



**Aufhebung des Teilbereichs WA
des Bebauungsplans
Plannummer 3146**

Nr. 3140 „West III E“

**Zusammenfassende Erklärung
nach § 10 Abs. 4 BauGB**

Stand: 18.10.2013

Planfertiger: Stadtbauamt, Referat 46 Stadtentwicklung, Stadtplanung, Bauleitplanung

Stadt Landsberg am Lech

Postfach 10 16 53

86886 Landsberg am Lech

Tel.: 08191-128-215 Fax: 08191-128-180

E-Mail: bauamt@landsberg.de

Internet: <http://www.landsberg.de>

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung beschreibt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3140 „West III E“ im Teilbereich Allgemeines Wohnen (WA) der Großen Kreisstadt Landsberg am Lech berücksichtigt wurden. Zudem wird erklärt, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Anlass und Ziele der Planung, Umweltprüfung

Der Bebauungsplan Nr. 3140 „West III E“ stammt aus dem Jahr 1989, liegt am westlichen bebauten Stadtrand, umfasst ca. 8,50 ha Fläche und ist Teil des großräumigen Baugebiets West III. Festgesetzt waren u.a. die Art der Nutzung Allgemeines Wohnen (WA) im südwestlichen Bereich, Mischgebiet im nördlichen Bereich und Flächen für Allgemeinbedarf (Schule) im südöstlichen Bereich.

Zweck des Bebauungsplans „West III E“ war im Jahr 1989 die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen um der großen Nachfrage nach Wohneigentum gerecht zu werden.

In den 80er Jahren wurden die Grundstücksflächen noch mit Größen bis zu 800 m² und relativ kleine Baufenster festgesetzt, was in geringen Bebauungsdichten resultierte.

Seitdem haben sich jedoch sowohl die Bauwünsche der Eigentümer, die Ziele der Stadt Landsberg am Lech als auch die der Landesplanung verändert.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm sollen „zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden [...] vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt [...] werden“ (LEP 2006: B VI 1.1).

Um diesem Ziel der zeitgemäßen Verdichtung und somit der höheren Auslastung von Grund und Boden gerecht werden zu können, wurde der Bebauungsplan im Teilbereich des Allgemeinen Wohnens (WA) aufgehoben.

Zukünftig werden Bauanträge im definierten Teilbereich nach § 34 BauGB beurteilt. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Bereiche zulässig, wenn sich dieses nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Zudem sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren.

Die Eigentümer erhalten durch die Aufhebung des Teilbereichs des Bebauungsplans mehr Baurecht.

Der Bebauungsplan „West III E“ wurde jedoch nicht im Ganzen aufgehoben. Die Teilflächen des Kindergartens und der Platanenschule sowie der nördliche Teilbereich des bestehenden Geltungsbereichs bleiben erhalten.

Um den zu erwartenden Eingriff zu beurteilen, wurden die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Grundwasser und Oberflächenwasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie Klima- und Lufthygiene betrachtet und bewertet. Umweltauswirkungen hätten sich durch die zusätzlich mögliche, dichtere Bebauung nach Aufhebung des Bebauungsplans ergeben können.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch war dies in Hinsicht auf die Verkleinerung der Gartenflächen zu untersuchen. Da jedoch durch angrenzende Grün- und Freiflächen westlich des Gebiets attraktive Naherholungsräume geboten werden, können die gesunden Arbeits- und Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. In Bezug auf Boden, Wasser sowie Pflanzen und Tiere sind die Auswirkungen ebenso nur unwesentlich, da die nun überbaubaren Flächen, u.a. durch Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung, nur von geringem Ausmaß sein können. Die Schutzgüter Landschaft sowie Klima- und Lufthygiene sind durch die integrierte Lage eines bereits bebauten Gebiets von der Aufhebung des Bebauungsplans kaum betroffen.

Im Übrigen wird auf die allgemeine Zusammenfassung des Ergebnisses der Umweltprüfung im Umweltbericht der Begründung zum Aufhebungsbebauungsplan „West III E“ im Teilbereich WA verwiesen.

Verfahren und umweltrelevante Stellungnahmen

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans wurde im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 10.07.2013 beschlossen. Da keine Grundzüge der Planung berührt werden, wurde auf die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung verzichtet und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 16.08.2013 bis 16.09.2013 sowie bei der Beteiligung und Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen drei Stellungnahmen ein. Keine Stellungnahme hat einen direkten Umweltbezug.

