



Begründung zum Bebauungsplan "Bronner Weg Nord - Gemarkung Erpfting"

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Entwicklung
3. Örtliche Lage
4. Planung
 - 4.1 Topographie
 - 4.2 Nutzung
 - 4.3 Bebauung
 - 4.4 Grünordnung
 - 4.5 Immissionsschutz
 - 4.6 Erschließung
 - 4.6.1 Straßen
 - 4.6.2 Ver- und Entsorgung
 - 4.6.3 Erschließungskosten
 - 4.7 Plangebiet in Zahlen
 - 4.7.1 Flächenzusammenstellung
 - 4.7.2 Wohneinheiten und Einwohnerzuwachs
 - 4.7.3 Planungswerte
5. Eigentumsverhältnisse und Planverwirklichung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Große Kreisstadt Landsberg a. Lech ist Mittelzentrum in der Region 14 und zentraler Ort für den gesamten gleichnamigen Landkreis mit seinen über 96.000 Einwohnern. Die Einwohnerzahl der Stadt Landsberg a. Lech beträgt z.Zt. über 24.000 Einwohner. Davon wohnen wiederum 1.060 Personen im Stadtteil Erpfting. In diesem Landsberger Stadtteil besteht insbesondere von der einheimischen Bevölkerung Nachfrage nach Wohneigentum.

Aus diesem Grunde hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 01.02.1995 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

2. Entwicklung

Der Flächennutzungsplan wurde mit RS Nr. 420-4621.1 LL 16.2 vom 02.01.1985 von der Regierung von Oberbayern genehmigt. Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes ist noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung wird im Parallelverfahren geändert und in ein Allgemeines Wohngebiet übergeführt.

3. Örtliche Lage

Das Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Erpfting. Es liegt südlich in einem Abstand von ca. 60 m zur Umgehungsstraße "Landsberg - Bronnen". Nach Westen grenzt es direkt an den Bronner Weg an. Im Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden ein kleiner landwirtschaftlicher Betrieb (rd. 10 GV Rinder)

4. Planung

4.1 Topographie

Es handelt sich um ein nahezu ebenes Wiesengelände. Die geologische Formation ist als Schotter der drittletzten Eiszeit einzustufen. Der Mutterboden ist als guter Lehmboden zu bezeichnen. Die Lehmböden entstanden an dieser Stelle als Folge der Bodenabschwemmung der benachbarten westlichen Hangformation. Der Boden ist deshalb auch als Schwemmland zu bezeichnen.

4.2 Nutzung

Die Nutzung des Gebietes erfolgt vorwiegend für Wohnzwecke. Die Art der baulichen Nutzung werde deshalb auch als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Es ist vor-

gesehen, daß das Gebiet mit Einfamilienhäusern - evtl. mit Einliegerwohnung - und Doppelhäusern bebaut wird. Obwohl grundsätzlich an eine reine Wohnnutzung gedacht ist, erfolgt aus immissionschutzrechtlichen Gründen keine Festsetzung als "Reines Wohngebiet". Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen, sowie der südlich anschließende landwirtschaftliche Betrieb erlauben maximal eine Nutzung als WA. Aus stadtsoziologischen Gründen geht der heutige Städtebau auch von einer Festsetzung als WR ab. Ein Gebiet soll neben dem Wohnen auch kleineren Gewerbeeinheiten, wie Arztpraxis, Versicherungsbüro, Backladen etc. die Ausübung ihres Gewerbes ermöglichen.

