



## **Aufhebung des Bebauungsplans**

**Nr. 3100 „West III A“**

- mit**
- 1. Änderung Nr. 3101**
  - 2. Änderung Nr. 3102**
  - 3. Änderung Nr. 3103**
  - 4. Änderung Nr. 3104**

**Plannummer 3108**

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

Stand: 13.12.2013

**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](mailto: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. 3100 „West III A“ mit seinen Änderungen 1 bis 4 der Großen Kreisstadt Landsberg am Lech berücksichtigt wurden. Zudem wird erklärt, aus welchen Gründen der Plan gewählt wurde, nachdem die anderweitigen Planungsmöglichkeiten geprüft wurden.

### **Anlass und Ziele der Planung, Umweltprüfung**

Der Bebauungsplan Nr. 3100 „West III A“ stammt aus dem Jahr 1976 und umfasste ca. 14,7 ha Fläche.

Der Geltungsbereich war im Osten begrenzt durch die Augsburgener Straße, im Norden durch die Iglinger Straße, im Süden durch die Freifläche nördlich der JVA und die Pfettenstraße; im Westen grenzte der Bebauungsplan Nr. 3110 an den Geltungsbereich an.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3100 befinden sich die Geltungsbereiche vierer Bebauungspläne, die ebenfalls aufgehoben wurden: die Änderungen Nr. 3101, Nr. 3102, Nr. 3103 und Nr. 3104.

Die Bebauungspläne waren in Teilen nicht umgesetzt. Zudem sind verschiedene Bebauungsplanänderungen für einzelne Grundstücke vorgenommen worden, die zumeist mit der stärkeren Verdichtung und Auslastung von Grund und Boden begründet wurde, was den Zielen der Landesplanung entspricht.

Einzelne Festsetzungen sind obsolet, da vor Ort eine andere Umsetzung erfolgte oder Befreiungen erteilt worden sind.

Die dadurch heterogen gewachsene Bebauungsstruktur entsprach nicht mehr den Grundzügen der Planung.

Die im Bereich West III A und B zum Ausdruck kommende Haltung des Städtebaus der achtziger Jahre ist im Vergleich zu anderen homogen gewachsenen Stadtsiedlungen nicht vor Veränderungen zu schützen. Auch sind hier keine schützenswerten historisch bedeutsamen städtebaulichen Siedlungsstrukturen vorhanden.

Seit der Aufstellung des Bebauungsplans „West III A“ im Jahr 1976 hatten sich 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 stärkeren Verdichtung und somit der höheren Auslastung von Grund und Boden gerecht werden zu können wurde der Bebauungsplan aufgehoben.

Nun werden Bauanträge 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.

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 BayBo, 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.

## **Verfahren und umweltrelevante Stellungnahmen**

Die Aufhebung des Bebauungsplans wurde im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 16.01.2013 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 09.07.2013 bis 08.08.2013 sowie bei der Beteiligung und Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen fünf Stellungnahmen an. Keine Stellungnahme hatte einen direkten Umweltbezug:

### **Darstellung der bestehenden Änderungsbebauungspläne**

Manfred Wunder, Stellungnahme 30.06.2013

Herr Wunder merkte die fehlende Darstellung der Geltungsbereiche der Änderungsbebauungspläne an, die zum damaligen Zeitpunkt bestanden.

Obwohl keine Darstellung bestehend bleibender Geltungsbereichs nötig ist, wurde mitgeteilt, dass diese ebenfalls aufgehoben werden. Es wird jedoch keine Reduzierung von Baurecht erfolgen, da Bauvorhaben nun nach § 34 BauGB beurteilt werden.

### **Zugang zu Kabeltrassen**

LEW Tel Net GmbH, Stellungnahme vom 08.07.2013

Die LEW Tel Net GmbH teilte mit, dass im Geltungsbereich Kabeltrassen existieren. Bei Planung und Durchführung von Baumaßnahmen ist die LEW Tel Net GmbH im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

### **Gefahrenverdächtige Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen**

Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 12.07.2013

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 06.08.2013

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. 3100 „West III A“ aus dem Jahr 1976 mit seinen Änderungen 1 bis 4 bestanden.

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

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

Stadt Landsberg am Lech, den 13.12.2013

Stadtbauamt

*i.A.*

*Annegret Michler  
Stadtbauoberrätin*