

Begründung zur 6. Änderung  
des Bebauungsplans  
**Obere Wiesen**

---



**Inhaltsverzeichnis**

1. Anlass	Seite 2
2. Entwicklung	Seite 2
3. Örtliche Lage	Seite 2
4. Planung	Seite 3
4.1 Grundstückszuschnitte	Seite 3
4.2 Bebauung	Seite 3
4.3 Garagen und Stellplätze	Seite 5
4.4 Grünordnung	Seite 5
4.5 Umweltbericht und Eingriffsregelung	Seite 6
4.6 Altlasten	Seite 6
4.7 Immissionsschutz	Seite 7
4.8 Erschließung	Seite 7
4.9 Versorgung	Seite 7
4.10 Plangebiet in Zahlen	Seite 8
5. Eigentumsverhältnisse und Planverwirklichung	Seite 8
6. Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange	Seite 9

## 1. Anlass und Ziele

Der Bebauungsplan Obere Wiesen soll im südlichen Bereich geändert werden. Als Grund für die Änderung ist die schwierige Vermarktbarkeit der Grundstücke bei Beibehaltung der vorhandenen Planung anzuführen. Hierbei spielen zum einen die relativ großen Grundstückszuschnitte und zum anderen die Zentralität der Garagen und Stellplätze eine entscheidende Rolle.

Mit dem Änderungsentwurf können auch wesentliche städtebauliche und energetische Ziele optimiert werden, wie

- Bildung klarer Raumkanten und Straßenfluchten
- Im Norden Ausbildung einer städtebaulichen Kante als Raumabschluss des südlichen Quartiers
- Ausbildung von Sichtachsen (Nord-Süd) in den südlich angrenzenden Landschaftsraum
- Einfache Gebäudegeometrien
- Ausrichtung Dachfläche nach Süden
- Ausrichtung und Platzierung der Wohngebäude unter Berücksichtigung des Schutzbereichs der 110 kV-Leitung
- Ausrichtung privater Gärten nach Süden
- Erhalt des Grüngürtels zum Lärmschutzwall
- Vorsehen von öffentlichen Grünzonen als Übergang zur freien Landschaft

## 2. Entwicklung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen südlichen Teilbereich der ehemaligen „Ritter-von-Leeb-Kaserne“, die im Jahre 1992 aufgelöst und für dessen Gebiet 2002 ein Bebauungsplan aufgestellt wurde. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet beibehalten wird.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um Flächen der Innenentwicklung. Gemäß § 13 a BauGB kann damit das beschleunigte Verfahren angewandt werden. Die max. zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird bei einer geplanten Grundfläche von rd. 8.500 m<sup>2</sup> weit unterschritten. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

### 3. Örtliche Lage

Der Änderungsbereich befindet sich im Süden des Stadtgebietes. Es ist westlich der B 17 und der Bahnlinie Schongau – Landsberg gelegen. Zu erreichen ist es von der Schongauer Straße aus kommend (B 17) über den Wiesenring.

### 4. Planung

#### 4.1 Grundstückszuschnitte

Der Bebauungsplan sieht aktuell eine relativ lockere Bebauung im südlichen Änderungsbereich vor. Auf einer Arealfläche von rd. 3,4 ha ließen sich dabei 18 Einfamilienhäuser, 32 Doppelhäuser und 13 Reihenhäuser realisieren. Die Grundstücksgrößen bewegen sich bei dieser Bebauung im Bereich der Einfamilienhäuser zwischen 400 m<sup>2</sup> und 630 m<sup>2</sup>, bei den Doppelhaushälften zwischen 225 m<sup>2</sup> und 460 m<sup>2</sup> und bei den Reihenhäusern zwischen 180 m<sup>2</sup> und 390 m<sup>2</sup>. Die unteren bis mittleren Werte bewegen sich dabei im Rahmen ortsüblicher Flächen und würden für die Vermarktung kein Problem darstellen. Anders verhält es sich bei den oberen Werten. Für ein Einfamilienhaus ist eine Grundstücksgröße von 630 m<sup>2</sup> heutzutage schon als sehr groß zu bezeichnen. Bei einer Doppelhaushälfte ist eine Grundstücksgröße mit 460 m<sup>2</sup> beinahe schon unverkäuflich. Das gleiche gilt auch für ein Reihenhausergrundstück mit 390 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Für einzelne Grundstücksflächen würden sich bei entsprechend langen Vermarktungszeiten noch Käufer finden. Wenn jedoch die Mehrzahl der Grundstücke, wie vorliegend der Fall, sich in diesen Größenregionen befindet, muss von einem ernsthaften Vermarktungsproblem gesprochen werden.

