

Zusammenfassende Erklärung  
zur 1. Änderung und 1. Ergänzung  
des Bebauungsplans  
**Am Englischen Garten Nord**

---



## **1. Ziel der Bebauungsplan-Änderung und -Ergänzung**

Ziel der Bebauungsplan-Änderung und -Ergänzung ist die Umnutzung des vormals als Erwerbsgärtnerei genutzten Geländes zur Wohnbaufläche. Durch die zentrumsnahe Lage eröffnet sich die Möglichkeit altengerechte Wohnungen und attraktiven Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern zu schaffen.

## **2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Verfahren für die Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans wurden im Parallelverfahren durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 21.03.2005 bis 20.04.2006. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden verschiedene Äußerungen vorgebracht, die mit den Interessen der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden. Unter Beachtung der zentralen Planungsgrundsätze, wie Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, Gebot der Rücksichtnahme wurden die Belange nach pflichtgemäßem Ermessen dem Stadtrat zur Abstimmung und Beschlussfassung vorgelegt. Für die Planung von Bedeutung sind dabei die folgenden wesentlichen Äußerungen und Stellungnahmen:

- Das Landratsamt Landsberg, Abt. Immissionsschutzbehörde wies darauf hin, dass der aus Gründen des Immissionsschutzes erforderliche Mindestabstand zur Bahnlinie vermaßt werden sollte. Aufgrund Einwände der östlichen Nachbarn – in Höhe der WA 1 – wurde der gesamte Bauraum weiter zur Bahn hin verschoben. Der Bereich zwischen 20 m und 25 m, für den besondere Maßnahmen hinsichtlich des Erschütterungsschutzes zu treffen waren, wurde entsprechend gekennzeichnet.
- Vom Landratsamt Landsberg, Abt. Bodenschutz- und Abfallbehörde wurden Einwände hinsichtlich der Aushubüberwachung vorgebracht. Des Weiteren mussten besondere Altlastenverdachtsflächen im Bebauungsplan als solche festgesetzt werden. Ergänzt wurde die planerische Festsetzung mit textlichen Festsetzungen zur Anleitung der verschiedenen Überwachungs- und Überprüfungs-schritte.

- Der Stadtheimatspfleger machte auf die Einhaltung des Landschaftsplanes aufmerksam. Danach sind besonders schützenswerte Terrassen und Landschaftsteile von jeglicher Bebauung freizuhalten. Aufgrund der Einwände wurde der Bauraum für ein besonders tief eingreifendes Wohnhaus aus der Planung genommen.
- Der vom Eisenbahn-Bundesamt gewünschte Entfall einer Zufahrt über die Bahngleise zu einem Einzelanwesen konnte nicht entsprochen werden, da sich in Folge der vorhandenen Geländesituation keine Zufahrtsalternative ergab.
- Den Einwänden von verschiedenen Bürgern, wie Erhöhung der Vollgeschosse, Vorsehen von geneigten Dächern auf Garagen im gesamten Geltungsbereich, Erweiterung der Dachformen, Entfall des Sichtdreieckes an der Privatstraße, Ausschluss des bisher bestehenden Bebauungsplans, Verbreiterung der Straße, keine Ausweisung als öffentlicher Parkplatz, höhengleiche Ausführung von Gehweg und Fahrbahn, Ausfahrt über Straße Am Englischen Garten, Erhöhung der Grundfläche, quadratische Ausführung der Baukörper u.a. wurde nicht entsprochen. Bei den Einwänden handelte es sich vorwiegend um private Einzelinteressen, die entweder geringwertig oder generell nicht schutzwürdig sind. Nicht schutzwürdig sind danach Interessen, deren Träger sich vernünftigerweise auf die vorliegende Planung einstellen mussten, so dass Ihrem etwaigen Vertrauen in den Bestand oder Fortbestand einer bestimmten Situation die Schutzwürdigkeit fehlte. Zum anderen waren die Änderungswünsche mit den städtebaulichen Überlegungen nicht vereinbar und mussten deshalb zurück gewiesen werden.
- Die Einwände von verschiedenen Bürgern konnten in den folgenden Punkten ausgeräumt werden:
  - Geringfügige Vergrößerung Bauraum
  - Keine Versiegelung der Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen
  - Anmerkung zu Hochwassersituation in der Begründung
  - Teilweises Abrücken der geplanten Seniorenwohnanlage
  - Bedenken hinsichtlich Hochwasser konnten aufgrund der Aussagen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim, wonach das Gelände als hochwasserfrei einzustufen ist, entkräftet werden. Auf ansteigendes Grundwasser wird durch die erhöhte Lage der Straßen und das Anheben der Gebäude reagiert.
  - Moderates Abrücken der Seniorenwohnanlage von der Straße um rd. 2 m
- Aufgrund der großen Nachfrage nach altengerechten Wohnraum hat sich der Stadtrat entschlossen, statt zwei Einfamilienhäusern einen fünften Gebäudekomplex für die Seniorenwohnanlage einzuplanen.

