

Amtliche Bekanntmachung der Großen Kreisstadt Landsberg am Lech

Bebauungsplan „Pitzling Nord“ Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech hat zunächst in seiner Sitzung am 28. März 2012 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans „Pitzling Nord“ verbunden mit einer Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. In der Stadtratssitzung am 13. November 2013 wurde der ursprüngliche Bebauungsplanaufstellungsbeschluss mit Änderung des Flächennutzungsplans modifiziert und die Umsetzung der Planungsziele im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 3 BauGB ohne Flächennutzungsplanänderung festgelegt.

Der inzwischen gefertigte Bauleitplanentwurf wurde vom Stadtrat in der Sitzung am 21. Mai 2014 gebilligt und die Auslegung bzw. Einleitung der förmlichen Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) beschlossen.

Anlass der Planung

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens mit Entscheidung vom 01. März 2012 den ursprünglichen Bebauungsplan „Pitzling Mitte“ für unwirksam erklärt. Nachdem im Bereich Pitzling ein erheblicher Siedlungsdruck herrscht, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans dringend erforderlich. Aufgrund der Heterogenität des alten Plangebietes soll der Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans „Pitzling Mitte“ in zwei Bebauungspläne aufgeteilt werden („Pitzling Nord“ und „Pitzling Mitte“).

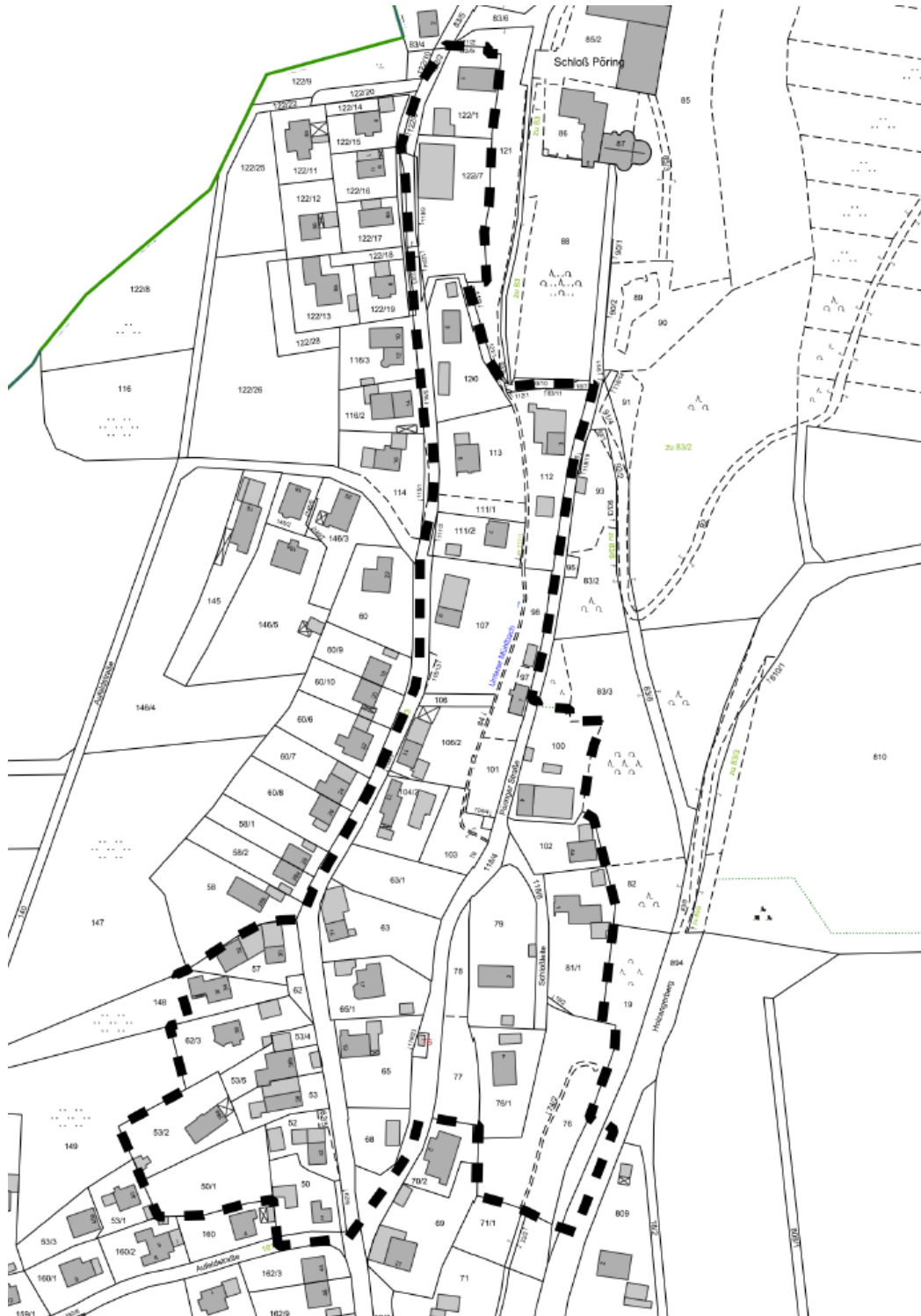
Allgemeine Planungsziele

Grundsätzliche Planungsziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pitzling Nord“ sind u.a.

