

Begründung zum Bebauungsplan PFLETSCHBRÄUWIESE



1. Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war eine Anfrage nach der Bebaubarkeit des Grundstücks mit der Fl.Nr. 2251/2. Das Grundstück wird im Flächennutzungsplan zwar als Grünfläche dargestellt, jedoch könnte man anhand der umgebenden Bebauung zu dem Ergebnis gelangen, dass es sich um eine Bebaubarkeit im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB handelt. In städtebaulicher Hinsicht sind auch grundsätzlich keine Einwände gegen eine Bebauung des Grundstücks vorzubringen.

Bereits am 23.02.2000 beschäftigte sich der Stadtrat mit dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Vierfamilienhauses auf dem südlichen Teil des landwirtschaftlichen Anwesens an der Pössinger Straße 10. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt, allerdings mit dem Antrag an die Verwaltung, dass wegen der weiteren Entwicklung des Gebiets, soweit es im Flächennutzungsplan als Mischgebiet erfasst ist, ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Davon betroffen waren somit die Anwesen Pössinger Str. 4-12.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 26.09.2001 beschlossen die beiden Planbereiche zusammen zu fassen und in einem gemeinsamen Bebauungsplan bearbeiten zu lassen. Für das Grundstück Fl.Nr./2 wurde zudem die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Das Änderungsverfahren hierzu wurde bereits in die Wege geleitet.

2. Örtliche Lage

Die Grundstücke befinden sich östlich der Pössinger Str. Nach Norden schließen Kleingärten an, nach Süden begrenzt die Hochvogelstr. das Gebiet. Die Siedlung ist über die Weilheimer Straße sowie die Pössinger Str. als Hauptsammelstraße zu erreichen.

3. Planung

3.1 Bebauung

Die neue Bebauung des Grundstücks soll im Geltungsbereich MI mit einer zweigeschossigen Pultdachbebauung erfolgen. Da sich die umliegende Bebauung bereits aus sehr heterogenen Bauformen zusammen setzt, kann der Haustyp des Pultdaches auch städtebaulich vertreten werden. Die Maße der baulichen Nutzung betragen im Mischgebiet für die GRZ 0,30 und die GFZ 0,60 und fügen sich nahtlos in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die im Gebiet bereits vorhandenen Bebauung hat Bestandschutz.

Die Bebauung des Grundstücks im Geltungsbereich WA ist zweigeschossig und rundet die bereits vorhandene Bebauung am Schnittpunkt Pössinger Str. / Hochvogelstr. ab. Die Maße der baulichen Nutzung betragen im allgemeinen Wohngebiet für die GRZ 0,25 und die GFZ 0,50.

3.2 Grünordnung und naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

Die östlich gelegene Grünanlage zu den Lechtrassen bleibt erhalten. Entlang der Weilheimer Straße sind Laubbäume zu pflanzen.

Ferner sind pro 300m² Grundfläche ein hochwüchsiger Laubbaum oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Sämtliche Zufahrten oder Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Der zu bebauende Teil und die befestigten Flächen betragen lt. der vorliegenden Berechnung ca. 500m².

Nach der Beeinträchtigungsintensität B 1 ist der Kompensationsfaktor 0,2 festgelegt. Es errechnet sich hieraus eine auszugleichende Fläche von 100 m².

In Anbetracht der geringen Ausgleichsfläche wird auf einen Flächenausgleich verzichtet.

Als Ersatz für den Mehrflächenverbrauch ist eine intensive Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

3.4 Erschließung

Die Grundstücke im Mischgebiet werden über die Pössinger Str. erschlossen.

Die östlichen Grundstücke mit den Flurnummern 2249/2-7 sind über Privatwege erschlossen.

Die Grundstücke im Wohngebiet werden über die Hochvogelstr. erschlossen.

Die Versorgung mit Energie und Wasser, sowie die Beseitigung der Abwässer durch Kanal, ist durch den Anschluss an das Stromnetz der LEW bzw. die Leitungs- und Versorgungsnetze der Stadt Landsberg am Lech gesichert. Fernsprechanchlüsse erfolgen durch die Telekom.

3.5 Altlasten

Auf dem Grundstück sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3.6 Plangebiet in Zahlen

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 23405m². Die Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

1. Grünfläche:	145635 m ²	
2. Wohnbaugrundstücke neu:	1050 m ²	(Flur.Nr. 2251/2)
3. Wohnbaugrundstücke Bestand:	7210 m ²	
4. private Erschließungswege:	580 m ²	

1. Wohneinheiten Bestand :	11-12
2. Wohneinheitenzuwachs:	15

4. Eigentumsverhältnisse und Planrealisierung

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Mit einer raschen Realisierung der Baumaßnahme im südlichen Bereich ist zu rechnen.

Landsberg, den 3.05.2002

Walter Rohmoser
Architekt