

Zusammenfassende Erklärung zur 4. Änderung des Bebauungsplans **Obere Wiesen**



1. Ziel der Bebauungsplan-Änderung

Ziel der Bebauungsplan-Änderung war die städtebauliche Neuordnung im Nordwesten des Baugebiets Obere Wiesen im Bereich der Fläche für Versorgung (Heizhaus) und Parkfläche für Pkws. Nachdem die Versorgung des Baugebiets mit Fernwärme verworfen wurde, stand das Grundstück des Heizhauses für anderweitige Planungsüberlegungen zur Verfügung. In diesem Zusammenhang sollte dann auch der benachbarte Kinderspielplatz neu überplant werden. Bei dem Baugebiet der Oberen Wiesen handelt es sich um ein ehemals militärisch genutztes Gelände, das im Jahre 1994 aufgelassen wurde.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden die Bedenken der Höheren Landesplanungsbehörde hinsichtlich des südlich geplanten Kinderspielplatzes berücksichtigt. Der Kinderspielplatz wurde wegen seiner unmittelbaren Lage unter Hochspannungsleitungen herausgenommen. Zu einer weiteren Änderung des Planentwurfs führten auch Einwände von Anwohnern. Der Argumentation, dass der geplante Rad- und Fußweg zu nahe an deren Grundstücken vorbeiführe und erheblich vom ursprünglichen Bebauungsplan abweiche, wurde entsprochen. Der Weg verläuft nun annähernd wieder auf der ursprünglichen Trasse. Die geplanten Doppelhäuser mussten als Folge dieser Wegeverschiebung weiter nach Westen gerückt werden. Weitere Einwände, die eine Änderung des Bebauungsplans erforderten, wurden lediglich vom Landsratsamt Landsberg am Lech, Abteilung Altlasten/Bodenschutz vorgebracht. Dabei mussten im Textteil des Bebauungsplans die Ziffern 7.1 und 7.4 redaktionell geändert werden.

Bei der Auslegung nach § 3 Abs. BauGB 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden keine weiteren Einwände gegen den Bebauungsplan mehr erhoben.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden nach Maßgabe folgender Grundsätze berücksichtigt:

- Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen wurde eine Wiedernutzbarmachung von bereits bebauten Flächen, sowie deren Nachverdichtung vorgenommen.
- Die vorhandenen Naturbestände, die in einem Baumbestandsplan erfasst und bewertet wurden, konnten im Bereich der Wohnbebauung nur teilweise erhalten werden. Im Bereich der Freiflächen wurden schutzwürdige Gehölze erhalten. Des Weiteren wurden Pflegemaßnahmen für den Gehölzbestand festgelegt.
- Das Baugebiet wurde an den vorhandenen Geländeverlauf angepasst um größere Erdmassenbewegungen zu vermeiden und die Oberflächenform nicht zu verändern. Somit wird auch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgeschlossen.
- Der Grundwasserschutz wird gewährleistet in dem die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung für die das Planungsgebiet betreffenden Wasserversorgungsanlagen „Weststadt-Brunnen“ und Hartmahd' eingehalten werden.
- Die Ergebnisse eines für das Baugebiet erstellten Lärmschutzgutachtens sind in die frühere Planung bereits eingeflossen und mit der teilweisen Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung entlang der B 17 realisiert. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind somit gesichert.
- Durch die Kennzeichnung von Verdachtsflächen wurde auf die Altlastenproblematik hingewiesen.

Aufgrund des Rückbaus der ehemaligen militärischen Liegenschaften ergab sich hinsichtlich des Ausgleichsflächenbedarfs keine Zunahme, sondern eine Abnahme des Flächenverbrauchs. Im vorliegenden Fall konnte der neue Flächenmehrverbrauch in Höhe von 1842 m² mit der alten Planung aufgerechnet werden. In der Flächenbilanzierung steht noch immer eine Abnahme des Flächenverbrauchs von 16.637 m² zu Buche.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planung stellt eine Alternativ zur ursprünglichen Planung dar, die den Erhalt des Heizkraftwerkes und der Parkplätze vorsah. Andere Alternativen, wie ein größerer Eingriff in den Grünbereich wurden aus Gründen des Erhalts der Grünanlage verworfen.

aufgestellt: Ref. 42-Ganzenmüller

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 10.01.2007
i.A.

Michler
Baurätin z.A.