2. Änderung soll die Voraussetzungen schaffen für eine positive Dorfentwicklung. Der Großteil des Geltungsbereiches der 2. Änderung liegt im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) innerhalb des ausgewiesenen Dorfgebiets (MD). In einem Dorfgebiet sollen gemischte bauliche und dörfliche Strukturen möglich sein. Das Änderungsverfahren verbessert die Grundlagen für die Erhaltung und Zukunftssicherung des bäuerlich-dörflichen Charakters der Gemeinde Schwifting.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, aber auch des Flächensparens und der Maßgabe einer nachhaltigen und kompakten Siedlungsentwicklung wird auch seitens der Höheren Landesplanungsbehörde an der Regierung von Oberbayern generell empfohlen, sich zusätzlich zur Wohnbauentwicklung mit Einzel- und Doppelhäusern intensiv mit den Veränderungen der Altersstruktur zu beschäftigen und auch barrierefreie und altersgerechte Wohnformen zu schaffen, um den Herausforderungen des demographischen Wandels gerecht zu werden. Auch dieser Anforderung wird durch eine dichtere Bebauung und die Zulässigkeit von weiteren Wohnungen Rechnung getragen.

Nach informeller Rücksprache im LRA LL – Bauleitplanung - hat der Gemeinderat beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Lindenfeld“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs.1 BauGB durchzuführen.

1. Planerische Grundlagen

Die Gemeinde Schwifting verfügt über einen genehmigten, wirksamen Flächennutzungsplan mit Fassungsdatum 20.11.1997. Es erfolgten im Laufe der Jahre fünf Änderungen dieses Flächennutzungsplanes. Die 5. Änderung des FNP wurde am 26.07.2012 in der Planfassung vom 26.07.2012 vom Gemeinderat festgestellt.



Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B.Planes „Lindenfeld“ liegt südlich der Landsberger Straße (Staatsstraße St 2346). Er bildet nach Westen und nach Süden hin den Ortsrand. Der Großteil des Geltungsbereichs der 2. Änderung des B.Planes ist im FNP als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Die reale, gemischte Nutzung entspricht auch heute noch dem Gebietscharakter eines Dorfgebiets mit höheren Emissionen und einer dichteren Bebauung: Schreinerei mit Wohnungen und Dorfläden mit Landwirtschaft und Wohnen. Der südöstliche Teilbereich der 2. Änderung (Baufeld 3) ist im FNP teilweise als Gartenland ausgewiesen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B.Planes Lindenfeld hat eine Größe von 0,72 ha.



Ausschnitt aus dem bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan Lindenfeld, 1. Änderung mit Darstellung des Geltungsbereiches der 2. Änderung

2. Inhalt der Zweiten Änderung des Bebauungsplanes „Lindenfeld“

Das Grundgerüst des bestehenden Bebauungsplanes bleibt mit der geplanten 2. Änderung erhalten, sodass die Grundzüge der Planung im Sinne des § 13 Abs.1 BauGB nicht berührt werden. Auch wenn der Planentwurf im Bereich des Baufeldes 3 nicht vollumfänglich mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmt (dieser stellt diesen Bereich als Grünfläche / Gartenland und nicht als Baufläche dar), entspricht die angestrebte Änderung der Bauleitplanung noch dem Entwicklungsgebot. Da es sich um ein einzelnes Grundstück in „Randlage“ handelt und auch die Erschließungsstraße direkt am Grundstück vorbeiführt, ist hier kein Widerspruch zur Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplanes auszumachen.

Der Änderungsbereich wird in 3 Abschnitte aufgeteilt; wobei Baufeld 1 (Schreinerei) und Baufeld 2 (Dorfladen und Landwirtschaft) gleich behandelt werden können und Baufeld 3 sich etwas anders darstellt. Für Baufeld 1 und 2 stimmt der FNP mit der bestehenden Bebauung überein und hier sind diese Grundstücke als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Die beiden Familienbetriebe sind ein wesentlicher Bestandteil der gemischten Dorfstruktur, die es zu erhalten gilt. Das heißt auch, dass hier eine dichtere Bebauung zulässig sein soll. Das Baufeld 1 hat eine Größe von 2.809 m²
das Baufeld 2 hat eine Größe von 3.052 m²
das Baufeld 3 hat eine Größe von 1.344 m²
insgesamt ist der Geltungsbereich 7.205 m² groß.

