

Begründung  
zum Bebauungsplan  
**Am Mühlwinkel**



LANDSBERG  
AM LECH

Der Stadtrat von Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 26.07.2000 für die Grundstücke der Fl.Nrn. 82, 82/3, 82/4, 1193, 75 TF, 76/3 TF, 77, 78, 1187/1 TF und 98 TF der Gemarkung Erpfting die Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der bebaute Bereich „Am Mühlwinkel“ und südwestlich der „Moosstraße“ wurde im Flächennutzungsplan planungsrechtlich bisher als Außenbereich dargestellt. Die Darstellung erfolgte als landwirtschaftlich genutzte Fläche, obwohl sich in dem Gebiet fünf zu Wohnzwecken genutzte Wohnhäuser befinden. Die städtebauliche Planungsabsicht war seinerzeit, die Bebauung als Streubebauung nicht weiter zu verfestigen.

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und auch infolge eines erhöhten Siedlungsdruckes ist nunmehr vorgesehen, den Bereich planungs- und bauordnungsrechtlich zu fixieren. Hierzu werden die bestehenden Wohngebäude durch Festsetzung einer überbaubaren Fläche im Bestand gesichert. Zusätzlich wird neues Baurecht für die Errichtung von zwei Einzelhäusern geschaffen. In einem Fall handelt es sich um ein unbebautes Grundstück am nördlichen Rand des Geltungsbereiches und im anderen Fall um einen Ersatzbau für einen Stadel. Die Art der Bebauung und die Bauweise orientieren sich an der vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Umgebungsbebauung und der vorhandenen ländlichen Bebauung. Wegen der unterschiedlich großen Grundstückszuschnitte muss auch die Grundflächen- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) unterschiedlich Größen aufweisen. Für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung kann nicht ausschließlich nach einer einheitlichen GRZ/GFZ für alle Baugrundstücke verfahren, sondern es muss individuell nach der städtebaulichen Charakteristik der vorhandenen Bebauung beurteilt werden. Entscheidend ist die geordnete städtebauliche Situierung der Baukörper im räumlichen Straßenbild ist der Abstand der Gebäude zueinander. Die Grundstücksgrenzen sind nicht primär als Maßstab für eine das Ortsbild prägende Anordnung der Baukörper heranzuziehen.

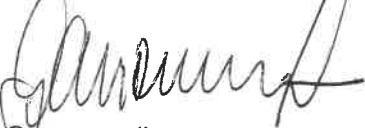
Die vorhandene Bauweise ist als sehr heterogen zu bezeichnen. Es kristallisiert sich jedoch als für den Ort prägende Bauweise das zweigeschossige Einzelgebäude mit einer mittleren Dachneigung von ca. 25 - 33° heraus. Für die beiden neu zu errichtenden Gebäude wird deshalb diese Bauweise festgesetzt.

Parallel hierzu sollen mit dem Bebauungsplan auch die öffentlichen Verkehrsflächen festgeschrieben werden, um so einzelne Flächen für die Öffentlichkeit zu sichern. Dies betrifft insbesondere das Grundstück Fl.Nr. 75/1, das sich zwar in Privateigentum befindet, jedoch als Straßenverkehrsfläche ausgebaut wurde. Da sich auch Versorgungsleitungen in dem Grundstücksteil befinden, ist eine Übertragung in das städtische Eigentum anzustreben.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes den geänderten Flächennutzung angepasst. Statt landwirtschaftlicher Fläche wird ein Dorfgebiet dargestellt.

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 27.07.2000

i.A.



Gänzenmüller  
Techn. Amtsrat