Zur Entschärfung dieser Konflikte wurde das Quartier neu überplant. Grundsätzlich soll jedoch die Kleinteiligkeit der Quartiere beibehalten werden. D.h. die Überplanung erfolgt mit einer ausgewogenen Durchmischung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern. Die Anzahl der Wohneinheiten wird erhöht, um kleinere Grundstückszuschnitte zu erhalten. Statt vormals 63 Wohneinheiten ermöglicht der neue Entwurf die Errichtung von max. 83 Wohneinheiten. Die Wohnungsdichte (WE pro ha Baugebietsfläche) erhöht sich dabei von 18,8 auf 24,4 und liegt damit noch im gut vertretbaren Bereich. Vergleiche mit anderen Baugebieten bestätigen dies:

- West III-G 25 WE/ha
- West III-E 32 WE/ha
- Schwaighofsiedlung Nordost 26 WE/ha

- Hasenberg Süd 2 16 WE/ha
- Katharinenanger sml-Häuser 43 WE/ha

Die Grundstücksgrößen betragen bei den Reihenhäusern 120 m<sup>2</sup> bis 200 m<sup>2</sup>, bei den Doppelhäusern 210 m<sup>2</sup> bis 260 m<sup>2</sup> und bei den Einfamilienhäusern 400 m<sup>2</sup> bis 500 m<sup>2</sup>. Anhand dieser Grundstücksgrößen kann eine wirtschaftliche Vermarktung unter der Prämisse eines geordneten Städtebaus erwartet werden.

#### 4.2 Bebauung

Die kleinteilige räumliche Struktur des Gebiets nimmt Bezug auf vorhandene Strukturen im Geltungsbereich und fügt sich deshalb gut in die Gesamtbebauung der Oberen Wiesen ein. Es soll kein isoliertes neu konzipiertes Baugebiet entstehen, sondern eine Fortsetzung von vergleichbaren verwandten Baustrukturen und -formen. Die Reihenhauszeilen im Norden fassen das Gebiet ab, ohne es jedoch abzugrenzen. Die lockere Anordnung von zumeist Einzelgebäuden verleihen dem Gebiet viel Freiräume, die keine Enge entstehen lassen. Im Süden tragen Einfamilienhäuser zu einer Öffnung in die freie Landschaft bei.

Die Verwendung von unterschiedlichen Baukörper-Grundformen ist angemessen und in einem ausgewogenen Verhältnis. Es kommen zur Ausführung:

- 2 Einfamilienhaus-Typen in den Baugebieten WA 4 und WA 6
- 1 Doppelhaustyp in den beiden Baugebieten WA 5
- 3 Reihenhaustypen in den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3

Bei den Einfamilienhaustypen kommen zum einen ein schmales Satteldachhaus und zum anderen ein Zeltdachhaus zur Ausführung. Die Hausbreite wurde bei dem Satteldachhaus mit 7 m relativ schmal gewählt, um eine zu große Dichte zwischen den Häusern zu vermeiden. Die max. zulässige Hauslänge von 14 m ermöglicht jedoch eine Grundfläche von 98 m<sup>2</sup> bei einer Geschoßfläche von 198 m<sup>2</sup>. Dadurch lässt sich eine Wohnfläche von rd. 160 m<sup>2</sup> erreichen. Das Zeltdachhaus erreicht eine Grundfläche von max. 81 m<sup>2</sup> und eine Geschoßfläche von 162 m<sup>2</sup>. Die max. Wohnfläche wird bei diesem Haustyp rd. 145 m<sup>2</sup> betragen. Die 6 Zeltdachhäuser bilden den südlichen Abschluss der Bebauung. Die Ausbildung der Häuser als zweigeschossiges Gebäude mit dem Zeltdach kann auch als Reminiszenz an die ehemalige militärische Nutzung gesehen werden. Mit der Wachturm ähnlichen Wirkung der Häuser kann eine Verzahnung zur freien Landschaft hergestellt werden, die dem Gebiet einen gewissen Akzent verleiht.