Im Bereich der Baufelder 1 und 2 wird die GR I entsprechend erhöht und für die GR II wird eine Erhöhung um 70 % zu (statt 50 %) zugelassen. Somit ist für die beiden bestehenden Betriebe (Schreinerei, Dorfladen und Landwirtschaft) der Bestand mit moderaten Erweiterungen gesichert.

Der Versiegelungsgrad bewegt sich hier noch im vertretbaren Rahmen ("GRZ" = 0,58). Das Baufenster (Baugrenzen) wird großzügig (analog zu Gewerbegebiet) festgesetzt. Wo es möglich ist, wird in Absprache mit den Eigentümern eine Ortsrandeingrünung vorgeschrieben. Dies entspricht dann auch den Darstellungen im FNP.

Für das Baufeld 3 sieht der FNP in Teilflächen noch Grünfläche / Gartenland vor. Im Bebauungsplan Lindenfeld und in der dazugehörigen 1. Änderung ist diese Fläche bereits als Bauland ausgewiesen. Im Moment ist es noch nicht bebaut. Bei der Behandlung des Bauantrags stellte sich heraus, dass die Einfahrt / Ausfahrt auf die Landsberger Straße zusätzliche Versiegelungsmaßnahmen erfordert (Verschiebung der Zufahrt wegen Sichtdreieck). Die festgesetzte GR II wird dadurch überschritten; die GR I kann eingehalten werden. In der dadurch notwendig gewordenen B.Plan Änderung wird nun dieses Thema für alle 3 Baufelder bereinigt und aktualisiert. Deshalb wird hier die GR I auf 210 m² gesetzt und die GR.II wird nicht in % ausgedrückt, sondern auf Grund der notwendigen Versiegelung als festgesetzte Zahl eingetragen (650 m²). Diese 650 m² entsprechen bei einer Grundstücksgröße von 1.344 m² einer „GRZ II“ von 0,48. Diese Zahlen beruhen auf dem vorliegenden Eingabeplan, dem bereits das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurde.

Wegen der Sichtverhältnisse (Sichtdreiecke) bei der Einfahrt / Ausfahrt auf die Landsberger Straße werden vom Staatlichen Bauamt Weilheim im Rahmen des Bauantrages, der gem. § 34 BauGB bei einfachen Bebauungsplänen vorzulegen ist, Nachweise erforderlich. Hieraus ergeben sich notwendige, zusätzliche Verkehrsflächen, um die Anzahl der Ausfahrten zu verringern und zusammenzufassen. Dies ist ein weiterer Grund für die Erhöhung der GR II.

3. Altlasten

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich der o.g. Bebauungsplanänderung einwirken können. Der Gemeinde sind derartige Erkenntnisse nicht bekannt. Sollten sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen Erkenntnisse ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB und § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall- / Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 26 BayAbfG i. V.m. § 10 Abs.2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweis-sicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

4. Grünordnung

Durch die neu aufgenommenen grünordnerischen Festsetzungen in der 2. Änderung wird eine Verbesserung der Ortsrandeingrünung von Westen und von Süden her angestrebt. Außerdem werden mehrere ortsbildprägende, größere Bäume als erhaltenswert in die Festsetzungen eingefügt.

5. Umweltbericht:

Für die Aufstellung und für die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes wurde kein Umweltbericht erstellt. Auch diese 2. Änderung berührt die Belange eines Umweltberichtes nicht und deshalb wird auch hier kein Umweltbericht aufgestellt. Es handelt sich vollumfänglich um Umplanungen im beplanten Bereich.

Landsberg, den

Schwifting, den

Planer:
Müller-Hahl & Becherer
Architekten PartGmbH

Gemeinde:
1. Bürgermeisterin Heike Schappele