



Aufhebung des Bebauungsplans

Nr. 2010 „Westliches Baugebiet Teil 1“

**im Teilbereich Fl.Nrn. 3740, 3740/2,
3741, 3741/2, 3741/3, 3741/19,
3741/5, 3741/6, 3741/4**

Plannummer 2014

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

Stand: 19.09.2013

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. 2010 „Westliches Baugebiet Teil 1“ im Teilbereich Allgemeines Wohnen 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. 2010 „Westliches Baugebiet Teil 1“ stammt aus dem Jahr 1953. Zweck war die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen um der großen Nachfrage nach Wohneigentum, insbesondere in Form von Einfamilienhäusern, gerecht zu werden.

Ein Teilbereich im Westen des Geltungsbereichs, der die Flurstücke mit den Nummern 3740, 3740/2, 3741, 3741/2, 3741/3, 3741/19, 3741/5, 3741/6 und 3741/4 umfasst, wurde aufgehoben.

Der Bebauungsplan Nr. 2010 „Westliches Baugebiet – Teil 1“ sah durch die festgelegten Baulinien in diesem Bereich nur entlang der Tobias-Unfried-Straße überbaubare Flächen vor. Der rückwärtige Bereich sollte ursprünglich von einer Bebauung freigehalten werden. Die Freihaltung hatte seine Berechtigung aus dem Umstand, dass seinerzeit die Freiflächen für den Anbau von Gartenerzeugnisse dienten. Mittlerweile wird der Garten- bzw. Gemüseanbau nur noch stark reduziert betrieben. Der Garten dient heutzutage vorwiegend Freizeit- und Erholungszwecken. Im Zeichen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen Flächenressourcen im Innenbereich aktiviert werden. Dadurch kann ein Eingriff auf unbebaute Grundstücke im Außenbereich, also insbesondere landwirtschaftliche Flächen, vermieden bzw. reduziert werden.

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 soll der Bebauungsplan im definierten Teilbereich aufgehoben werden.

Zukünftig 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.

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

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 „Westliches Baugebiet Teil 1“ verwiesen.

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 drei Stellungnahmen an. Keine Stellungnahme hat einen direkten Umweltbezug.

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.

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.

Veränderung des Gebietscharakters der „Hindenburg-Siedlung“ aus der NS-Zeit

Herr Werner Fees-Buchecker, Stadtheimatpfleger, Stellungnahme vom 12.08.2013

Es wurde beschrieben, dass es sich bei dem Geltungsbereich des Aufhebungsbebauungsplans um ein Teilstück einer Wohnsiedlung der NS-Zeit, der sogenannten Hindenburgsiedlung handelt, die als Vorzeigeobjekt der nationalsozialistischen Stadtregierung galt und ein Zeugnis der Zeitgeschichte darstellt. Herr Fees-Buchecker mahnt jedoch nicht die Tatsache einer möglichen vermehrten Bebauung auf den Grundstücken an, sondern die nun erhöhte Freiheit der Art der Bebauung, die den Gebietscharakter verändern könnte. Da jedoch auch der bisherige Bebauungsplan, der ein Baulinienplan ist, keine Aussage zu Bauformen, Kubaturen oder Dachformen trifft und somit auch bisher keine diesbezügliche Steuerungsmöglichkeit gegeben war, war diese Stellungnahme für die Aufhebung des Teilbereichs des Bebauungsplans nicht relevant.

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.

Landsberg am Lech, den 19.09.2013

Mathias Neuner
Oberbürgermeister