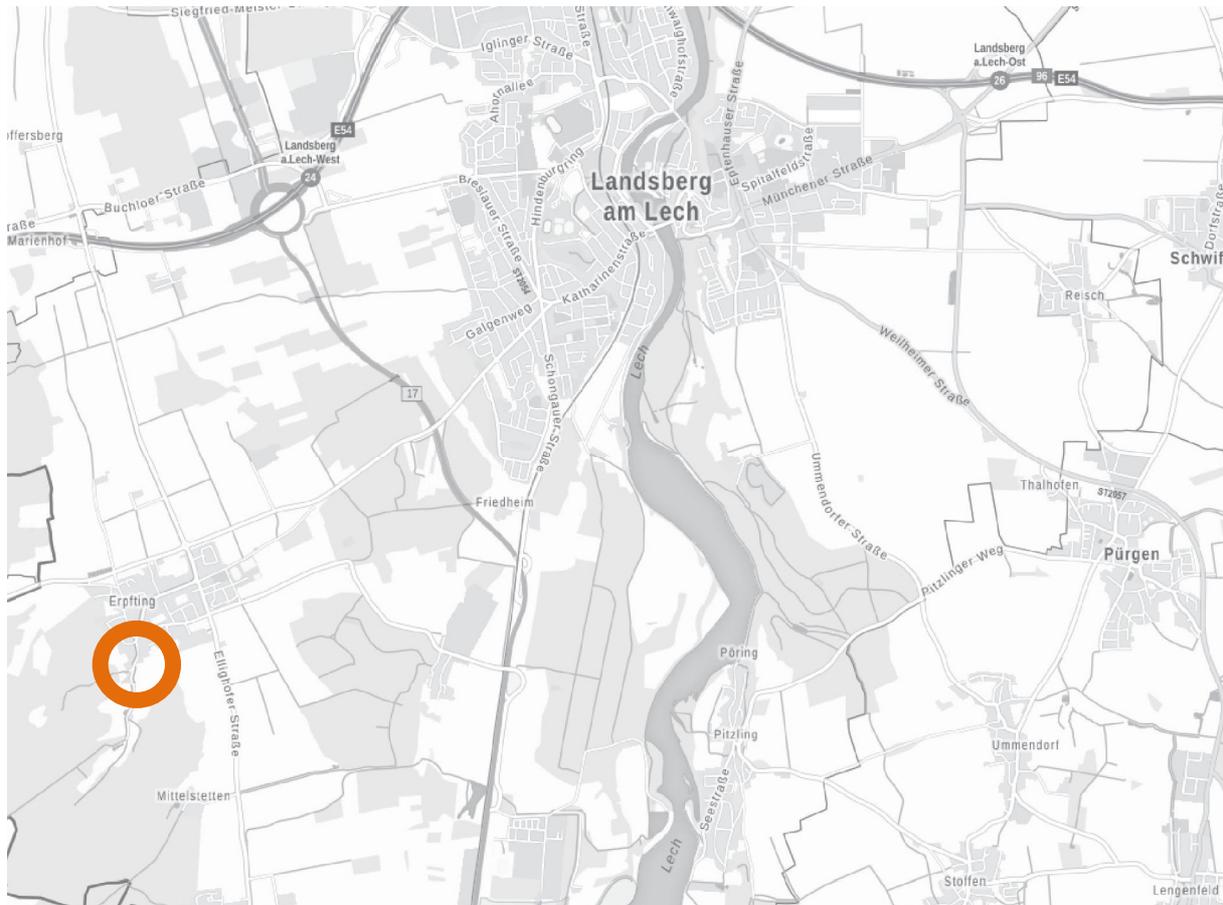


BEBAUUNGSPLAN NR. 4111

„AM MÜHLWINKEL, 1. ÄNDERUNG“ MIT GRÜNORDNUNG



Begründung

Endgültige Planfassung

Stand: 30.08.2019

redaktionell ergänzt: 12.12.2019

Stadt Landsberg am Lech, Stadtbauamt, Referat 42
Stadtplanung und Umwelt
Stadt Landsberg am Lech
Postfach 10 16 53
86886 Landsberg am Lech
Tel. : 0 81 91 / 1 28 – 2 15; Fax: 0 81 91 / 1 28 5 92 15
E-Mail: bauamt@landsberg.de
Internet: <http://www.landsberg.de>

