

Begründung
zum Bebauungsplan
HASENBERG SÜD I IM ORTSTEIL REISCH



1.0 Planungsvoraussetzungen

1.1 Ziel

Das geplante Baugebiet soll dazu beitragen, die rege Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern im Raum Landsberg zu decken.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

1.3 Ortsplanerische Grundlagen

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten des Ortsteils Reisch und grenzt im Norden und Osten unmittelbar an bestehende Neubaugebiete mit überwiegender Einzelhausbebauung an. Im Westen schließen sich an das Baugebiet offene Acker- und Wiesenflächen an. Nach Süden soll in einer zweiten Stufe durch einen weiteren Bebauungsplan Baurecht bis zum Feldweg auf Fl. Nr. 1231 in Verlängerung der Lohstraße geschaffen werden. Die Erschließung des Baugebietes und die Lage der zentralen Spielplatzfläche wurden bereits auf diese Erweiterung hin ausgerichtet.

In der nahegelegenen Stadt Landsberg befinden sich die für die Siedlungserweiterung relevanten öffentlichen Einrichtungen und Geschäfte. Der östliche Stadtrand liegt nur ca. 2,0 km entfernt, die Kernstadt ca. 3,0 km.

1,4 Natürliche Grundlagen

Die überplanten Grundstücke werden bisher vorwiegend ackerbaulich oder als Mähwiesen genutzt.

Das Gelände neigt sich leicht nach Süden. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Ebenso keine besonders erhaltenswerten Heckenstrukturen oder Bäume.

Der Grundwasserspiegel liegt ca. 6 – 8 m unter Geländeoberkante. Schwankungen sind nicht auszuschließen.

2.0 Planungskonzept

2.1 Ortsplanerisches Konzept

Das Baugebiet führt eine lockere dörflich anmutende Einzelhausbebauung fort, wie sie bereits östlich des Baugebiets verwirklicht wurde. Durch eine teilweise gekrümmte Straßenführung, sowie diverse Festsetzungen im Bebauungsplan zu Lage, Höhe und Gestaltung der Gebäude soll dieses Ziel unterstützt werden.

Am vorerst vorgesehenen Südrand des Baugebiets ist ein Spielplatz an der zentralen Staßengabelung des Baugebiets eingeplant. In einem 2. Schritt kann dieses Gebiet später nach Süden um drei Häuserreihen erweitert werden. Die direkte Ankoppelung des Spielplatzes an die zentrale Verkehrsfläche wird einen Quartiersmittelpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität ergeben, da die Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche ebenfalls für Spielaktivitäten genutzt werden können.

Der Ortsrand am Übergang zur freien Landschaft wird durch einen 5,0 m breiten öffentlichen Grünstreifen mit feldheckenartiger Bepflanzung entlang des Feldwegs auf Fl.Nr.1230 hergestellt.

2.2 Art und Maß der Nutzung

Das Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Einerseits wird dadurch dem Umstand Rechnung getragen, daß hier im Gegensatz zum Ortskern keine entsprechende dörfliche Nutzungsvielfalt entstehen wird, andererseits sind im WA gegenüber einem „Reinen Wohngebiet“ gewisse Nutzungen zulässig, die über eine reine Wohnnutzung hinausgehen. Die in der Baunutzungsverordnung als Ausnahmen vorgesehenen weitergehenden Nutzungen werden jedoch ausdrücklich ausgeschlossen, um insbesondere zusätzlichen Verkehr in den verkehrsberuhigten Anliegerstraßen zu vermeiden.

Das Maß der Nutzung bewegt sich im üblichen Rahmen für Ein- und Zweifamilienhausgebiete, ebenso die Höhenbeschränkung.

2.3 Verkehrskonzept

Die Anbindung des Baugebiets erfolgt von Nordosten und Nordwesten her durch den Anschluss an bestehende Straßen. Vom Wendepunkt soll später ein Fußweg in die südlich vorgesehene Siedlungserweiterung geführt werden. Die Verlängerung der östlichen Anliegerstraße nach Süden dient ebenfalls der Anbindung der Baugebietserweiterung.

Die Erschließungsstraßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Die Regelbreite der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 6,0 m. Zur Gliederung und Gestaltung des Straßenraumes werden an einigen Stellen Parkplätze und Baumstandorte festgesetzt.

2.4 Grünordnungskonzept

Eine lockere dörflich anmutende Durchgrünung der Privatgrundstücke und Garagenvorplätze wird durch diverse Festsetzungen für die Grünflächen und zur Freiflächengestaltung angestrebt.

Eine markante Großbaumgruppe kann im zentralen Bereich des Baugebiets am Spielplatz gepflanzt werden. Weitere Einzelbäume sind im Straßenraum festgesetzt.

Am Westrand des Baugebiets ist als Ortsrandeingrünung ein 5,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt, der Platz für eine feldheckenartige Pflanzung bietet.

2.5 Immissionsschutz

Gewisse Immissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Grundstücke sind nicht völlig zu vermeiden.