Bei den Doppelhäusern wurde der standardisierte Haustyp mit den Abmessungen 14 m x 10,5 m gewählt. Die Doppelhaustypen sind symmetrisch und giebelständig an der Straße aufge-

reicht. Durch die Zusammenfassung der Garagen zu kleinen Garagenhöfen können Rücksprünge der Hausfluchten durch angebaute Garagen vermieden werden.

Als Dacheindeckung wird auf die bewährte Festsetzung des Alt-Bebauungsplans Bezug genommen. Um das Gebiet einheitlich abzuschließen werden auch im südlichen Bereich wieder rote Dacheindeckungen bzw. Blecheindeckungen für flach geneigte Dächer vorgeschrieben. Die Eindeckungen tragen zur Harmonisierung der unterschiedlichen Hausformen und -typen bei. Sie bilden ein verbindendes Element zwischen den individuell zu gestaltenden Wohnhäusern.

#### **4.3 Garagen und Stellplätze**

Auch hinsichtlich der Garagen und Stellplätze wirft der Alt-Bebauungsplan Probleme auf. Es stellte sich heraus, dass das ursprüngliche Konzept einer weitgehend autofreien Straße nicht bis schwer vermittelbar ist. Der Bebauungsplan sieht jeweils Garagenhöfe im nördlichen Eingang zu den Wohnquartieren vor. Es sind dabei Wegstrecken bis zu 120 m vom Stellplatz/Garage bis zum Wohnhaus zurückzulegen. Für Wegstrecken mit diesen Längen besteht kaum Akzeptanz bei den Eigentümern. Mit Abstrichen akzeptieren Käufer von Reihenhäusern noch längere Wegstrecken, bei den Käufern von Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern geht diese Akzeptanz nahezu auf Null. Die Vorteile eines relativ gefahrlosen Verweilens auf den öffentlichen Verkehrsflächen wiegen dabei die Nachteile der langen Wegstrecken nicht auf.

Die Garagen und Stellplätze sind nunmehr zumeist wohnungsnah angeordnet. Im Bereich der Reihenhäuser wird auf eine Tiefgarage verzichtet. Die Umsetzung ist i.d.R. mit einem hohen wirtschaftlichen Aufwand verbunden. Zudem können die Reihenhäuser nicht real geteilt werden. Durch die Situierung der Garagen an den jeweiligen Reihenhäusern können lange Wege vermieden werden.

Bei den Doppelhäusern wurde eine neue Erschließungsvariante gewählt. Sie sind mittig im rückwärtigen Grundstücksbereich für jeweils 4 Doppelhäuser zusammen gefasst. Die Zufahrt ist jeweils nur für einen Pkw möglich. Dadurch soll eine übermäßige Belastung des Innenhofes vermieden werden. Der notwendige zweite Stellplatz pro Doppelhaushälfte befindet sich jeweils im Einfahrtsbereich, an der Straße gelegen.

#### **4.4 Grünordnung**

Hinsichtlich der Begründung des Baugebiets wurde auf den Festsetzungen des alten Bebauungsplanes aufgebaut. D.h. die üppige Eingrünung mit dem östlich gelegenen breiten Pflanz-

und Grüngürtel und der westlich gelegenen öffentlichen Grünfläche mit dem vorhandenen Baum- und Strauchbestand wurde beibehalten. Zusammen mit dem zu errichtenden begrünten Lärmschutzwand, der landwirtschaftlichen Fläche und dem Begleitgrün entlang den Straßen und Wegen nimmt das Grün eine Fläche von rd. 1,5 ha ein. Der Anteil am gesamten Änderungsbe- reich beträgt damit rd. 30 %.