Auswahl der Lage der Verdichtung

Herr Hermann Rabe, Fliederweg 3, Stellungnahme vom 22.08.2013

Es wurde die Verwunderung beschrieben, warum gerade im Baugebiet West III E verdichtet werden soll, obwohl hier schon eine hohe Bebauungsdichte bestehe.

Er fragt sich, warum sich nicht auch die nördlichen und südlichen Baugebiete zur Aufhebung ihrer jeweiligen Bebauungspläne und somit zur Verdichtung eignen.

In den 80er Jahren, in denen der Bebauungsplan „West III E“ erstellt worden war, wurden die Grundstücksflächen noch mit Größen bis zu 800 m² und relativ kleine Baufenster festgesetzt, was in geringen Bebauungsdichten resultierte.

Seitdem haben sich jedoch sowohl die Bauwünsche der Eigentümer, die Ziele der Stadt Landsberg am Lech als auch die der Landesplanung verändert.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm sollen „zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden [...] vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt [...] werden“ (LEP 2006: B VI 1.1).

Um diesem Ziel der zeitgemäßen Verdichtung und somit der höheren Auslastung von Grund und Boden gerecht werden zu können, wurde der Bebauungsplan im Teilbereich des Allgemeinen Wohnens (WA) aufgehoben.

Zukünftig werden Bauanträge im definierten Teilbereich nach § 34 BauGB beurteilt. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Bereiche zulässig, wenn sich dieses nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Zudem ist die Bayerische Bauordnung, u.a. Abstandsflächen, zu beachten.

Bei den südlich und nördlich angrenzenden Baugebieten handelt es sich um Wohnbauflächen, deren Baurecht bisher in den Bebauungsplänen West III A und B (nördlich) und West III D und G (südlich), geregelt wurde.

Die Bebauungspläne West III A und B wurden bereits, ebenso wie West III E, aufgehoben.

Weiterhin ist der nördliche Teilbereich des Bebauungsplans West III E, d.h. die Geschosswohnbauten schon durch eine dichte Bebauung umgesetzt. Eine weitere Verdichtung wird aus Sicht der Stadtplanung negativ beurteilt. Die vorhandenen Grün- und Freiflächen stellen einen Ausgleich dar und sind daher nicht für eine Nachverdichtung geeignet. Der im Bebauungsplan festgesetzte Grünraum mit Baumpflanzungen stellt eine hohe Qualität für den Straßenraum dar und sollte nicht aufgegeben werden. Daher ist dieser Teilbereich nicht in dem Geltungsbereich der Aufhebung enthalten.

Ob es ebenso sinnvoll ist, auch die Bebauungspläne im Süden des Geltungsbereichs aufzuheben, ist erst noch zu prüfen.

Es ergaben sich keine Änderungen für die Planung.

Gefahrenverdächtige Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen

Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 08.08.2013

Es wurde bestätigt, dass keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt sind, die in negativer Weise auf die Wirkungsbereiche Boden

– Mensch und Boden – Grundwasser im Geltungsbereich des o. g. Aufhebungsbebauungsplans einwirken können.

Bestehende und neu zu erstellende Ver- und Entsorgungsleitungen

Stadtwerke Landsberg KU, Stellungnahme vom 16.09.2013

Es wurde darauf hingewiesen, dass bestehende und neu zu erstellende Ver- und Entsorgungsleitungen nach der Aufhebung des Bebauungsplans und der Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB nicht überbaut werden können. Dies wird in künftigen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Die Stellungnahme hatte keine Auswirkung auf die Aufhebung des Bebauungsplans.

Planungsalternativen

Die Planungsalternative bestand in der Nichtdurchführung der Aufhebung des Bebauungsplans. Dann hätte für das Baugebiet weiterhin Baurecht nach den Maßgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2010 „Westliches Baugebiet Teil 1“ aus dem Jahr 1953 bestanden.

Da man dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms, der vorrangigen Nutzung von vorhandenen Siedlungspotenzialen folgen möchte, wurde der Bebauungsplan aufgehoben.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ergeben sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter.

Stadt Landsberg am Lech, den 21.10.2013

Stadtbauamt

i.A.

Annegret Michler
Stadtbauoberrätin