

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 3290
Schwaighofsiedlung Nordost



1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Große Kreisstadt Landsberg am Lech ist Mittelzentrum der Region 14 und zentraler Ort für den gesamten Landkreis mit seinen rund 107.200 Einwohnern. Die Einwohnerzahl der Stadt, einschließlich der Stadtteile, beträgt zur Zeit 26.500 Einwohner. Zur Deckung von mittelfristigem Wohnraumbedarf, insbesondere der einheimischen Bevölkerung, hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 20.03.2002 die Ausweisung eines weiteren Baugebietes und damit die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

2. Entwicklung

Das Baugebiet ist in dem von der Regierung von Oberbayern am 22.03.2001 genehmigten Flächennutzungsplan teilweise als Wohnbaufläche, teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit Änderung des Flächennutzungsplans vom 18.03.2002 wird jedoch eine Anpassung der baulichen Nutzung durch Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) des gesamten Baugebiets in die Wege geleitet.

3. Örtliche Lage

Das Baugebiet Schwaighofsiedlung Nordost schließt an die bestehende Siedlung entlang der Schwaighofstraße in nördlicher Richtung an. Das Planungsgebiet umfaßt das gesamte Gelände nordöstlich der Schwaighofstraße bis zum Lechufer, bzw. bis zur Autobahnbrücke im Norden und schließt ungefähr auf Höhe des Sägmühlweges mit dem Ortsrand ab (auf Höhe der Schwaighofstraße). Es wurden die Grundstücke 1050, 1050/1-7, 1051/1-2 und 1095/2, und ein Teil der Grundstücke 1141 und 1163 mit einer Fläche von insgesamt 41.909 m², überplant.

4.1. Planung

Aus ökonomischen und städtebaulichen Gründen wird über die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche hinaus, auch ein Bereich des östlich angrenzenden Grundstückes, Fl.Nr. 1050 und die ehemalige landwirtschaftliche Betriebsstelle mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Der zu überplanende Flächenumfang bleibt jedoch insofern maßvoll, als dass ein größt mögliches Trenngrün zum benachbarten waldbesäumten Lechufer verbleibt. Auf einer Fläche von rd. 0,9 ha ist eine lockere Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern mit Grundstücksgrößen von 265 - 510 m² geplant. Die Erschließung dieses rückwärtigen Bereiches erfolgt über eine schleifenförmig geführte Wohnstraße.

Entlang der Schwaighofstraße muss aus schallschutztechnischen Gründen ein Mindestabstand von 25 m von Mitte Straße bis Vorderkante Wohnhausfassade eingehalten werden. Die Grundstücke mit einer Tiefe von 36 - 40 m können deshalb unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte nur mit Doppel- und Reihenhäusern bebaut werden. Bei dieser Bauweise lassen sich Grundstücksgrößen zwischen 185 und 420 m² erreichen. Bei Einfamilienhäusern müsste bei dieser Grundstückstiefe und einer Mindestbreite von 18 m mit einer Grundstücksfläche von 650 bis 720 m² gerechnet werden. Falls trotzdem gewünscht, ist optional ein Zusammenfassen eines Doppelhauses zu einem Einzelhaus möglich.

Der verrohrte, unterirdische Sägmühlbach, der vom Altöttinger Weiher kommt, wird teilweise freigelegt. Durch den breiten Grünstreifen, werden die Privatgrundstücke nicht von der unterirdischen Rohrleitung tangiert. Die Rohrsohle liegt 1,80 m unterhalb des natürlichen Geländes. Der breite Grünstreifen kompensiert die entstehenden Böschungen beim freigelegten Bachlauf.

4.2. Baubeschreibung

Die vorgesehene Bebauung nimmt Strukturen aus dem benachbarten Baugebiet der Schwaighofsiedlung auf und fügt sie mit den Bauformen der Moderne zu einem neuen Erscheinungsbild zusammen. Der Wechsel von Doppelhäusern und Reihenhäusern entlang der Schwaighofstraße trägt ebenso zu einer aufgelockerten Bauweise bei, wie die leicht als Streusiedlung angeordnete Häusersituierung im inneren Baugebietsbereich.

