

Begründung zur 10. Änderung des Bebauungsplans An der Pössinger Straße



1. Anlass

Anlass für die Änderung ist eine maßvolle Verdichtung des unbebauten Grundstückes an der Tegelbergstraße. Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1976 sieht für das rd. 2500 m² große Grundstück lediglich eine Bebauung mit zwei Einzelhäusern vor. Unter Berücksichtigung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der bundesweit propagierten Offensiver für Flächensparen ist diese großzügige Bauweise heutzutage nicht mehr vertretbar. Der Stadtrat hat deshalb mehrheitlich einer Bebauung mit 4 Einzelhäusern und der Änderung des Bebauungsplans zugestimmt.

2. Entwicklung

Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet eine Darstellung als Wohnbaufläche vor. Im Bebauungsplan wird die Wohnbaufläche konkretisiert und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2001 wurde die Wohnbaufläche gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans um rd. 200 m² zurückgenommen. Hintergrund dieser Maßnahme war die Herstellung einer einheitlich verlaufenden westlichen Grundstücksgrenze. Die Grenze des Änderungsbereichs verläuft somit auf gleicher Höhe wie die Grenzen der nördlichen Nachbargrundstücke. Dies wurde bei der hier vorliegenden Änderung nunmehr berücksichtigt.

3. Örtliche Lage

Der Änderungsbereich befindet sich im Südosten des Stadtgebiets. Er ist von der Ummendorfer Straße kommend über die Bayerfeldstraße und Säulingstraße zu erreichen.

4. Planung

4.1 Bebauung

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1976 ist lediglich eine Bebauung mit dem Gebäudetyp IK zulässig (= Erdgeschoß, flach geneigtes Dach bis max. 27° Neigung, Gebäudehöhe max. 4,0 m, kein Dachausbau). Gemäß diesen Festsetzungen wären demnach entweder zwei Einzelhäuser (auch in Form eines Mehrfamilienhauses) oder 2 Einfamilienhäuser bzw. max. 2 Doppelhäuser bzw. eine Kombination der vorgenannten Gebäudetypen auf einer Grundstücksfläche von rd. 2500 m² zulässig (entspricht 1250 m² pro Einfamilienhaus bzw. 625 pro Doppelhaushälfte).

Die geplanten 4 Einzelhäuser mit Grundstücksflächen zwischen 500 m² und 652 m² können unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung mit deren Bauweise und dem Maß der baulichen Nutzung als angemessen bezeichnet werden. Bei Umrechnung auf die Grund- und Ge-

schoßflächenzahlen (GRZ/GFZ) errechnen sich Werte von 0,19 GRZ und 0,38 GFZ. Im Vergleich zur vorherigen Bebauung bedeutet dies hinsichtlich der GRZ sogar eine Reduzierung von 0,23 auf 0,19. Die Reduzierung erklärt sich durch die in der Baunutzungsverordnung angewandte Wahlmöglichkeit, auf die Anrechnung der Nebenanlagen zu verzichten. Würde man diese mit einrechnen ergäbe sich eine GRZ von 0,27 bezogen allerdings auf die kleinere Grundstücksfläche von 2304 m². Der unmittelbare Vergleich von bebauten Flächen zu einer gleich großen Grundstücksfläche von 2304 m² sieht wie folgt aus:

▪ Bebauung alt	GRZ 0,25	GFZ 0,25
▪ Bebauung neu	GRZ 0,27	GFZ 0,38

Die Erhöhung um 0,02 ist unbeachtlich, da sich rechnerisch lediglich eine Erhöhung der überbauten Fläche von rd. 50 m² ergibt. Die Erhöhung der GFZ ergibt aus dem Umstand, dass bisher nur eine erdgeschossige Bebauung zulässig war. Auf die Überbauung der Grundstücksfläche wirkt sich die zweigeschossige Bebauung nicht aus.