Für das Anpflanzen von Bäumen wurde die Artenliste ebenfalls übernommen. Da nur im öf- fentlichen Raum das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt wurde, bezieht sich die Liste auch nur auf diesen Bereich. Die genaue Auswahl der Baumart bleibt der späteren Ausführungspla- nung vorbehalten. Im privaten Bereich wurde nur vorgegeben, dass pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücks- fläche ein Baum zu pflanzen ist. Bei einer Wohnbau-Grundstücksfläche von 25.315 m<sup>2</sup> errech- nen sich somit 127 zu pflanzende Bäume. Zusammen mit den im öffentlichen Raum zu pflan- zenden 90 Bäumen kommen auf den Änderungsbereich 317 Bäume. Die Begrünung des Baugebiets kann damit als anspruchsvoll und ausgewogen bezeichnet werden.

#### **4.5 Umweltbericht und Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz**

Auf einen Umweltbericht kann verzichtet werden, da das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt wird. Bei der Änderung des Bebauungsplans ist ortsüblich bekannt zu ma- chen, dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert wird.

Ausgleichsflächen nach dem Bundesnaturschutzgesetz fallen nicht an, da die GRZ nach wie vor unter 0,35 liegt. Es verbleibt in der Bilanzierung weiter bei einer Abnahme des Flächen- verbrauchs um 18.209 m<sup>2</sup>.

#### **4.6 Altlasten**

Das Areal des Baugebietes „Obere Wiesen“ wurde ab 1960 bis 1993 als Standort einer Bun- deswehr-Kaserne genutzt.

In Gutachten des Büros IFUWA, Ingolstadt, wurden im Geltungsbereich der 6. Änderung die- ses Bebauungsplanes drei kontaminationsverdächtige Flächen im Hinblick auf nutzungsbe- dingte Bodenverunreinigungen ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um den Heizölerdtank östlich der ehemaligen Bekleidungs- lagerhalle (Gebäude 25), die südliche Tankstelle der Ka- serne (Geb. 24) und die Kanisterlager (Gebäude 21 a-d).

Bis auf die Oberflächenbefestigung des ehemaligen Ausbildungsplatzes, sind im Geltungsbe- reich dieser Änderung alle baulichen Anlagen auf der Grundlage von Rückbaukonzepten be- seitigt worden.

Durch die gutachterliche Überwachung von Aushubarbeiten beim Vollzug des Bebauungsplanes wird der unkontrollierten Verfrachtung von möglicherweise verunreinigtem Boden vorgebeugt. Gleichzeitig erfolgt eine Kontrolle bisher nicht erkannter Bodenverunreinigungen.

#### **4.7 Immissionsschutz**

Mit der Fertigstellung der B 17 neu im Herbst 2009 wird eine wesentliche Entlastung des Bauquartiers erreicht. Bei einem möglichen Baubeginn für den vorliegenden Änderungsbereich ab Mitte 2009 ist mit einem Bezug der Wohnungen erst nach der Freigabe der B 17 neu zu rechnen. Auf das Bauquartier wirken deshalb deutlich weniger Emissionen ein, als das Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan 2001 errechnet hat. Mit dem vorgesehenen Lärmschutzwall wird ein ausreichender Lärmschutz erreicht. Um die Schalleinwirkungen auf die südliche Bebauung zu mindern, wird an der Verlängerung des Lärmschutzwalls mit einer Länge von rd. 70 m festgehalten. Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurde eine Aktualisierung des Lärmschutzgutachtens in Auftrag gegeben. Die schalltechnische Untersuchung vom April 2009 bestätigte die bisherigen Annahmen, wonach der vorgesehene und zurzeit bereits im Bau befindliche Lärmschutzwall entscheidend zur Lärminderung und Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Orientierungswerte beiträgt. Die Orientierungswerte werden z.T. deutlich unterschritten. Lediglich an zwei Fassaden ist eine geringe Überschreitung der Orientierungswerte zur Nachtzeit überschritten. Durch entsprechende Festsetzungen (keine Fenster für Belüftungszwecke für Schlaf- und Kinderzimmer bzw. Vorsehen von techn. Einrichtungen) können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass „ganz allgemein eine sehr ruhige Wohnlage gegeben ist, die der Erwartungshaltung an ein allgemeines Wohngebiet überwiegend mehr als gerecht wird.“

#### **4.8 Erschließung**

Die Anwendung von orthogonal angeordneten Ringstraßen stellt Zusammenhänge mit dem ehemaligen Kasernengelände her. Die Straße sind in der Länge übersichtlich – nicht zu lang (nicht eintönig) und nicht zu kurz (nicht unübersichtlich und verworren). Durch die Kleinteiligkeit wird eine individuelle Wohnatmosphäre geschaffen, die den Bewohner ansprechen und ihm den Eindruck von Individualität und Heimat vermitteln soll.