Es ist das städtebauliche Ziel, dass die beiden Baugebiete nach Abschluss der Baumaßnahmen homogen zusammen wachsen und als ein Baugebiet erlebbar werden. Selbstverständlich sollen die Häuser gemäß dem heutigen Stand der Technik und Baustils modern gestaltet werden.

Die Bebauung erfolgt in lockerer Anordnung der Wohngebäude und der Garagen mit Nebengebäuden.

Es sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig. Die Reihen- und Doppelhäuser entlang der Schwaighofstraße müssen zwingend mit Erd- und Obergeschoß ausgeführt werden. Die rückwärtigen Wohnbebauung kann maximal zwei Vollgeschosse hoch werden. Wenn das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss zum liegen kommt (WA1 und WA2), ist die maximale Wandhöhe von 3,80 m und die maximale Firsthöhe von 9,25 m zu berücksichtigen.

Bei WA7 kann aus immissionschutzrechtlichen Gründen, nähere Erläuterung siehe Punkt 4.3 Schallschutz, nur ein Vollgeschoss erstellt werden. Hier ist die maximale Wandhöhe von 3,80 m und die maximale Firsthöhe von 8,20 m einzuhalten.

WA5 und WA6 können nur erdgeschosßig mit Flachdach erstellt werden. Hier bieten sich Atriumhäuser an.

Für Häuser mit Satteldächern gilt: sie sind symmetrisch in der Neigung von 33° bis 45° zu decken (je nach Lage), und die Firstrichtung des Daches ist entlang der Längsseite des Hauses anzulegen. Die Dächer sind mit roten Dachziegeln zu decken. Das Garagendach ist mit gleichem Material des Hauptdaches oder als begrüntes Flachdach auszuführen. Die Grundflächenzahl (GFZ) liegt je nach Maß der Nutzung (WA1-7) zwischen 0,40 und 0,60.

4.3. Schallschutz

Die vom Verkehrslärm der A96 verursachten Schallimmissionen wurden vom Ingenieurbüro Dorsch Consult aus München für das Bebauungsgebiet berechnet.

Zur flächenhaften Darstellung der Schallimmissionen wurde die Form von sogenannten Isophonenplänen gewählt. Die geplante Bebauung wird bei dieser Darstellungsart nicht berücksichtigt. Isophone sind idealisierte Linien gleichen Schalldruckes, die jedoch, insbesondere in bebauten Gebieten, die genauen örtlichen Einflüsse wie Abschattung, Beugung und Reflexionen des Schalls nur angenähert berücksichtigen.

Da Isophonenpläne nur eine grobe, flächenhafte Darstellung der Immissionen ermöglichen, wurden zusätzlich die Immissionen an den einzelnen Fassaden und Geschossen der der Autobahn nächstgelegenen geplanten Gebäude als Einzelpunkte berechnet. Hierbei werden insbesondere die Abschirmung durch das Gebäude, aber auch die Reflexionen an den Gebäudefassaden berücksichtigt.

Dabei wurde ermittelt, dass im Beurteilungszeitraum Nacht der Grenzwert der 16.BImSchV[3] von 49 dB(A) im nördlichen Bereich des Bebauungsgebiets im Obergeschoss um ca. 2 dB(A) überschritten wird. Bei einer nur eingeschossigen Bauweise kann der Grenzwert auch an den nördlichen Gebäuden eingehalten werden. Dies betrifft die Baugebiete WA5, WA6 und WA7. Aus diesem Grund dürfen die nördlichen Gebäude (WA5 und WA6) nur erdgeschosßig errichtet werden.