Hinsichtlich der Bauweise, weicht die neue Bebauung bewusst von ihrer Umgebungsbebauung ab und bilden damit als neues Gestaltungselement einen Übergang zwischen der östlich anschließenden E + D Bauweise und der nördlich anschließenden 1 ½-geschossigen Bebauung. Die Bauweise mit E + 1 + flachgeneigtem Zeltdach fügt sich harmonisch als Bindeglied zwischen die bestehenden Bauquartiere und der freien Landschaft ein. Die Bauvorhaben können deshalb sowohl in städtebaulicher, als auch landschaftsbaulicher Hinsicht als Integrationselemente bezeichnet werden.

4.2 Topographie

Das Gelände ist als eben zu bezeichnen. Es befindet sich auf eine Höhe von rd. 640 m über Normalnull.

4.3 Grünordnung

Für die Eingrünung der Grundstücke sind wie allgemein im Stadtgebiet üblich, je 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum bzw. 2 Obstbäume vorgeschrieben. Bei Grundstücksgrößen von 500 m² bis 650 m² errechnen sich somit 2 Laubbäume bzw. 4 Obstbäume. Auf die Festsetzung der Lage der Bäume wurde verzichtet, da es für die Grünordnung keine Rolle spielt, wo die Bäume gepflanzt werden. Ebenso verhält es sich bei dem Pflanzstreifen, der das Bauquartier im Süden und Westen gegen die freie Landschaft abgrenzt. Auch hier ist es den Grundstückseigentümern freigestellt, wo sie die Baumheister und Sträucher innerhalb des Pflanzstreifens setzen. Generell ist jedoch festzustellen, dass die Notwendigkeit für einen Pflanzstreifen in landschaftsbaulicher Hinsicht besteht. Es wird hierbei an die vorhandene Begrünung der Nachbargrundstücke angeknüpft. Die Gärten weisen eine üppige Bepflanzung als Abtrennung zu den landwirtschaftlichen Flächen auf. Dadurch kann ein harmonischer Übergang von dem bebauten Bereich zur Landschaftsfreifläche erreicht werden.

4.4 Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz

Auf einen Ausgleich kann verzichtet werden, da die flächenhafte Verdichtung mit rd. 635 m² relativ gering ist. Nachdem bisher bereits eine Überbauung mit 576 m² zulässig war, beträgt der Zuwachs an Überbauung lediglich rd. 55 m².

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.

5. Erschließung

In der Tegelbergstraße sind bereits alle wesentlichen Erschließungsanlagen vorhanden. Es ist somit kein zusätzlicher öffentlicher Erschließungsaufwand für die Versorgung der Grundstücke mit Strom, Wasser und Abwasser erforderlich. Lediglich für die privaten Grundstücksanschlüsse sind entsprechende Leistungen aufzuwenden.

6. Plangebiet in Zahlen

6.1 Wohnbauflächen 2304 m²

6.2 Wohneinheiten/Einwohnerentwicklung

Das Gebiet kann mit 4 Einzelhäusern bebaut werden. Die Einzelhäuser können nur in Form von Einfamilienhäusern und jeweils max. 1 Einliegerwohnung bebaut werden. Da die Geschossfläche mit 220 m² nicht großzügig bemessen wurde, ist davon auszugehen, dass die Einzelhäuser i.d.R. nur als solche genutzt werden. Bei zusätzlicher Nutzung mit einer Einliegerwohnung mit ca. 50 m² Wohnfläche verblieben für das Einfamilienhaus nur noch eine Wohnfläche von rd. 125 m² (entspricht einer gesamten Wohnfläche von 175 m² - ca. 80 % von der Geschossfläche mit 220 m²). Als Einwohnerzuwachs können voraussichtlich rd. 15 Personen gewonnen werden.

7. Eigentumsverhältnisse und Realisierung

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohneigentum im Landsberger Osten, ist mit einer raschen Umsetzung der Maßnahme zu rechnen.

aufgestellt: Ref. 42-Ganzenmüller

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 14.07.2006

i.A.



Michler

Baurätin z.A.