

Begründung
Zum Bebauungsplan
Bronner Weg Süd



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Anlass	2
2. Entwicklung	2
3. örtliche Lage	2
4. Planung	2
4.1 Nutzung	2
4.2 Topographie	3
4.3 Bebauung	3
4.4 Grünordnung	3
4.5 Eingriffsregelung	4
4.6 Schallschutz	4
5. Erschließung	4
5.1 Straße	4
5.2 Sparten Versorgungsträger	4
5.3 Niederschlagswasserbeseitigung	4
6. Plangebiet in Zahlen	4
6.1 Flächenübersicht	4
6.1.1 Wohnbauflächen	4
6.1.2 Verkehrsflächen	4
6.1.3 Grünflächen öffentlich	5
6.2 Wohneinheiten/Einwohnerentwicklung	5
7. Eigentumsverhältnisse und Realisierung	5

Anlage: Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung

1. Anlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Bedarf an Wohnraum im Landsberger Stadtteil von Erpfting. Die Ermittlung des Wohnraumbedarfs reicht bereits in das Jahr 2001 zurück. Bei der Fortschreibung zum Flächennutzungsplan wurde auf die Nachfrage nach Wohnraum in Erpfting reagiert, indem Wohnbauflächen für ein moderates Wachstum ausgewiesen wurden. Da Erpfting relativ nahe an der Kernstadt von Landsberg am Lech liegt, ist neben dem Bedarf der Erpftinger-Bevölkerung auch eine größere Nachfrage von auswärtigen Bevölkerungsschichten zu beobachten. Diese Nachfrage geht einher mit dem Angebot an Arbeitsplätzen in Landsberg am Lech. In Anlehnung an das Harmonisierungsgebot, wonach im Einklang mit der Ausweisung von Gewerbeflächen auch Wohnbauflächen angeboten werden sollen, werden auch für diesen Personenkreis Grundstücke zur Bebauung mit Wohnraum bereitgestellt.

2. Entwicklung

Das Plangebiet wurde, wie bereits vor erwähnt, im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Entwurf nimmt die Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung auf und führt sich durch den qualifizierten Bebauungsplan in die verbindliche Bauleitplanung über. Das Baugebiet ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Örtliche Lage

Das Baugebiet befindet sich am nordwestlichen Ortskern von Erpfting und ist über die Ortsverbindungsstraße Landsberg – Bronnen und die Straße am Bronner Weg zu erreichen.

4. Planung

4.1 Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebiets wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, wonach in diesem Ortrandbereich vorwiegend Wohngebäude errichtet werden sollen. Eine alternative Festsetzung als Dorfgebiet, wie es in dörflich strukturierten Ortsteilen häufig der Fall ist, konnte außer Betracht gelassen werden, da die Umgebungsbebauung ausschließlich von Einfamilienhäusern geprägt ist. Die Nutzung ist dem Wohnen vorbehalten. Allerdings eröffnet § 4 Abs. 2 BauNVO daneben auch Nutzungen wie u.a. nicht störende Handwerksbetriebe, Läden, Schank- und Speisewirtschaften. Es handelt sich hierbei allenfalls um einen theoretischen Ansatz, der in der Praxis für dieses Gebiet wenig Bedeutung haben wird. Zu beachten ist auch, dass nach § 13 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet Räume für die Berufsausübung von freiberuflich Tätigen zulässig sind. Zu der freiberuflichen Tätigkeit zählen u.a. die selbständige Berufstätigkeit der Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte, Rechtsanwälte, Architekten, Hausverwalter, Masseur und Versicherungsagenten. Diese Berufsgruppen können in den Wohngebieten ihre Tätigkeit ohne Einschränkung ausüben.

Gänzlich ausgeschlossen wurden jedoch die Ausnahmen des Absatzes 3 von § 4 BauNVO. Obgleich auch bei diesen Nutzungsarten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen u.a.) in dem Baugebiet kein Bedarf entstehen wird, wurde auf die Anwendungsmöglichkeit der Ausnahmen verzichtet.

4.2 Topographie

Das Gelände befindet sich auf einer geologischen Höhe von ca. 620 m über Normalnull. Da lediglich Höhenabweichungen von ca. 1 m festzustellen sind, kann es als weitgehend eben bezeichnet werden. Außerhalb des Geltungsbereiches steigt das Gelände im Süden auf einer Länge von 50 m erst allmählich um ca. 3 m und dann bei einer Längenausdehnung von ca. 220 m auf 650 m an.

4.3 Bebauung

Bei der Baugebietsausweisung handelt es sich um eine Erweiterung und einem Lückenschluss zwischen der schleifenförmig geführten Bebauung entlang des Bronner Weges. Die Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung ist durch die Festsetzung als freistehendes Einfamilienhaus bzw. eines Doppelhauses grundsätzlich gewährleistet. Daneben trägt die relativ lockere und lichte Anordnung der Gebäude ebenfalls zur Einfügung in den dörflich strukturierten Bereich bei. Insgesamt sind 6 freistehende und 3 Doppelhäuser auf einer Fläche von rd. 1,34 ha vorgesehen. Die Grundstücke sind bei einer Größe 600 bis 900 m² für heutige Verhältnisse relativ groß zugeschnitten. Da es sich um eine Ortrandrandlage handelt und zudem auf die bestehenden ebenfalls großflächigen Grundstücke Bezug genommen werden soll, kann die Grundstückssituation städtebaulich als angemessen bezeichnet werden. Zu bedenken ist auch, dass sich die dörfliche Bebauung durch relativ große Grundstücke auszeichnet. Das Wohnen auf dem Dorf bzw. dörflich strukturiertem Stadtteil kompensiert dabei i.d.R. das Manko der langen Wege durch ein Plus an Grundstücksfläche gegenüber dem Wohnen in der Kernstadt.