In ca. 600 m Abstand vom westlichen Rand des neuen Baugebietes wird in naher Zukunft die Ostumfahrung des Stadtgebietes verlaufen. Es handelt sich hierbei um eine zweispurige anbaufreie Fahrbahn zwischen der Staatsstraße 2054 (Münchner Straße) und St 2057 (Weilheimer Straße). Die Auswirkung der Ostumfahrung auf das neue Wohngebiet ist gering, da die Grenzwerte der Lärmvorsorge im Bereich der neuen Trasse nicht überschritten werden. Unter Berücksichtigung eines lärmmindernden Fahrbahnbelages zeigen schalltechnische Berechnungen auf, dass an keinem der betrachteten Immissionsorte die Beurteilungspegel überschritten werden. In Höhe des bebauten Ortsrandes erfolgen jedoch trotz der Einhaltung der gesetzlich festgelegten Immissionsgrenzwerte Lärmschutzmaßnahmen durch teilweise Tieferlegung der Fahrbahn und Aufschüttung eines Lärmschutzwalles.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung kann durch die Anbindung an bestehende Netze sichergestellt werden.

Die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen ist bei den vorherrschenden Bodenverhältnissen nicht möglich. Auch eine ungedrosselte Ableitung bzw. ein ungedrosselter Anschluss an den Regenwasserkanal ist aus hydraulischen Kapazitätsgründen nicht durchführbar. Das Regenwasser des Neubaugebietes darf nur gedrosselt an die Vorflut abgegeben werden. In den Privatgrundstücken werden deshalb Regenwasserzisternen verbindlich vorgeschrieben. Je nach Größe der zu entwässernden Dachfläche errechnet sich das erforderliche Volumen der Zisterne (voraussichtlich ca. 3 - 5 m³/Zisterne). Die Stadt Landsberg am Lech leitet für diese Maßnahmen ein Verfahren zur wasserrechtlichen Erlaubnis ein.

Der Anschluss an die Gasversorgung ist geplant.

3.0 Auswirkungen der Planung

3.1 Ortsplanerische Belange

Eine weitgehende optische Einfügung der Bebauung in das bestehende Erscheinungsbild ist durch verschiedene Festsetzungen sichergestellt.

Durch die vorgesehene Bebauung wird sich eine gewisse Zunahme an Ziel- und Quellverkehrs ergeben. Dieser kann jedoch bis zu einem gewissen Grad am westlichen Rand des Ortsteils über die Straße „Am Hasenberg“ direkt nach Norden Richtung Stadtzentrum geführt werden.

3.2 Naturhaushalt und Ausgleichsregelung

Durch die Bebauung werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Ökosystem vorgenommen. Diese Eingriffe sind möglichst zu vermeiden bzw. zu minimieren. Unvermeidbare Beeinträchtigungen müssen gem. Naturschutzrecht durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden. Das Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen hat zur Anwendung der seit 01.01.2001 in Kraft getretenen "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" einen Leitfaden herausgegeben. Danach ermitteln sich die notwendigen Ausgleichsflächen.

Eine teilweise Kompensation ist vor Ort durch öffentliche Grünflächen und Pflanzstreifen möglich. Darüber hinaus kann auf andere Ausgleichsflächen zurückgegriffen werden. Im Stadtgebiet von Landsberg am Lech sind mögliche Ausgleichsflächen im Gesamtvolumen von rund 285,4 ha (siehe Erläuterungsbericht Teil II, Ziffer 11.2 zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan) vorhanden. Ein Ausgleich ist deshalb grundsätzlich durch Abbuchung vom Ökokonto der Stadt möglich.

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, in 3 Kategorien aufgeteilt	Fläche	Eingriffsschwere Typ B (GRZ < 0,35) Ausgleichsfaktor	Ausgleichsfläche
---	--------	--	------------------

Kategorie I - Gebiete geringer Bedeutung (Acker)	6.359 m ²	x 0,2	1.272 m ²
--	----------------------	-------	----------------------

Ausgleichsflächen:

Öffentliche Grünflächen im Baugebiet Hasenberg Süd I	1.317 m ²
--	----------------------

Der Eingriff gilt somit nach Art. 6a Bay. NatSchG als ausgeglichen.

3.3 Bodenordnung

Die Bauflächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Bodenordnende Verfahren sind nicht erforderlich.

3.4 Statistik

3.4.1 Flächenbilanz

Nettobauland gesamt			10.537 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche			2.890 m ²
Öffentliche Grünfläche			1.317 m ²
davon	Kinderspielplatz	697 m ²	
	Pflanzstreifen Westseite	439 m ²	
	sonstige Grünflächen	181 m ²	
<hr/>			
Geltungsbereich Bebauungsplan			14.744 m ²

3.4.2 Anzahl der Wohneinheiten

Freistehende Einfamilienhäuser	18	a 1,5 WE	ca. 27 WE
Doppelhaushälften	2	a 1.0 WE	ca. 2 WE
<hr/>			
Wohneinheiten			ca. 29 WE

4. Realisierung

Als erster Realisierungsabschnitt ist an die Freigabe für ca. 10 Einfamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften gedacht. Die weitere Bebauung soll im Zeitraum von 5 - 10 Jahren erfolgen.

Kaufbeuren, den 07.08.2003

Dipl.Ing. Toni Immler,
Stadtplaner

PLANUM ALLGÄU
Architekt Immler GmbH
Freibergstr. 3
87600 Kaufbeuren