- Erhalt der dörflichen Baustruktur.
- Erhalt der landwirtschaftlichen Bausubstanz, die räumlich das Ortsbild dominiert.
- Erhalt des historischen Siedlungsbilds.
- Vermeidung unverträglicher Nachverdichtung durch die Begrenzung von Gebäudelängen und Gebäudevolumina sowie Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.
- Erhalt der vorhandenen Denkmäler.
- Steuerung der baulichen Höhenentwicklung, insbesondere zur bestehenden bewegten Topographie.
- Erhalt der Straßenräume durch Festsetzung von Bauräumen durch Baugrenzen und/oder Baulinien.
- Freihaltung wichtiger landschaftsprägender Elemente.
- Erhalt von ortsbildprägenden Grünzügen.

Geltungsbereich

Das ca. 3,9 ha große Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil von Pitzling, das ca. 4 km südlich von Landsberg am Lech östlich des Lechs liegt. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ergibt sich aus dem abgedruckten Lageplan, der Bestandteil der Bekanntmachung ist.



Öffentlichkeitsbeteiligung

Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Vorhabens erfolgte bereits in der Zeit vom 02. Februar 2015 bis einschließlich 02. März 2015 die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB). Im Rahmen des zweiten Verfahrensschrittes sind zahlreiche, vorwiegend private Stellungnahmen eingegangen, die aufgrund der Abwägungsentscheidungen des Landsberger Stadtrates in seiner Sitzung am 09. März 2016 teilweise zu textlichen und zeichnerischen Änderungen im Bebauungsplanentwurf geführt haben. Als Beispiele sind zu nennen:

- Überarbeitung der Abstandsflächenregelung
- teilweise Anpassung der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen
- maßvolle Nachverdichtung bzw. zusätzliche Ausweisung von überbaubaren Flächen im Bereich der Pöringer Straße
- Aktualisierung der erhaltenswerten und ortsbildprägenden Bäume

Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen (§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Wiederholung des zweiten Verfahrensschrittes hat der Landsberger Stadtrat in seiner Sitzung am 09. März 2016 beschlossen.

Der überarbeitete Bauleitplanentwurf mit Begründung einschließlich Umweltbericht hängt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09. Mai 2016 bis einschließlich 08. Juni 2016 in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech, Katharinenstraße 1, 86899 Landsberg am Lech, in einem Schaukasten bzw. an Ständerwänden rechts neben dem Haupteingang während der Dienststunden des allgemeinen Publikumsverkehrs zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die gesamten Unterlagen liegen ebenfalls in diesem Zeitraum während der Dienststunden im Bauordnungsamt der Stadtverwaltung Landsberg am Lech, Katharinenstraße 1, 86899 Landsberg am Lech, Zimmer 1.22 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Der Auslegungsraum im Eingangsbereich verfügt über einen barrierefreien Zugang. Das Zimmer 1.22 ist auch mit Hilfe eines Aufzuges erreichbar. Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorhandenen umweltbezogenen Stellungnahmen. Sie enthalten folgende Arten umweltbezogener Informationen:

Stadtwerke Landsberg KU

Informationen zur Niederschlagswassereinleitung aus Zu- und Abfahrtsstraßen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck

Empfehlungen zur Festsetzung privater Grünflächen als Waldflächen.

Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Informationen zum Grundwasser, zu Altlastenverdachtsflächen, zur Wasserversorgung, zur Abwasserentsorgung, sowie zum Niederschlagswasser. Es sind auch Ausführungen enthalten zur Lage zum Lech (100-jähriges Hochwasser, Überschwemmungsgebiet) sowie zum Pitzlinger Mühlbach.

Landratsamt Landsberg am Lech als Untere Immissionsschutzbehörde

Informationen über eventuelle schädliche Umweltauswirkungen in Form von Geruchsbelästigungen und/oder Lärmeinwirkungen ausgehend von landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltungen sowie sonstigen Betrieben. Informationen zur Errichtung von Luft-Wärmepumpen. In der Stellungnahme wird auch zum Ausdruck gebracht, dass bestehende

gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen durch eine heranrückende Wohnbebauung nicht eingeschränkt werden dürfen.

Landratsamt Landsberg am Lech als Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde

Informationen zur aktuellen Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystems für den Landkreis Landsberg am Lech. In einem weiteren Schreiben sind auch Angaben enthalten, wie bei Nutzungsänderungen von ehemals gewerblich genutzten Grundstücken mit den eventuell vorhandenen nutzungsbedingten Boden- und Bausubstanzkontaminationen umzugehen ist.

Während der Auslegungsfrist wird jedermann Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Stellungnahmen zu der Planung können während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift im Bauordnungsamt vorgetragen werden. Darüber hinaus können die Stellungnahmen auch per Post (Stadt Landsberg am Lech –Bauordnungsamt-, Katharinenstraße 1, 86899 Landsberg am Lech) oder E-Mail (c.mueller@landsberg.de) beim Bauordnungsamt der Stadt Landsberg am Lech vorgebracht werden. Die Stellungnahmen werden nach Auswertung und Überprüfung dem Landsberger Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

Hinweise

Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt Landsberg am Lech deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein späterer Normenkontrollantrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung, der den Bebauungsplan zum Gegenstand hat, unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Landsberg am Lech, 26. April 2016
STADT LANDSBERG AM LECH

Mathias Neuner
Oberbürgermeister