Als Gebäudetyp wird ebenfalls der auf dem Dorf beheimatete E + D – Haustyp festgesetzt. Der Haustyp mit seinem relativ steilen Dach und der erdgeschossigen Bauweise fügt sich harmonisch in das Gesamtensemble des Stadtteils ein und schafft durch die niedrige Höhenentwicklung von senkrechten Wandflächen einen fließenden Übergang zur freien Landschaft.

4.4 Grünordnung

Das Baugebiet wird geprägt durch die großen privaten Gärten. Insbesondere die Gartenflächen der neu geplanten Einfamilienhäuser nördlich der abgewinkelten Köhlerstraße wirken darüber hinaus in den öffentlichen Raum hinein. In den Privatgärten erfolgt eine zurückhaltende Festsetzung an Bepflanzungen. Lediglich vereinzelt werden Laubbäume zur Gliederung und Gestaltung von Räumen vorgeschrieben. Darüber hinaus kommen nur allgemeine Festsetzungen, wie das Anpflanzen von einem Laubbaum bzw. zwei Obstbäumen je 300 m² Grundstücksfläche zur Anwendung. Mit dem Ausschluss von Koniferen und der Pflanzung von heimischen Laubgehölzen soll die dörfliche Vegetation gestärkt und gefördert werden.

Der öffentliche Raum wird durch das Anpflanzen von mittelgroßen Laubbäumen (Stadt Linden) geordnet. Als markanter Laubbaum wird im Bereich des Wendehammers eine Kaiserlinde festgesetzt. Sie bildet sozusagen den grünen Eckpfeiler des Neubaugebietes und einen Übergang zu den südlich benachbarten Waldflächen.

Die ebenfalls südlich anschließende Forststraße grenzt das Baugebiet zum benachbarten Waldrand und der vorgelagerten Grünfläche ab. Hierbei ist ein Mindestabstand von 25 m mit den Wohngebäuden zum Waldrand zu beachten. Der Abstand konnte seinerzeit nach dem „Wibke-Sturm“ von 35 m auf 25 m reduziert werden, da die Bischöfliche Finanzkammer als

Grundstückseigentümer bereit war, statt dem reinen Fichtenwald einen Mischwald anzupflanzen.

4.5 Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz

Infolge des Eingriffs in Teile von un bebauten Landschaftsflächen ist ein Ausgleich nach dem Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Einzelheiten hierzu und der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

4.6 Schallschutz

In schallschutztechnischer Hinsicht sind außer den nach den einschlägigen Technischen Bauvorschriften (insbesondere DIN 18005 und DIN 4109) zu beachtenden Anforderungen keine zusätzlichen Lärmschutzvorkehrungen zu treffen.

5. Erschließung

5.1 Straßen

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt durch die Weiterführung der bereits im Ansatz vorgezeichneten Köhlerstraße. Die Straße wird auf einem kurzen Stück nach Süden verlängert und schwenkt dann auf einer Länge von rd. 140 m nach Westen ab. Sie endet als öffentliche Verkehrsfläche in einem Wendehammer bevor sie als Privatweg wiederum eine Verbindung zum Bronner Weg erhält. Die Ausbildung der Straße erfolgt als Wohn- und Spielstraße. Von der Köhlerstraße aus zweigt ein Geh- und Radweg nach Süden ab, der damit zugleich eine Verbindung zur Forststraße schafft.

5.2 Sparten Versorgungsträger

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telekommunikation, Wasser und Kanal ist durch die Versorgungsträger gesichert. Ein Gasanschluss kann wegen der fehlenden Bereitschaft des Versorgungsträgers nicht angeboten werden.

5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Gesammeltes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Für die Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

6. Plangebiet in Zahlen

6.1 Flächenübersicht

6.1.1 Wohnbauflächen		
▪ Unbebaut	7683 m ²	
▪ Bebaut	3264 m ²	
▪ Gesamt		10947 m ²
6.1.2 Verkehrsflächen		
▪ Wohnstraße	1598 m ²	
▪ Gehweg	128 m ²	
▪ Feldweg/Anwohner	265 m ²	
▪ Teilfläche Straße im Geltungsbereich	250 m ²	
▪ Gesamt		2241 m ²
6.1.3 Grünflächen öffentlich		437 m ²
GESAMTFLÄCHE		13.625 m²

6.2 Wohneinheiten/Einwohnerentwicklung

Bei 6 freistehenden Einfamilienhäusern und 3 Doppelhäusern kann von einem Einwohnerzuwachs von rd. 35 Personen ausgegangen werden.

7. Eigentumsverhältnisse und Realisierung

Die Grundstücke befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Eine Steuerung durch die Stadt ist nur in beschränktem Umfang möglich. Es ist jedoch davon auszugehen, dass nach zügiger Herstellung der Erschließungsanlagen eine baldige Umsetzung der Planung erfolgen wird.

aufgestellt: Ref. 42-Ganzenmüller
ergänzt Ziffer 5.3 am 16.02.2006 Gan

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 28.11.2005

i.A.

Michler

Baurätin z.A.