Das Fußwegenetz umspannt weitgehend den gesamten südlichen Abschnitt. Beginnend auf der Westseite entlang der 5 Reihenhäuser verläuft der Weg nach Süden an einer kleinen Grünanlage vorbei und schwenkt dann nach Osten ab. Auch hier wird der Weg von kleinen Grünflächen unterbrochen. Er mündet dann in den Spielstraßen, die wiederum zum Wiesen-

ring führen. Mit den Fußwegen kann innerhalb des Quartiers ohne großen Aufwand eine kleine Art „Naherholungsoase“ geschaffen werden.

#### 4.9 Versorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Energie und Wasser, sowie die Beseitigung der Abwässer durch Kanal ist durch den Anschluss an das Strom- und Gasnetz der hiesigen Versorger und das Leitungsnetz der Städtischen Werke gesichert.

#### 4.10 Änderungsbereich in Zahlen

##### 4.10.1 Flächenzusammenstellung

Baugrundstücke		
Einfamilienhäuser	9.425 m <sup>2</sup>	
Doppelhäuser	9.435 m <sup>2</sup>	
<u>Reihenhäuser</u>	<u>6.455 m<sup>2</sup></u>	
Gesamte Baugrundstücke		25.315 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen		
Wohnstraße	3.145 m <sup>2</sup>	
Straße	1.355 m <sup>2</sup>	
<u>Gehwege</u>	<u>1.130 m<sup>2</sup></u>	
Gesamte Verkehrsflächen		5.630 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen		
Bestehende Pflanzflächen	4.665 m <sup>2</sup>	
Sonstige öffentliche Grünflächen	7.350 m <sup>2</sup>	
Landwirtschaftliche Flächen	3.170 m <sup>2</sup>	
<u>Lärmschutzwall</u>	<u>4.450 m<sup>2</sup></u>	
Gesamte öffentliche Grünflächen		<u>19.635 m<sup>2</sup></u>
<b>Geltungsbereich gesamt</b>		<b>50.580 m<sup>2</sup></b>

##### 4.10.2 Einwohnerzuwachs



Bei max. 83 Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Belegung von 2,5 Personen ist mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 210 Personen zu rechnen.

## **5. Eigentumsverhältnisse und Planumsetzung**

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt. Mit dem zügigen Verkauf sowohl an Bauträger als auch Privatpersonen ist zu rechnen.

## **6. Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden folgende wesentlichen Einwände vorgebracht:

6.1 Das Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, wies darauf hin, dass ihr das angekündigte Lärmschutzgutachten vorgelegt werde. Das Gutachten liegt mittlerweile vor und wurde an das Landratsamt weiter geleitet. Die Ziffer 4.7 der Begründung und der Bebauungsplan wurden aufgrund des Gutachtens entsprechend ergänzt.

6.2 Die Anregungen der LEW – Einzeichnen einer Trafostation – im Plan wurde berücksichtigt.

6.3 Der Wunsch des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim auf Hinweise zum Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser wurde unter „B) Hinweise“ zum Bebauungsplan aufgenommen.

6.4 Der Bayer. Bauernverband und das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bitten um Aufnahme eines Hinweises, dass Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen auf Grund der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen nicht auszuschließen sind. Auf den in der Nähe befindlichen Milchviehbetrieb in Friedheim soll ausdrücklich hingewiesen werden.

6.5 Zwei Anregungen, wie Asphaltierung von Garagenhöfen und Verschiebung eines Nebengebäudes im WA 3 durch Siedlungsbau Schwaben wurden berücksichtigt.

Geändert Ziffer 4.7 und ergänzt Ziffer 6

Ganzenmüller  
Techn. Oberamtsrat