

Begründung zur 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Am Hasenberg



LANDSBERG
AM LECH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hasenberg“ wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1241 um ein Einfamilienhausgrundstück erweitert werden.

Der vorhandene Bebauungsplan aus dem Jahr 1995 sieht in dem Bereich am westlichen Ortsrand, zwischen der Kapellenstraße und Am Hasenberg, eine Bebauung mit fünf Einfamilienhäusern vor. Der Ortsrand wurde in diesem Teilbereich in einer Tiefe von 39 m nach Westen erweitert. Zwischen der geplanten Bebauung und der Kapellenstraße wurde zunächst eine Freifläche belassen, um die Bebauung möglichst zurückhaltend voran schreiten zu lassen.

Für das Grundstück liegt nunmehr eine konkrete Bauabsicht eines Bauwerbers vor. In städtebaulicher Hinsicht ist es vertretbar, dass diese, auch als Baulücke zu bezeichnende Fläche, geschlossen werden kann. Die Bebauung muss sich an den bestehenden Festsetzungen orientieren, d. h. es darf nur mit Erdgeschoß und Dachgeschoß gebaut werden. Weitere Festsetzungen, wie Einzelhaus, Dachneigung, Dachform etc. müssen ebenfalls aus dem 95-er Bebauungsplan übernommen werden. Die beabsichtigten kleineren Korrekturen hinsichtlich der Gebäudeabmessungen (10 x 16 m), Erhöhung der Wandhöhe um 0,5 m und der Firsthöhe um 0,3 m können städtebaulich befürwortet werden.

Das neu gebildete Baugrundstück reicht bis unmittelbar an die Kapellenstraße heran. Das geplante Wohnhaus muss aus städtebaulichen Gründen allerdings einen Abstand vom Fahrbahnrand von ca. 20 - 25 m einhalten. Durch eine kräftige Eingrünung wird neben der optischen Abgrenzung auch ein Sicht- und Lärmschutz zur Ortseinfahrtsstraße erreicht.

Durch die Ausweisung des neuen Baugrundstückes werden Natur und Landschaft Flächen entzogen. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz und dem § 1a BauGB sind dafür Ausgleichsflächen erforderlich. Gemäß dem Leitfaden des StMLU (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) ist das Gebiet in die Beeinträchtigungsintensität B I einzustufen. Als Kompensationsfaktor werden in dem Leitfaden 0,2 bis 0,5 vorgeschlagen. Da die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde, wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 als ausreichend erachtet. Bei einer reinen Baugrundstücksfläche von 793 m² errechnet sich ein Bedarf an Ausgleichsfläche von 238 m². Der Ausgleich erfolgt auf dem Baugrundstück selbst. Im westlichen und nördlichen Bereich wird ein privater Grüngürtel mit intensiver Bepflanzung vorgesehen. Die Größe des Pflanzstreifens beträgt 272 m² und überschreitet damit sogar den Bedarf von 238 m². Die ökologisch wirksame Gestaltung des Pflanzstreifens wurde im Bebauungsplan „Am Hasenberg“ von 1995 definiert und unter II. § 8 hinsichtlich der Pflanzenauswahl und - dichte detailliert beschrieben.

Das Grundstück befindet sich im Privateigentum. Mit einer raschen Realisierung der Baumaßnahme ist zu rechnen.

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 15.01.2001

Grißinger
Baudirektor