

Begründung zum Bebauungsplan Mittelstettener Feld 2



Das Baugebiet Mittelstettener Feld soll im Ortsteil Ellighofen nach Norden mit einer Fläche von rd. 1,2 ha erweitert werden. Die Maßnahme wurde bereits im Rahmen der Fortschreibung zum Flächennutzungsplan mit den Planern erörtert. Im Ortsteil Ellighofen sind die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der sensiblen naturräumlichen Gegebenheiten sehr begrenzt. Aufgrund der notwendigen Freihaltung des Moosbachtals im Südwesten, des Hangbereiches im Westen und der natürlichen Beibehaltung der östlichen Ortsbegrenzung durch den Wiesbach besteht nur im Norden ein Entwicklungspotential. Der Landschaftsplaner empfiehlt daher für bauliche Entwicklungsmöglichkeiten nur den Norden von Ellighofen zwischen dem Wanderweg entlang des Hangfußes und dem Wiesbachtal heranzuziehen. Das Gebiet wurde allerdings im Flächennutzungsplan aus Gründen der effektiveren Grundstücksverhandlungen noch nicht im Bebauungsplan als Wohngebiet aufgenommen.

Als Ausgleichs- und Kompensationsfläche im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann gemäß Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde die um das Baugebiet geplante öffentliche Streuobstwiese heran gezogen werden.

Bei der Planung des neuen Baugebietes wird großer Wert auf die Homogenität des alten mit dem neuen Baugebiet gelegt. Es ist das städtebauliche Ziel, dass die beiden Baugebiete nach Abschluss der Baumaßnahmen zusammen wachsen und als **ein** Baugebiet erlebbar werden. Zur Abrundung des neuen Gebietes ist deshalb auch im Norden und Westen der o.g. Streuobstwiesengürtel vorgesehen. Auch die Erschließung des neuen Baugebietes nimmt vorhandene Strukturen auf, indem das Baugebiet dezentral über die Straße „Im Mittelstettener Feld“ und die Gutstraße eingebunden wird. Die Bebauung selbst erfolgt in lockerer Anordnung der Wohngebäude und der Garagen mit Nebengebäuden. Als Haustypen werden ebenfalls die vorhandenen Bauformen vom Mittelstettener Feld 1 aufgenommen. Selbstverständlich ist damit eine modifizierte Gestaltung der Häuser entsprechend des aktuell vorherrschenden Bautrends nicht ausgeschlossen.

Das Wohnen im dörflich strukturierten Bereich erhebt hinsichtlich der Grundstücksgröße höhere Ansprüche. Die Grundstücksgrößen bewegen sich deshalb zwischen 660 m² bis 750 m² für das freistehende Einfamilienhaus und 400 m² bis 550 m² für eine Doppelhaushälfte. Die jeweilige Flächenbemessung liegt damit zwar über den Größen für Grundstücke im Kernstadtgebiet. Sie liegen aber deutlich unter der Grundstücksgrößen-Bemessung früherer Jahre, bei denen Grundstücksgrößen um 1000 m² die Regel waren.

Flächenübersicht

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Ableitung der Beeinträchtigungsintensitäten:

- Ackerflächen entspricht Kategorie I
- Eingriffsschwere entspricht Wohnbebauung Typ B (GRZ * 0,35)

ergibt Beeinträchtigungsintensität Feld BI mit einem Kompensationsfaktor von 0,2 - 0,5

als versiegelte Fläche entstehen:

- Straßen, Wege, Plätze 2000 m²
- Bebauung mit Häuser, Garagen und sonst. Nebengebäude 2100 m²
- **gesamt** **4100 m²**

Bedarf an Ausgleichsfläche 4100 x 0,3 = 1230 m²

Als öffentliche Grünfläche mit Nutzung als Streuobstwiese stehen zur Verfügung

1560 m² \exists 1230 m²

Damit kann der Ausgleich innerhalb des Baugebietes erfolgen.

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den
i.A.

Ganzenmüller
Techn. Oberamtsrat