Die Auslegung der Bauleitpläne erfolgte in der Zeit vom 15.06.2006 bis 14.07.2006. Die Äußerungen der Bürger (Öffentlichkeit) und Behörden (Träger öffentlicher Belange) brachten keine neuen Gesichtspunkte gegenüber der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden nach Maßgabe folgender Grundsätze berücksichtigt:

Die Stadt Landsberg, hat durch die Wiedernutzbarmachung von frei gewordenen innerstädtischen Flächen und eine Nachverdichtung im Bereich der ehemaligen Gärtnerei Schindler, den Verbrauch von Grund und Boden sehr niedrig gehalten.

Die Erschließung über den an die Johann Mutter Strasse angehängten Anger ist sehr kompakt gehalten, so dass der Flächenverbrauch gering gehalten ist. Sonstige Flächen verbrauchende Maßnahmen der Infrastruktur entfallen, da diese bereits in der umgebenden Wohnbebauung sowie im Zentrum vorhanden sind und mitgenutzt werden können.

Vorhandene schützenswerte Gehölzbestände und Einzelbäume werden erhalten und weiter entwickelt. Der Bebauungsplan schreibt des Weiteren eine großzügige Begrünung vor. Hervorzuheben ist hier insbesondere die parkähnlich gestaltete Grünfläche im Westen der Seniorenwohnanlage. Durch die privaten Gärten und gemeinschaftlichen Grünflächen findet eine intensive Verzahnung zwischen Gebäuden und Grün statt.

Aufgrund des niedrigen Grundwasserstandes in diesem Bebauungsgebiet ist eine leichte Beeinträchtigung des Grundwasserflusses bei Unterkellerung der Gebäude gegeben, die hier jedoch bei jeder Art der Bebauung auftritt. Ansonsten wird der Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge gewährleistet.

Aufgrund einer redaktionellen Auflage durch die Regierung von Oberbayern zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde auch im Bebauungsplan vermerkt, dass es sich bei dem Baugebiet um ein überschwemmungsgefährdetes Gebiet nach § 31 c Wasserhaushaltsgesetz handelt. Wegen der Hochwasserschutzanlagen an den Lechufern ist es jedoch als hochwasserfrei einzustufen.

Das Kleinklima wird nicht beeinträchtigt, da das Gebiet sich nicht im Bereich einer Luftaustauschbahn befindet.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist auf Grund der ebenen, nicht exponierten Lage, und der allseits vorhandenen umgebenden Bebauung nicht gegeben. Durch die größtmögliche Anpassung des Baugebietes an den vorhandenen Geländeverlauf kommt es nur zu sehr geringen Veränderungen der bestehenden Oberbodenformen.

Bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden keine Einwände gegen umweltrelevante Belange erhoben. Daraus ist zu schließen, dass Fachbehörden wie Staatliches Forstamt Landsberg, Landwirtschaftsamt Fürstfeldbruck, Landratsamt Landsberg – Untere Naturschutzbehörde, Bund Naturschutz und Wasserwirtschaftsamt Weilheim der Planung zugestimmt haben.

Für diesen Bebauungsplan errechnen sich Ausgleichsflächen mit einer Größe von 11.596 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich erfolgt auf Flächen im Waldgebiet Frauenwald. Das Entwicklungsziel der aufzuwertenden Naturflächen wurde als Magerrasen bzw. Trockenrasen definiert. Die Lage der Ausgleichsflächen können dem Umweltbericht entnommen werden.

#### **4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Infolge des schon seit Jahrzehnten anhaltenden Strukturwandels der Städte, wonach das Gewerbe im Innstadtbereich zunehmend dem Wohnen weicht, war die Umnutzung der Erwerbsgärtnerei eine schon seit langem angestrebte Nutzungsänderung. Alternative Planentwürfe liegen deshalb nur hinsichtlich städtebaulicher Entwürfe vor. Der vorliegende Entwurf war das Ergebnis eines städtebaulichen Ideenwettwerbes. Eine Grundsatzfrage, ob alternative Nutzungen für dieses Gebiet in Frage kämen, konnten wegen der äußerst günstigen Wohnlage rasch zugunsten des Wohnens entschieden werden. Eine Alternative hätte am ehesten in der Anlage einer öffentlichen Grünanlage bestanden. Da jedoch in unmittelbarer Nähe mit dem Englischen Garten bereits eine großzügige öffentliche Grünanlage vorhanden ist, wurde eine weitere Grünanlage entbehrlich. Zudem wäre eine Grünanlage in dieser Dimensionierung nicht finanzierbar.

aufgestellt: Ref. 42-Ganzenmüller

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 15.03.2006

i.A.

Michler

Baurätin z.A.