4.3 Bebauung

Der Gebäudetyp des freistehenden Einfamilienhauses sowie der Doppelhäuser orientiert sich hinsichtlich der Gebäudeabmessungen und Dachneigung grundsätzlich am schwäbischen Haustyp. Hinsichtlich der Giebelständigkeit zur Straße konnte der strenge Maßstab für das schwäbische Dorf, wie es auch in Erpfting und den übrigen Fuchstalgemeinden typisch ist, nicht aufgenommen werden. Dafür ist die naturräumliche Situation nicht vergleichbar und deshalb auch nicht übertragbar. Die erdgeschossigen Gebäude werden durch die rechtwinklig zueinander angeordneten Firstrichtungen fixiert. Es wird so eine Grundordnung, wie sie wiederum für schwäbische Dörfer typisch ist, erreicht. Zum Ortsrand werden die Gebäude mit ihrer Traufseite gestellt. Dadurch soll der Übergang von der freien zur bebauten Landschaft erleichtert werden. Nur zu Beginn und am Ende der Häuserzeile erfolgt, im Westen etwas abgerückt, eine giebelständige Anordnung der Häuser. Dieser städtebauliche Planungsabschnitt bringt eine leichte Spannung in das Gefüge der Häuserzeile.

Im inneren Bereich des neuen Baugebietes werden durch die rechtwinklige Anordnung der Häuser geometrische Freiräume geschaffen. Hierdurch entstehen überschaubare Erlebnisräume, die den Bewohnern eine Identifizierung mit ihrem Wohnumfeld ermöglichen. Die Bewohner sollen sich nicht nur mit ihrem eigenen Wohnhaus, sondern mit ihrer Straße, ihrem Viertel heimatverbunden fühlen.

4.4 Grünordnung

Das Plangebiet wird mit einem 3 m breiten Pflanzgürtel gegen die landwirtschaftlichen Flächen und die Umgehungsstraße hin abgeschirmt. Dadurch wird ein natürlicher Übergang von der freien zur bebauten Landschaft ermöglicht. Die privaten Pflanzgürtel bieten Unterschlupf für zahlreiche Kleinlebewesen, wie auch für Igel und Vogel. Sie kann als gewisse Ersatzmaßnahme für den Entzug der landwirtschaftlich genutzten Flächen gesehen werden. Da das neue Baugebiet mit rd. 1,2 ha. relativ klein ist, werden öffentliche

Grünanlagen nur in begrenztem Umfang erforderlich. So ist ca. 60 m nach der Einfahrt in das Baugebiet eine kleine Grünhalbinsel mit einem Walnußbaum geplant.

Zum Bronner Weg hin ist ein öffentlicher Grünstreifen mit ca. 4 m Breite, als Abgrenzung zur Hauptsammelstraße und als Übergang von den westlich an die Straße angrenzenden Wiesen festgesetzt. Bei dem Grünstreifen handelt es sich lediglich um eine Grünfläche. Eine Bepflanzung ist hier nicht erforderlich. Die Wiesenstreifen stellen ein wesentliches Grüngestaltungselement für das Dorf dar.

Ein wesentliches Grüngestaltungselement bilden die bestehenden Sträucher und Baumhaister am östlichen Rand des Baugebietes. Unter diesen privaten Pflanzungen befinden sich auch zwei markante Großbäume (Esche und Ahorn), deren Erhalt planungsrechtlich festgesetzt wird. Diese Gehölze, wie auch die mächtige Esche am nordwestlichen Rand des Baugebietes, wurden bereits im Flächennutzungsplan als Bestand dargestellt.

4.5 Immissionsschutz

Der Abstand der Wohngebäude zur Umgehungsstraße beträgt ca. 65 m. Immissionsschutzrechtliche Belange hinsichtlich des Verkehrslärm werden dadurch nicht tangiert. Wegen der benachbarten Lage von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, wird jedoch darauf hingewiesen, daß gelegentlich mit Geruchs- und Geräuschbelästigungen zu rechnen ist.

Südlich des Geltungsbereiches des Plangebietes wird (noch) eine Landwirtschaft auf Flur-Nr. 123 Gemarkung Erpfting mit rd. 10 GV Rindern betrieben. Dem Vernehmen nach ist nicht beabsichtigt, den Viehbestand zu vergrößern. Östlich des Geltungsbereiches werden ebenso Rinder auf Fl.Nr. 156 und auf 158 gehalten. Auch diese Betriebe mit bis zu 25 Milchkühen werden seitens des Immissionsschutzes als ortsüblich angesehen.

