

Zusammenfassende Erklärung
Zur 6. Änderung des Bebauungsplans
West III-A



1. Ziel der Bebauungsplan-Änderung

Ziele der Bebauungsplan-Änderung waren eine stärkere Verdichtung der Bebauung auf den beiden Grundstücken zwischen Pfettenstraße, Augsburg Straße. Die Flächenverdichtung und stärkere Auslastung von Grund und Boden entspricht auch den grundsätzlichen Zielen der Landesplanung, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden folgende wesentlichen Einwände vorgebracht:

- Das Straßenbauamt Weilheim wies darauf hin, dass eine direkte Erschließung zur B 17 nur über den Bestand der Pfettenstraße zulässig sei. Der Bebauungsplan enthielt entsprechende Festsetzungen. Dem Anliegen konnte somit entsprochen werden.
- Dem Landratsamt Landsberg, Immissionsschutzbehörde waren die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen nicht ausreichend. Es wurden deshalb zusätzliche Auflagen vorgeschlagen. Den Einwänden konnte weitgehend entsprochen werden. Der Verlängerung der Schallschutzwand im Süden konnte nicht in vollem Umfang entsprochen werden. Aus verkehrstechnischen Gründen konnte die Wand nur auf 7 m verlängert werden.
- Die Städtischen Werke hatten hinsichtlich der Wegbreiten Einwände vorgebracht. Den Einwänden wurde entsprochen.
- Von einem benachbarten Grundstückseigentümer wurden verschiedene Einwände und Anträge vorgebracht. Dabei konnte dem Anliegen, das Grundstück zur Ausweisung eines weiteren Bauplatzes zu teilen zugestimmt werden.
- Ein Wohnungsbauträger wollte den Bauraum vergrößern, um ein weiteres Reihenhaus einfügen zu können. Der Antrag wurde aus Gründen des Immissionsschutzes abgelehnt.
- Die Wegführung unmittelbar zum Königsberger Platz wurde auf Empfehlung des Ältestenrates aufgegeben. Alle Wege innerhalb der Geltungsbereiches wurden als Privatwege festgesetzt.

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

- Das Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde forderte die schallabsorbierende Ausführung der Garagenwand zur B 17 sowie die Verlängerung der Schallschutzwand im Süden. Den Forderungen konnte nur zum Teil entsprochen werden. Die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Länge und Ausführungsart (Plexiglas oder dgl.) wurden für ausreichend gehalten.
- Von einem benachbarten Grundstückseigentümer wurden verschiedene Einwände vorgebracht (zu hohe GRZ, Grenzbereinigung, Entfall Versorgungsweg, separater Fußweg, Verschiebung Reihenhauszeile). Den Einwänden wurde nicht entsprochen, da sie in städtebaulicher Hinsicht unbegründet waren.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet wäre bereits mit den früheren Planungen stark verändert worden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft waren somit unumgänglich. Für den Entfall der vorhandenen westlich gelegenen Baumgruppe müssen Ersatzpflanzungen in den Privatgärten und entlang der B 17 (fünf Kugelahorn-Bäume) vorgenommen werden. Bei 19 Hauseinheiten errechnet sich eine Mindestpflanzung von 19 Laub- bzw. 38 Obstbäumen. Dagegen konnte eine Baumgruppe im Einfahrtsbereich zur B 17 erhalten werden. Sie wurde als Bestandsgruppe im Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Verringerung und Vermeidung nachteiliger Auswirkungen wurden folgende Maßnahmen getroffen.

- Den erheblichen Belastungen durch Lärm und Luft seitens der B 17 wurden durch die Stellung der Baukörper, dem vorgelagerten Garagengebäude und Lärmschutzwänden Rechnung getragen.
- Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen für Einfahrten und Stellplätze;
- Versickerung von Niederschlagswasser;

Da es sich um einen Eingriff mit geringem Versiegelungs- und Nutzungsgrad handelt (Eingriffsintensität vom Typ BI) muss keine Ausgleichsfläche ausgewiesen werden.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung stellt bereits die dritte Variante in dem Geltungsbereich dar. Die ursprüngliche Planung sah eine Haupteerschließungsstraße als Verbindung zwischen Iglinger Straße und Königsberger Platz vor. Mit der Bebauungsplan-Änderung im Jahre 1995 sollte das Areal mit 8 Reihenhäusern und einem Doppelhaus bebaut werden. Die vorliegende Planung sieht nun eine stärkere Verdichtung mit 15 Reihenhäusern, einem Einfamilienhaus und 2 Doppelhäusern vor.

aufgestellt: Ref. 42-Ganzenmüller

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 14.07.2006
i.A.

Michler
Baurätin z.A.