

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 6040
Reisch Nord



1. Erfordernis der Planaufstellung

Als Große Kreisstadt und Mittelzentrum hat Landsberg am Lech gemäß den Zielen des Landesentwicklungsprogramms für die Herstellung von neuem Wohnraum die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Dieser Verpflichtung wird durch die Neuausweisung weiter nachgekommen.

Die Nordfeldstraße im Stadtteil Reisch ist auf einem nördlichen Teilstück Bereich nur einseitig bebaut. Der Eigentümer der nördlich anschließenden unbebauten Fläche beantragt für seine Kinder eine Teilausweisung als Bauland. Im Rahmen des Einheimischen Modells sollen je zwei Grundstücke dem Eigentümer für Eigennutzung und der Stadt Landsberg zur Verfügung gestellt werden.

2. Entwicklung

Das Baugebiet entstand Mitte der 70-er bis 80-er Jahre. Mit der Ausweisung wurde seinerzeit dem gestiegenen Bedarf an Wohnraum in Reisch nachgekommen.

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan weist die zu überplanenden Flächen als landwirtschaftliche Flächen aus. Um Baurecht für die beabsichtigte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet zu ermöglichen, ist der Flächennutzungsplan der geänderten städtebaulichen Entwicklung anzupassen.

3. Örtliche Lage

Die Ergänzung erfolgt am nordöstlichen Ortsrand des Landsberger Stadtteils „Reisch“. Der Ortsteil wird um rund 0,35 ha erweitert. Es wird das Grundstück Fl.Nr. 1054 teilweise überplant. Da hier bereits einseitig eine Erschließungsstraße mit allen Sparten vorhanden ist, kann auch von einer Ortsabrundung gesprochen werden.

4.1. Planung

In städtebaulicher Hinsicht ist die Ortsabrundung mit der Errichtung von 4 freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelgaragen vertretbar. Der vorliegende Entwurf orientiert sich im Wesentlichen an der Baukörperstruktur der bestehenden Bebauung. Er weicht geringfügig hinsichtlich der Gebäudesituierung und der Grenzziehung ab. Die Gebäude richten sich parallel zum Straßenverlauf aus und erhalten dadurch eine leichte Abweichung der Firstrichtung nach Südwest. Die Grenzziehung kann rechtwinklig zu dem Straßenverlauf erfolgen. Für die Grundstücke ergeben sich dadurch optimale Verwertungsmöglichkeiten. Durch die traufseitige Lage der Gebäude und die geplante Eingrünung kann ein gelungener Ortsrandabschluss erreicht werden. Als Gebäudetyp kommt das übliche E + D-Haus, jedoch diesmal mit einem max. 75 cm hohen Kniestock in Betracht.

Als Begrünung und zur besseren Einbindung in die freie Landschaft ist die Anpflanzung von Hecken und Feldgehölzen vorgesehen.

4.2. Baubeschreibung

Es sind Einzelhäuser zulässig. Die mögliche Wohnbebauung kann maximal zwei Vollgeschosse hoch werden, wobei das Obergeschoß im Dachgeschoß zum Liegen kommt. Es ist ein Kniestock von maximal 75 cm zulässig. Die Häuser sind mit symmetrischen Satteldächern in der Neigung von 39° bis 45° zu decken. Die Firstrichtung der Dächer ist entlang der Längsseite der Häuser anzulegen.

Die Dächer sind mit roten Dachziegeln zu decken. Das Garagendach ist in gleichem Material des Hauptdaches oder als begrüntes Flachdach auszuführen. Die Grundflächenzahl (GFZ) liegt bei 0,50.

4.3. Grünordnung und naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

Durch den Eingriff in die landwirtschaftliche Fläche wird ein Ausgleich nach dem Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Der Ausgleich kann vor Ort durch Kompensation von öffentlichen Grünflächen und durch Ausgleichsflächen im Stadtgebiet erfolgen.

Im Stadtgebiet von Landsberg am Lech sind mögliche Ausgleichsflächen im Gesamtvolumen von rund 285,4 ha vorhanden. Ein Ausgleich ist deshalb grundsätzlich durch Einstellung bzw. Abbuchung in bzw. vom Ökokonto der Stadt möglich.

Die maximal zu überbauende Fläche setzt sich zusammen aus Straßen und Wegen 763 m² sowie Bebauung 2.514 m² (insges. 3.277 m²). Bei der Eingriffsschwere B1 und einem Kompensationsfaktor von 0,2 errechnet sich eine auszugleichende Fläche von 655 m². Der Ausgleich hierfür wird zu einem kleinen Teil durch Grünflächen innerhalb des Baugebiets erfüllt (insges. 257 m² öffentliche Grünflächen) - die restlichen Ausgleichsflächen von ca. 398 m² werden vom Ökokonto Frauenwald abgebucht.

Baugebiet	neu zu bebauende und zu versiegelnde Fläche m ²	Eingriffsschwere	Kompensationsfaktor	auszugleichende Fläche
Reisch Nord	3.277	Feld B1	0,2	655

Im Baugebiet sind Grauerlen zu pflanzen. Der Abschluss des Baugebiets nach Norden wird durch Hecken und Feldgehölze gebildet.

Durch die Erweiterung der Wohnbauflächen um 0,25 ha erhöhen sich die gesamten Wohnbauflächen auf 369,4 ha. Die Fläche für Landwirtschaft reduziert sich auf 4033,05 ha.

4.4. Erschließung

Die Erschließung des neuen Baugebietes ist praktisch vorhanden.

4.5. Altlasten

Auf dem Grundstück Fl.Nrn. 1054 sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4.6. Plangebiet in Zahlen

Das Wohnen im dörflich strukturierten Bereich erhebt hinsichtlich der Grundstücksgröße höhere Ansprüche. Die Grundstücksgrößen der freistehenden Einfamilienhäuser sind daher ca. 630 m² groß. Die 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.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 3.555 m². Die Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

- | | |
|-------------------------------------|---------------------|
| • Grundstücke | 2514 m ² |
| • öffentliche Straßenverkehrsfläche | 322 m ² |
| • befahrbarer öffentlicher Wohnweg | 441 m ² |
| • öffentliche Grünflächen | 278 m ² |

5. Regenwasserableitung

Hinsichtlich der Regenwasserableitung muss analog dem Baugebiet Hasenberg Süd mit Regenwasserzisternen verfahren werden. Je nach Größe der Dachfläche errechnet sich das erforderliche Volumen der Zisterne (voraussichtlich ca. 3 - 5 cbm). Der Regenabfluss über die Zisterne muss mit einem Regenwasserstauraumkanal kombiniert werden. Bei einem Kanaldurchmesser von ca. 120 cm können bei Starkregen die Niederschläge zurück gehalten und dosiert zur Versickerung weiter geleitet werden.

6. Eigentumsverhältnisse und Planrealisierung

Die betroffenen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Mit einer zügigen Umsetzung ist zu rechnen.

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 18.11.2003

aufgestellt: Ref. 441

Grießinger
Baudirektor