

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Westliches Baugebiet Teil II.1



Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Antrag der Grundstückseigentümerin von Fl.Nr. 2925/10 der Gemarkung Landsberg auf Errichtung von zwei zusätzlichen Einfamilienhäusern im rückwärtigen Grundstücksbereich. Da die Grundstücke an der Iglinger Straße einen relativ großen Grundstückszuschnitt besitzen, ist es naheliegend, dass Grund und Boden durch eine bauliche Nutzung stärker beansprucht werden. Die sogenannte Nachverdichtung wurde auf einigen Grundstücken in der näheren Umgebung auch bereits vorgenommen. Die Festsetzung der überbaubaren Fläche in dem Baulinienplan „Westliches Baugebiet Teil II“ ermöglichen bereits die Inanspruchnahme einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,21 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,42. Diese Maße der baulichen Nutzung wurden in einigen Fällen in der näheren Umgebung auch schon ausgeschöpft. In städtebaulicher Hinsicht ist es allerdings zwingend erforderlich, dass neben der Einhaltung der Verhältniszahlen (Grund- bzw. Geschoßfläche zu Grundstücksfläche) auch die Dimensionierung der Baukörper in einem angemessenen Verhältnis zu ihrer Umgebungsbebauung stehen. Dies ist nur erreichbar, wenn eine ausreichend große Fläche zur Bebauung (überbaubare Grundstücksfläche) zur Verfügung steht. Aus diesem Grund wurde eine Mindestbemessungsgröße von 300 m² Grundstücksfläche je Wohneinheit festgesetzt.

Nach der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Westliches Baugebiet Teil II“ rückt die nördliche Baugrenze im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 2925/10 von ihrer nördlichen Grundstücksgrenze ca. 21 m ab. Zwischen dem Grundstück Fl.Nr. 2925/9 und dem Grundstück Fl.Nr. 2925/10 entsteht dadurch ein Baugrenzenversatz von ca. 14 m. Durch den Versatz der Baugrenze lassen sich zwar auch eine GRZ/GFZ analog der Umgebungsbebauung erreichen, allerdings würde die Baumasse auf einen kleineren Raum kompensiert. In städtebaulicher Hinsicht entstünde dadurch eine unausgewogene, sich nicht in die Umgebungsbebauung einfügende Baukörpermassierung.

Zum Bereinigen dieses Versatzes und um eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen wird die Baugrenze in Fortführung der von Osten kommenden Linienführung mit einem parallelen Abstand von 7,0 m zur nördlichen Baugrenze festgesetzt. Da mit der Baugrenzenverschiebung auch angrenzende Grundstücke unmittelbar betroffen sind, müssen diese Grundstücke mit in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aufgenommen werden.

Die Durchführung des Baulinienplanes würde zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen. Der Stadtrat der Stadt Landsberg hat sich dieser Argumentation angeschlossen und die Änderung des Bebauungsplanes in dem v.g. Teilbereich beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplan in der vorgenommenen Weise ist städtebaulich sinnvoll und trägt zur Rechtsicherheit bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich bei. Aktuelle Baumaßnahmen sind nur vom Antragsteller bekannt. Mit einer raschen Realisierung der Baumaßnahme ist zu rechnen.

Das Landratsamt, Abt. Untere Immissionsschutzbehörde, weist darauf hin, dass die nach einer überschlägigen Lärmprognose nach der DIN 18005 - Teil 1 (Ausgabe Mai 1987) „Schallschutz im Städtebau“ sich ergebenden Beurteilungspegel, erst in einem Abstand von 25 m zur Straßenmitte der Iglinger Straße, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von tagsüber 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) einhalten können. Aus diesem Grunde wurden unter Ziff. 13 des Bebauungsplanes die Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern und passive Schallschutzmaßnahmen, wie u.a. Fenster mit integrierter Lüftungseinheit festgesetzt.

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 30.07.2001

Ganzenmüller
Techn. Oberamtsrat