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass	4
1.1. Anlass, Zweck und Ziele der Planung	4
1.2. Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB	5
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
2.1. Landesentwicklungsprogramm	6
2.2. Regionalplan München (14)	6
2.3. Flächennutzungsplan	6
2.4. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Am Mühlwinkel“, Nr. 4110	8
3. Das Plangebiet	8
3.1. Lage und Größe des Änderungsbereiches	8
3.2. Aktuelle Nutzung und Beschaffenheit des Plangebietes	8
3.3. Ökologie und Artenschutz	9
3.4. Städtebauliches Umfeld, Erschließung und öffentlicher Verkehr	9
3.5. Bestehende Schallimmissionen	10
3.6. Geologie, Grundwasser, Gewässer, Topographie	10
3.7. Altlasten	11
3.8. Bau- und Bodendenkmäler / Ensembleschutz	11
4. Planung	12
4.1. Städtebauliches Konzept	12
4.2. Freiflächenkonzept	13
5. Festsetzungskonzept	14
5.1. Art der baulichen Nutzung	14
5.2. Maß der baulichen Nutzung	14
5.3. Bauweise, Baugrenzen	14
6. Weitere Festsetzungen	15
6.1. Hauptgebäude	15
6.2. Nebengebäude	15
6.3. Geländemodellierungen, Abgrabungen und Einfriedungen	15
6.4. Werbeanlagen, Elektrizitätseinrichtungen und Antennen	15
7. Bodenordnende Maßnahmen	16
7.1. Niederschlagswasserbeseitigung und Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers	16

7.2. Wasserversorgung	16
7.3. Energieversorgung	16
7.4. Müllbeseitigung	16
8. Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes	17
9. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Unmaßstäblicher Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan	7
--------------------------------------------------------------------------------------	---

1. Planungsanlass

1.1. Anlass, Zweck und Ziele der Planung

Der Grundstückseigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 77, Gemarkung Erpfting, möchte das aktuell als Garten genutzte Grundstück mit einem Wohngebäude bebauen.

Der für das vorgenannte Grundstück rechtsverbindliche Bebauungsplan „Am Mühlwinkel“ wurde am 21.02.2001 in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Landsberg beschlossen. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und auch infolge eines erhöhten Siedlungsdrucks wurde der bebaute Bereich Am Mühlwinkel und südwestlich der Moosstraße planungs- und bauordnungsrechtlich fixiert. Hierzu wurden die bestehenden Wohngebäude durch Festsetzung einer überbaubaren Fläche im Bestand gesichert und neues Baurecht für die Errichtung von zwei Einzelhäusern geschaffen. In einem Fall handelt es sich um ein unbebautes Grundstück am nördlichen Rand des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Mühlwinkel“ und im anderen Fall um das Grundstück Fl. Nr. 77, Gemarkung Erpfting. Hier wurde im Bereich des bestehenden Stadls ein Baufenster für ein Einzelhaus, als Ersatzbau für den abzubrechenden Stadl, festgesetzt.

Das ursprüngliche Grundstück Fl. Nr. 77, Gemarkung Erpfting, Am Mühlwinkel - Moosstraße, wurde nicht wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgeschlagen nord-östlich des bestehenden Stadels geteilt, sondern die Grundstücksteilung erfolgte zunächst weitestgehend mittig durch den Stadel.

Dadurch lag das Baufenster in unlösbarem Konflikt auf zwei Flur Nummern, Fl. Nr. 77, Nähe Moosstraße, und Fl. Nr. 78, Am Mühlwinkel 10, beide Gemarkung Erpfting. Da für das geplante Baufenster keine einvernehmliche Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer erreicht werden konnte, wurde eine Änderung des Bebauungsplans „Am Mühlwinkel“ erforderlich und entsprechend vom Grundstückseigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 77“ beantragt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 04.12.2013 die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Der bebaute Bereich „Am Mühlwinkel“ wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan planungsrechtlich als Dorfmischgebiet MD dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Durch die Bebauungsplanänderung soll das Baurecht auf den Grundstücken Fl. Nr. 77, Nähe Moosstraße, und Fl. Nr. 78, Am Mühlwinkel 10, beide Gemarkung Erpfting, geregelt werden.

Zwischenzeitlich wurde das Grundstück Fl. Nr. 77 neu vermessen, die neue Grundstücksgrenze liegt nun 1,00 m südlich des bestehenden Stadls.