4.6. Erschließung

4.6.1 Straßen

Die straßenmäßige Erschließung des Baugebiets erfolgt mit einer zentralen Straßen vom Bronner Weg aus. Die Straße gabelt sich nach ca. 60 m in östlicher Richtung und zweigt nach Süden ab. Sie endet dort, ebenso wie der weitere Verlauf der Straße, jeweils in einem Wendehammer. Durch die Anlage von Straßenbegleitgrün, kombiniert mit öffentlichen Parkplätzen (insgesamt 11 Plätze sind vorgesehen), wird der dörflichen Straßenraumgestaltung Rechnung getragen.

4.6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des gesamten Gebietes mit Energie und Wasser, sowie die Beseitigung der Abwasser durch Kanal, ist durch den Anschluß an das Stromnetz der LEW bzw. an die Leitungs- und Versorgungsnetze der Stadt Landsberg a. Lech gesichert. Fernsprechanchlüsse werden durch Telekom hergestellt.

4.6.3 Erschließungskosten

1. Wasserversorgung			
200 lfm á 270,-- DM			54.000,-- DM
2. Abwasser			
200 lfm á 600,-- DM			120.000,-- DM
3. Straßen, Wege, Parkplätze, Straßenbegleitgrün			
3.1 Grunderwerb			
2159 m ² á 25,-- DM	=	53.975,-- DM	
3.2 Herstellungskosten			
2159 m ² á 135,-- DM	=	291.465,-- DM	
3.3. Abgabe an Städt. Werke (Entwässerung)			
1500 m ² á 20,-- DM	=	30.000,-- DM	
3.4 Beleuchtung			
240 lfm á 150,-- DM	=	36.000,-- DM	
			<hr/>
			411.440,-- DM
4. Grünstreifen am Bronner Weg			
4.1 Grunderwerb			
205 m ² á 25,-- DM	=	5.125,-- DM	
4.2 Herstellung			
205 m ² á 30,-- DM	=	6.150,-- DM	
			<hr/>
			11.275,-- DM
			<hr/>
			596.715,-- DM
	z.A.		3.295,-- DM
			<hr/>
	rund		600.000,-- DM
			=====

4.7 Plangebiet in Zahlen

4.7.1 Flächenzusammenstellung

1.	Wohnbauflächen		
1.1	Einfamilienhäuser	7.291 m ²	
1.2	Doppelhäuser	<u>2.408 m²</u>	9.699 m ²
2.	Öffentliche Verkehrsflächen		
2.1	Straßen- und Begleitgrün	1.729 m ²	
2.2	Geh- und Radweg	300 m ²	
2.3	Parkplätze	95 m ²	
2.4	Wertstoffcontainer	<u>35 m²</u>	2.159 m ²
3.	Grünstreifen am Bronner Weg		205 m ²
			<hr/>
			12.063 m²
			=====

4.7.2 Wohneinheiten und Einwohnerzuwachs

Einfamilienhäuser (EFH'er)		12
Einliegerwohnungen (ELW'en)	ca.	6
Doppelhaushälften (DHH'en)		6

24 WE's

Einwohner (E)

12 EFH'er	á	4 E	=	48 E
6 DHH'en	á	3 E	=	18 E
ca. 6 ELW'en	á	1,5 E	=	9 E

75 E

Die Einwohnerzuwachs beträgt voraussichtlich ca. 75 Einwohner

4.7.3 Planungswerte

1. Wohnungsdichte	(WE / ha)	=	20,0
2. Wohndichte	(E / ha)	=	62,5
3. Wohnungsbelegungsdichte	(E / WE)	=	3,1

5. Eigentumsverhältnisse und Planrealisierung

Die Stadt hat im Rahmen des Einheimischen Programms einen ca. 50 %-Anteil an den Wohnbauflächen erworben. Der andere Anteil befindet sich in Privateigentum. Wegen der hohen Nachfrage im Einheimischen Programm ist mit einer baldigen Realisierung von Baumaßnahmen zu rechnen.

Landsberg a. Lech, den 01.02.1995
Stadtbauamt



Griesinger
Baudirektor

aufgestellt 42