



Aufhebung des Bebauungsplans

Nr. 2200 „Galgenweg“

Plannummer 2201

**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 „Galgenweg“ 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 war seit 29.06.1994 rechtsgültig. Zweck war die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen um der großen Nachfrage nach Wohneigentum, insbesondere in Form von Einfamilienhäusern, gerecht zu werden.

Seitdem haben sich jedoch 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 zeitgemäßen Verdichtung und somit der höheren Auslastung von Grund und Boden gerecht werden zu können wurde der Bebauungsplan aufgehoben. Festsetzungen wie die Beschränkung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse auf „I“ (Erdgeschoss + Dach) waren nicht mehr zeitgemäß. Ein weiterer Grund bestand in der Heterogenität der Umgebung des Geltungsbereichs. Sowohl die Bebauung im Norden und Osten an der Lorenz-Luidl-Straße als auch in Richtung Karlsbader Straße und Galgenweg weisen Einzel- und Doppelhäuser mit verschiedensten Bauhöhen und -formen auf.

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 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 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.

Im Übrigen wird auf die allgemeine Zusammenfassung des Ergebnisses der Umweltprüfung im Umweltbericht der Begründung zum Aufhebungsbebauungsplan „Galgenweg“ verwiesen.

Verfahren und umweltrelevante Stellungnahmen

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. Folgende Stellungnahme hat einen Umweltbezug:

Lage im Wasserschutzgebiet

Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 30.07.2013

Teilflächen des Bebauungsplans befinden sich in Zone II des Wasserschutzgebietes der Stadtwerke Landsberg. Die Verordnung des Landratsamtes Landsberg vom 23.10.2008 über das Wasserschutz-

gebiet in der Stadt Landsberg am Lech und der Gemeinde Unterdießen für die Weststadtbrunnen 1 und 2 sowie Hartmahdbrunnen 1 und 2 war vor der Aufhebung des Bebauungsplans und ist nach der Aufhebung des Bebauungsplans einzuhalten. Demnach sind u.a. die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen verboten. Wenn auf den betroffenen Grundstücken Bauwünsche bestehen sollten, ist mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen, ob Ausnahmen möglich sind.

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. 2200 „Galgenweg“ aus dem Jahr 1994 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