Damit auch weiterhin das Grundstück Fl. Nr. 77, Gemarkung Erpfting, bebaubar bleibt, wird mit der Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans, unter Berücksichtigung der ländlichen Siedlungsstruktur sowie einer maßvollen Nachverdichtung, und damit zur

Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, Baurecht für die Errichtung eines Einzelhauses geschaffen.

Die städtebaulichen Ziele zum Erhalt und zur Wahrung des dörflichen Charakters haben sich seit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Mühlwinkel“ im Jahr 2001 nicht geändert, und werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplans beibehalten.

Der Bebauungsplan „Am Mühlwinkel, 1. Änderung“ ersetzt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Mühlwinkel“ (Teilfläche) im Bereich des vorgesehenen Geltungsbereiches.

1.2. Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan „Am Mühlwinkel, 1. Änderung“, Nr. 4111, trifft Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und über die überbaubaren Grundstücksflächen, nicht jedoch über die öffentlichen Verkehrsflächen und die Art der baulichen Nutzung. Es handelt sich somit um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Stadt Landsberg hat sich zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB entschlossen.

Entsprechend den fachlichen Vorgaben des §13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung) darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000m² (siehe Anlage 1 Flächenanalyse). Das beschleunigte Verfahren darf ebenfalls angewendet werden wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Da Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7b von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen sind, besteht bezüglich der Umweltprüfung kein Handlungsbedarf.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm; LEP, sowie im Regionalplan niedergelegt. Gemäß LEP B VI 1.1 (Z) sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Darüber hinaus ist gem. LEP B VI 1.2 (G) die Siedlungsentwicklung möglichst mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und –bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. Auch die Grundsätze B VI 2.2 (kostengünstige und an künftige Bedürfnisse angepasste Wohnungen, Erhöhung des Eigentumsanteils sowie verdichtete und individuelle Bauformen) sind zu berücksichtigen.

2.2. Regionalplan München (14)

Die Stadt Landsberg am Lech mit ihren Stadtteilen ist lt. Regionalplan München (14) als Mittelzentrum eingestuft und liegt an der überregionalen Entwicklungsachse BAB 96 (München-Lindau). Die Aussagen aus dem Regionalplan decken sich für die Stadt Landsberg am Lech überwiegend mit den Zielen und Grundsätzen aus dem LEP. Zu erwähnen ist hierbei der allgemeine Grundsatz zur nachhaltigen Raumentwicklung (G1.2.1), welcher besagt, dass die ..“monozentrisch-radiale Raumstruktur der Region München (...) im Sinne einer dezentralen Konzentration ergänzt und weiterentwickelt werden“ soll. „Dazu soll die Siedlungs- und Infrastruktur auf das System der zentralen Orte ausgerichtet werden:“

Nach dem Regionalplan (G1.1) sollen die Region und ihre Teilflächen als attraktiver Lebensraum und leistungsfähiger Wirtschaftsraum im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung gesichert und weiterentwickelt werden.

2.3. Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Stadt Landsberg am Lech vom 10.08.2001 ist das Plangebiet am südlichen Ortsausgang von Erpfting als Dorflichungsgebiet, MD, gekennzeichnet.