Nach Möglichkeit sind die notwendigen Fenster zu Belüftungszwecken von Schlaf- und Kinderzimmern nicht in Fassaden mit Sichtverbindung zur Lärmquelle anzuordnen. Sind dennoch, nach Abwägung aller Möglichkeiten, Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmern in

Fassaden mit Sichtverbindung zur Lärmquelle notwendig, so sind diese Fenster mit integrierten Lüftungseinheiten zu versehen oder es sind sog. Wandlüftungsgeräte einzubauen.
Die Gebäude sind mit Schallschutzfenster auszurüsten.

4.4. Grünordnung und naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

Die maximal zu überbauende Fläche setzt sich zusammen aus Straßen und Wegen 3.111 m², Bebauung 17.677 m² sowie Garagen und Zufahrten 1.183 m² (insges. 21.971 m²). Bei der Eingriffsschwere B1 und einem Kompensationsfaktor von 0,2 errechnet sich eine auszugleichende Fläche von 4.394 m². Der Ausgleich hierfür wird durch öffentliche Grünstreifen innerhalb des Baugebiets (1.740 m²) und durch Ausgleichsflächen im Frauenwald nachgewiesen (siehe Anlage).

Baugebiet	neu zu bebauende (und bzw. zu versiegelnde Fläche) [m ²]	Eingriffsschwere	Kompensationsfaktor	auszugleichende Fläche [m ²]
Schwaighofsiedlung Nordost	21.971	Feld B1	0,2	4.394

Im Wohngebiet sind nach Planangabe Gold-Akazien (*Robinia pseudoacacia* 'Frisia') (8-10 m hoch) und Kegel-Akazien (*Robinia pseudoacacia* 'Bessoniana') (15-20 m hoch) zu pflanzen. Entlang des Sägmühlbaches sind Weiden und Sauerkirschen vorgesehen.

4.5. Erschließung

Das neue Baugebiet wird über die Schwaighofstraße erschlossen. Der innere Baugebietsbereich wird über eine schleifenförmige Wohnstraße erschlossen, die zwischen Speestraße und Richthofenstraße in östlicher Richtung in das neue Baugebiet hinein führt und auf Höhe des Sägmühlweges das Bauquartier wieder verlässt.

4.6. Altlasten

Auf den überplanten Flächen (Grundstücke 1050, 1050/1-7, 1051/1-2 und 1095/2 und ein Teil des Grundstücks 1163) sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4.7. Plangebiet in Zahlen

4.7.1 Flächenzusammenstellung

Die Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen 181 m² und 377 m² für Reihenhäuser, 265 m² bis 421 m² für eine Doppelhaushälften und 425 m² bis 702 m² für das freistehende Einfamilienhaus. Die jeweilige Flächenbemessung liegt damit im Rahmen der Größen für Grundstücke im Stadtgebiet.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 41.909 m². Die Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

• Grundstücke	17.677 m ²
• Schwaighofstraße (Bestand; d.h. nicht Ausgleichsfl.)	1.525 m ²
• befahrbare öffentliche Wohnwege	1.908 m ²
• öffentliche Gehwege	474 m ²
• öffentlicher Geh- und Radweg	183 m ²
• beschränkt öffentl. Wege (B)	199 m ²

• Privatwege/ Eigentümerwege (E)	347 m ²
• Garagen- und Stellflächen	1.183 m ²
• öffentliche Grünflächen	1.740 m ²
• private Grünflächen	161 m ²
• freigelegter Bach	171 m ²
• landwirtschaftliche Flächen	13.386 m ²
• Flächen für Wald	2.955 m ²
•	

4.7.2 Wohneinheiten und Einwohnerzuwachs

Im Bebauungsgebiet entstehen voraussichtlich 47 Wohneinheiten. Bei einer mittleren Einwohnerzahl von drei Einwohnern je Wohnung, ist mit 141 neuen Einwohnern zu rechnen.

6. Eigentumsverhältnisse und Planrealisierung

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

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 15.09.2003

aufgestellt: Ref. 441

Grießinger
Baudirektor