

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans West III-B



1. Anlass

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ist die Schaffung von geordneten baulichen Entwicklungen und die Erhöhung des Baurechts im Bereich der Grundstücke westlich der Ulmenstraße.

2. Entwicklung

Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet eine Darstellung als Wohnbaufläche vor. Im Bebauungsplan wird die Wohnbaufläche konkretisiert und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3. Örtliche Lage

Der Änderungsbereich befindet sich im westlichen Stadtgebiet. Es ist von der B 17 (Augsburger Straße) kommend über die Iglinger Straße und Lindenallee zu erreichen.

4. Planung

4.1 Erweiterungen Planungsrecht

Der Bebauungsplan West III-B sieht für den Änderungsbereich nur erdgeschossige Gebäude mit Flachdach und geschlossene Bauweise (Reihenhäuser) vor. Von diesen Festsetzungen wurde bereits in den Baugenehmigungen für die vorhandenen freistehenden Einfamilienhäuser abgewichen. Sämtliche Gebäude wurden in offener Bauweise, mit 38° steilem Satteldach, mit einer Wandhöhe von ca. 3,0 m bis 3,5 m und einer Firsthöhe von 6,7 m bis 8,3 m genehmigt und ausgeführt. Auch hinsichtlich der Bauräume wurden die Bauvorhaben nicht bebauungsplankonform ausgeführt. Hierbei wurden insbesondere die festgesetzten Baugrenzen in einigen Bereichen überschritten. Gänzlich entfielen bei der Bebauung des Gebietes zwei festgesetzte öffentliche Gehwege. Die Flächenanteile wurden den privaten Grundstücksflächen zugeschlagen. Statt der geplanten drei öffentlichen Durchgänge steht zukünftig nur mehr einer zur Verfügung.

Mit der Änderung werden primär die Festsetzungen an den Bestand angepasst. Darüber hinaus können auch Wünsche nach einer Nachverdichtung berücksichtigt werden. Statt einer reinen Nutzung als Einfamilienhaus ist vorgesehen, eine zweite Wohneinheit in dem Gebäude unterzubringen. Die Erweiterung soll jedoch nicht flächig, sondern durch eine moderate Anhebung des Dachgeschosses erfolgen. Statt der in dem Baugebiet vorherrschenden Firsthöhe von 8,30 m wird einer Erhöhung um 1 m auf 9,30 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird ebenfalls vergrößert und erhält als Festsetzung das Maß von 4,30 m.

4.2 Topographie

Das Gelände ist als eben zu bezeichnen. Es befindet sich auf eine Höhe von rd. 597,50 m über Normalnull.

4.3 Grünordnung

Die Grundstücke sind bereits vollständig eingegrünt. Es wurden vorwiegend einheimische Laubgehölze mit einem geringen Anteil an Koniferen verwendet. Als bedeutsam und prägend für das Landschaftsbild kann der Baum- und Strauchgürtel entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen bezeichnet werden. Er bildet zugleich eine Abgrenzung zur landwirtschaftlich genutzten Fläche. Im Flächennutzungsplan ist er als Schutzstreifen, für das Ortsbild bedeutsame Freifläche, dargestellt. Wegen seiner großen Bedeutung für Natur und Ortsbild wird er als Festsetzung mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.4 Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz

Auf einen Ausgleich kann verzichtet werden, da es sich nicht um eine flächenhafte (horizontale) Verdichtung, sondern eine vertikale Verdichtung des Baurechts durch Erhöhung der Baumasse handelt. Der Abgleich über die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (sh. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) führt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass kein Ausgleichsbedarf entsteht.

4.5 Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da

- a) die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden und
- b) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von umweltrelevanten Gesichtspunkten vorliegen.

Aus diesem Grund wird auch von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Nicht unerwähnt bleiben soll auch, dass die Erhöhung der Anzahl der Wohnungen den Zielen des Flächen sparenden Bauens entgegen kommt. Bei Grundstücksgrößen um die 900 m² bietet sich eine stärkere bauliche Auslastung des Bodens an. Die Nutzung für zwei Wohneinheiten liegt unter Berücksichtigung der Wahrung des Gebietscharakters noch voll im zumutbaren Bereich und kann deshalb auch städtebaulich gesehen befürwortet werden.

5. Erschließung

Das Gebiet ist bereits mit allen Spartenträgern voll erschlossen. Es erfolgt lediglich eine Festbeschreibung hinsichtlich der Erschließungsstraßen, Gehwege und Grünstreifen im Bestand.

6. Plangebiet in Zahlen

6.1 Wohnbauflächen 14655 m²

6.2 Wohneinheiten/Einwohnerentwicklung

Das Gebiet ist mit 16 Einfamilienhäusern bebaut. Sofern jeder Grundstückseigentümer die Option einer Erweiterung wahrnehmen sollte, könnten 16 weitere Wohneinheiten bei einem Einwohnerzuwachs von rd. 40 Personen entstehen.

7. Eigentumsverhältnisse und Realisierung

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Es ist davon auszugehen, dass zunächst von dem erweiterten Baurecht nur eine geringe Inanspruchnahme erfolgen wird.

aufgestellt: Ref. 42-Ganzenmüller

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 09.01.2006

i.A.

Michler

Baurätin z.A.