

## Begründung zum Bebauungsplan

### **Erpfting, Siedlung am Stadtrand Landsberg**

---



#### **Anlass**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war eine Anfrage nach der weiteren Bebaubarkeit des Grundstückes Fl.Nr. 1879/22 der Gemarkung Erpfting. Das Grundstück ist zur Zeit mit einem Zweifamilienhaus mit Garage bebaut. An das bestehende Wohnhaus soll eine weitere Wohneinheit mit einer Gebäudetiefe von 9,5 m angebaut werden. Desweiteren war als Ersatz für die Garage eine größere Grenzgarage von ca. 11,25 m Länge geplant. Das Bauvorhaben weicht vom Bebauungsplan „Erpfting, Siedlung am Stadtrand Landsberg“ erheblich ab und bedürfte einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie einer Abweichung bzw. Übernahme von den Abstandsflächen.

Daneben war auch zu berücksichtigen, dass aus städtebaulichen Gründen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ein zusammen hängender Grünstreifen von einer Bebauung frei gehalten werden sollte.

Um eine Ungleichbehandlung bei ähnlich gelagerten Bauabsichten in dem Bauquartier zu vermeiden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und nachhaltig zu sichern wurde die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

#### **Entwicklung**

Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahre 1970 und sah auf den zur damaligen Zeit üblichen großen Grundstücken (800 - 1100 m<sup>2</sup>) zweigeschossige Gebäude mit maximal 13 m x 10 m Abmessungen vor. Die Gebäude wurden in der Folgezeit auch lediglich als Ein- bzw. Zweifamilienhäuser genutzt. Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wird auch durch die Änderung nicht berührt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche kann deshalb beibehalten werden.

#### **Planungsziele**

Umweltschützende Belange gewinnen in der Bauleitplanung mehr denn je an Bedeutung. Dem städtebaulichen Leitgedanken, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, wird durch die vorliegende Planung entsprochen. Die groß zugeschnittenen Grundstücke vertragen eine maßvolle Verdichtung. Die Grundstücke im Geltungsbereich besitzen eine mittlere Grundstücksgröße von rd. 850 m<sup>2</sup>. Bei einer bebauten Fläche von ca. 120 m<sup>2</sup> errechnet sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,14 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,28. Durch das Einräumen eines größeren Baurechts kann eine max. GRZ von 0,30 und eine GFZ

von 0,60 erreicht werden. Der Flächenverbrauch für die Ausweisung neuer Baugebiete kann begrenzt werden.

In städtebaulicher Hinsicht bedeutsam ist die Freihaltung von inneren Grünstreifen, die beim Zusammentreffen der jeweiligen rückwärtigen Grundstücksgrenzen gebildet werden. Die Planung sieht das Freihalten eines Grüngürtels in einer Breite von 5,0 m im Mittel vor. Zusammen mit dem Nachbargrundstück wird dadurch ein gemeinsamer Grüngürtel von rd. 10 m erreicht.

Die Freihaltung des Grünbereiches trifft auch auf die Garagen zu. Auch diese Grenzgebäude müssen im Mittel einen Abstand von 5,0 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze einhalten. Nur dadurch ist gewährleistet, dass der gesamte Grünbereich unverbaut bleibt. Die Gebäudelänge der Garagen orientiert sich an den Obergrenzen der Bayerischen Bauordnung. An der Grundstücksgrenze ist demnach eine max. Länge von 8 m zulässig. Der Bebauungsplan setzt fest, wo die Garagen errichtet werden dürfen. Durch die Festsetzung eines insgesamt 10 m langen Garagenstreifens wird ein kleiner Spielraum für die Platzierung der Garagen gelassen.

Die Bauweise und Charakteristik des Baugebiets wird durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern gestärkt. Es wird dadurch ausgeschlossen, dass beispielsweise durch die Errichtung von Reihenhäusern oder Geschosswohnungen eine unverhältnismäßig große Verdichtung in dem Bauquartier erfolgt. Auch die Verkehrsbelastung hält sich bei einer maßvollen Verdichtung in Grenzen.

### **Flächenangaben:**

1. Wohnbaugrundstücke gesamt	8470 m <sup>2</sup>
2. Erweiterungsflächen gesamt	ca. 500 m <sup>2</sup>
3. Wohneinheiten zusätzlich	6 - 8
4. Einwohnerzuwachs	ca. 25 Personen

### **Maßnahmen für Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB**

Mit der Festsetzung von größeren Bauräumen wird die Erweiterung von Wohngebäuden auf einer Fläche von rd. 500 m<sup>2</sup> ermöglicht. Das Gebiet ist gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in die Bauleitplanung“ (Herausgeber Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) in die Beeinträchtigungsintensität BII einzustufen. Die Kategorie II ist für Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu wählen. Die Eingriffsschwere B wird für eine Bebauung mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad bei einer GRZ bis 0,35 festgestellt. Gemäß dieser Einstufung kann als Kompensationsfaktor die Zahl 0,5 verwendet werden. Bei einer zu bebauenden Grundstücksfläche von 500 m<sup>2</sup> errechnet sich somit eine Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche von 250 m<sup>2</sup>. Bezogen auf 6 Grundstückseigentümer, die von einer Erweiterung gewinnen, beträgt der Anteil je Eigentümer rd. 40 m<sup>2</sup>. Die relativ geringe Fläche ist durch geeignete Ersatzpflanzungen auf den jeweiligen Baugrundstücken selbst auszugleichen.

## **Realisierung**

Die Flächen befinden sich in Privateigentum. Eine Erweiterung bzw. ein Anbau ist von einem Eigentümer kurzfristig geplant. Bauabsichten weiterer Eigentümer sind der Stadt nicht bekannt. Der Bebauungsplan eröffnet jedoch auch den sonstigen Grundstückseigentümern die Möglichkeit Anbauten und Erweiterungen zu realisieren.

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 20.02.2002  
i.A.

Grießinger  
Baudirektor