

Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 4061  
**Bronner Weg Nord 1**

---



## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Stadtteil Erpfting besteht nach wie vor ein Bedarf an Baugrundstücken; letztlich auch zur Befriedigung baulicher Absichten der Ortsansässigen. Der Bebauungsplan „Bronner Weg“ sollte bei seiner Aufstellung 1995 bereits auf das Grundstück Fl.Nr. 140 ausgedehnt werden. Diese Planungsabsicht kann erst jetzt realisiert werden, weshalb die Ergänzung des seit 14.10.1995 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bronner Weg Nord“ erfolgt.

## 2. Entwicklung

Der Flächennutzungsplan sieht für die Flächen noch die Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft vor. Um Baurecht für die beabsichtigte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet zu ermöglichen, ist der Flächennutzungsplan der geänderten städtebaulichen Entwicklung anzupassen.

## 3. Örtliche Lage

Das neue Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Erpfting, östlich des Baugebiets Bronner Weg Nord zwischen Bronner Weg und Nordstraße. Es kann von einer Ortsabrundung gesprochen werden, da die vorhandene Lücke in der Bebauung geschlossen wird.

### 4.1. Planung

Der Entwurf sieht in Anlehnung an den Bestand eine lockere Bebauung mit drei freistehenden Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus vor.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt durch eine Vergrößerung des vorhandenen Wendehammers nach Osten. Dieser wird durch die Fortsetzung des Feldgehölzes, die dazugehörige Grünfläche und die Parkplätze zweigeteilt.

Mit der Erweiterung kann auch die bisher nicht erfolgreich abgeschlossene Gehwegverbindung zwischen dem Wendehammer und dem Bronner Weg am Friedhof wieder aufgegriffen werden. Nachdem die Verbindung an der ablehnenden Haltung der Grundstückseigentümer scheiterte, sollte eine Öffnung des Platzes gefunden werden. Der Gehweg wird bis zur Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 153 geführt. Bei einer eventuellen zukünftigen Hofaufgabe des Eigentümers könnte dadurch eine Verbindung zur Nordstraße erreicht werden.

### 4.2. Baubeschreibung

Es sind Einzelhäuser zulässig. Die mögliche Wohnbebauung kann maximal zwei Vollgeschosse hoch werden, wobei das Obergeschoß im Dachgeschoß zum Liegen kommt. Es ist eine maximale Wandhöhe von 3,50 m und eine maximale Firsthöhe von 9,00 m zulässig. Die Häuser sind mit symmetrischen Satteldächern in der Neigung von 39° bis 45° zu decken. Die Firstrichtung der Dächer ist entlang der Längsseite der Häuser anzulegen.

Die Dächer sind mit roten Dachziegeln zu decken. Das Garagendach ist in gleichem Material des Hauptdaches oder als begrüntes Flachdach auszuführen. Es ist eine maximale Grundfläche von 120 bzw. 85 m<sup>2</sup> beim Doppelhaus je Einzelhaus) zulässig. Die maximale Geschoßfläche ergibt sich aus der Grundfläche mal zwei Vollgeschosse.

### 4.3. Grünordnung und naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

Besonderes Augenmerk ist auf die Belange des Naturschutzes zu werfen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze und im rückwärtigen Bereich des neuen Geltungsbereiches befinden sich unterschiedliche Laubgehölze, bestehend aus hoch gewachsenen Sträuchern und vereinzelt großen Bäumen. Der Bestand ist nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde als Feldgehölz nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz geschützt. Die Behörde erlaubt nur eine plenterartige Auslichtung in der Zeit vom 1.10. bis 28.3. Die Feldgehölze müssen im Bestand fest geschrieben werden. Da das nördliche Grundstück mit einer Fläche von rund 900 m<sup>2</sup> großzügig bemessen ist, wirkt sich das Feldgehölz nicht störend auf gesunde Wohnverhältnisse aus, zumal das Feldgehölz das Grundstück nach Norden begrenzt. Sofern dennoch partiell ein Eingriff in die Gehölzgruppe erfolgt muss eine Ersatzpflanzung im Rahmen des § 1a Abs. 3 BauGB - vorgenommen werden.

Durch den Eingriff in die landwirtschaftliche Fläche wird ein Ausgleich nach dem Bundesnaturschutzgesetz erforderlich.

Baugebiet	neu zu bebauende und zu versiegelnde Fläche m <sup>2</sup>	Eingriffsschwere	Kompensationsfaktor	auszugleichende Fläche
-----------	--	------------------	---------------------	------------------------

Bronner Weg Nord 1	3.575	Feld B1	0,2	715
--------------------	-------	---------	-----	-----

Die maximal zu überbauende Fläche setzt sich zusammen aus Straßen und Wegen 708 m<sup>2</sup> sowie Bebauung 2.867 m<sup>2</sup> (insges. 3.575 m<sup>2</sup>). Bei der Eingriffsschwere B1 und einem Kompensationsfaktor von 0,2 errechnet sich eine auszugleichende Fläche von 715 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich hierfür wird zu einem kleinen Teil durch Grünflächen innerhalb des Baugebiets erfüllt (insges. 181 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen) - die restlichen Ausgleichsflächen von ca. 534 m<sup>2</sup> werden vom Ökokonto Frauenwald abgebucht (siehe Anlage).

Durch die Erweiterung der Wohnbauflächen um 0,30 ha erhöhen sich die gesamten Wohnbauflächen auf 369,7 ha. Die Fläche für Landwirtschaft reduziert sich auf 2264,6 ha.

#### 4.4. Erschließung

Die Erschließung der neuen Grundstücke erfolgt über den vorhandenen Wendehammer, der nach Osten hin ausgeweitet wird. Der Wendehammer erfährt durch das Feldgehölz eine Zäsur und ist de facto zweigeteilt.

#### 4.5. Altlasten

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 140 sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

#### 4.6. Plangebiet in Zahlen

Das Wohnen im dörflich strukturierten Bereich erhebt hinsichtlich der Grundstücksgröße höhere Ansprüche. Die Grundstücksgrößen der freistehenden Einfamilienhäuser sind daher zwischen 562 und 909 m<sup>2</sup> groß.

Die Flächenbemessung der Grundstücke liegt über den Größen für Grundstücke im Kernstadtgebiet. Sie liegen aber deutlich unter der Grundstücksgrößen-Bemessung früherer Jahre, bei denen Grundstücksgrößen um 1000 m<sup>2</sup> die Regel waren.

Die Fläche für die Doppelhaushälften ist mit 370 bzw. mit 390 m<sup>2</sup> bemessen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3.756 m<sup>2</sup>. Die Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

Grundstücke	2.811 m <sup>2</sup>
Private Zufahrt	56 m <sup>2</sup>
öffentliche Straßenverkehrsfläche (öffentl. Wohnweg)	554 m <sup>2</sup>
öffentl. Gehweg mit Zufahrt für Anlieger	154 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen	181 m <sup>2</sup>

#### 5. Regenwasserableitung

Anfallendes Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Hierbei ist die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung zu beachten.

## **6. Eigentumsverhältnisse und Planrealisierung**

Die betroffenen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Mit einer zügigen Umsetzung ist zu rechnen.

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 09.08.2004

aufgestellt: Ref. 441

Ganzenmüller  
TOAR