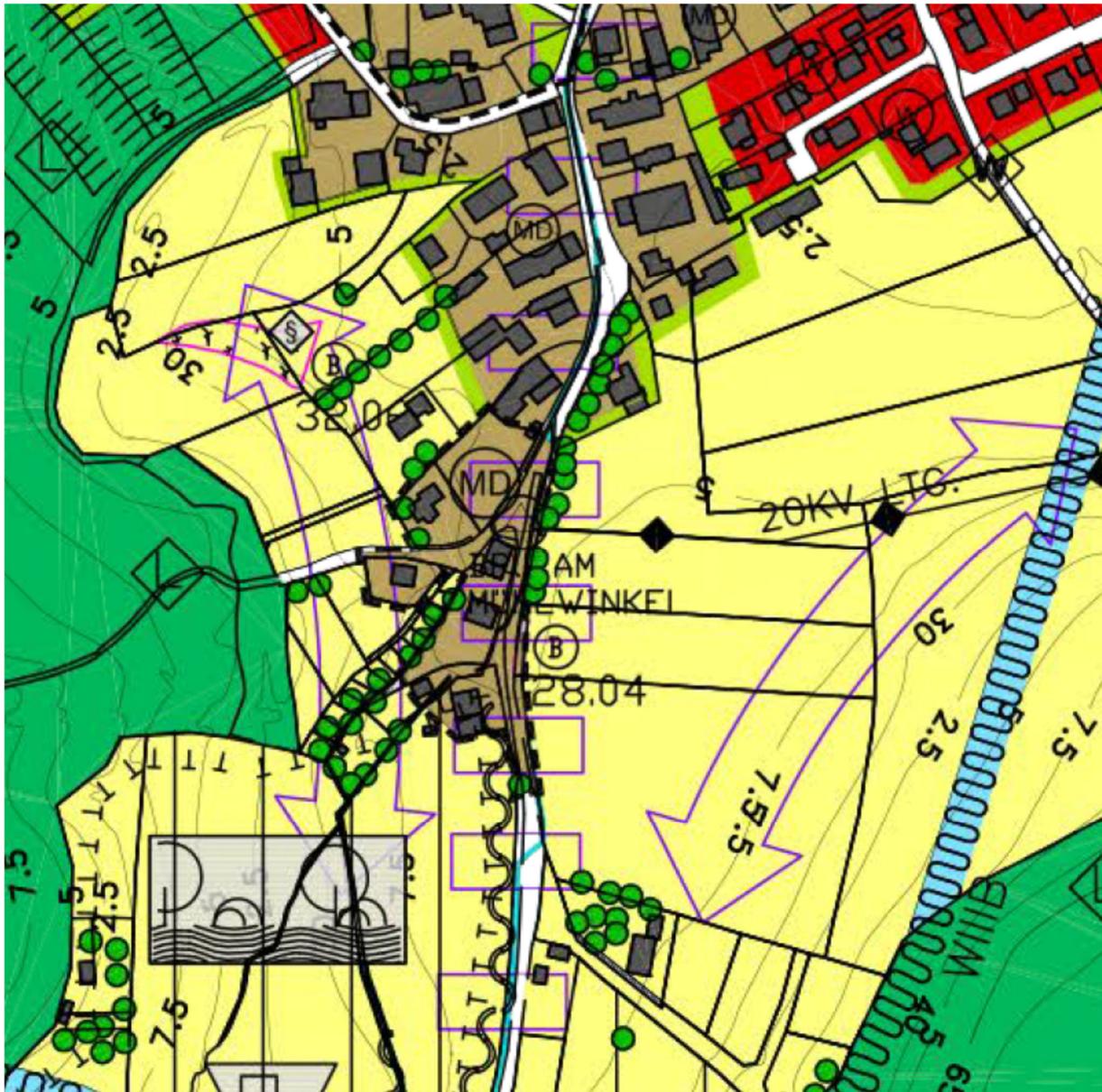


Abbildung 1: Unmaßstäblicher Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

Im Zuge des gegenständlichen Verfahrens beziehen sich die Änderungen auf die Grundstücke Fl. Nr. 77, Nähe Moosstraße, und Fl.Nr.78, Am Mühlwinkel 10, beide Gemarkung Erpfting. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Mühlwinkel“. Der Bebauungsplan „Am Mühlwinkel, 1. Änderung“ ersetzt den rechtsgültigen Bebauungsplan „Am Mühlwinkel“ (Teilfläche) im Bereich des vorgesehenen Geltungsbereiches. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist somit nicht erforderlich.

2.4. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Am Mühlwinkel“, Nr. 4110

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und auch infolge eines erhöhten Siedlungsdrucks wurde der Bereich Am Mühlwinkel durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Mühlwinkel“, Nr. 4110, planungs- und bauordnungsrechtlich fixiert. Dadurch werden die bestehenden Wohngebäude durch Festsetzung einer überbaubaren Fläche im Bestand gesichert. Zusätzlich wird neues Baurecht für die Errichtung von zwei Einzelhäusern, eines am nördlichen Rand des Geltungsbereiches, eines als Ersatzbau für einen Stadel geschaffen. Da sich das zweigeschossige Einzelgebäude mit einer mittleren Dachneigung von ca. 25°-33° als für den Ort prägende Bauweise herauskristallisierte, ist diese Bauweise für die beiden neu zu errichtenden Gebäude festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Dorfgebiet, MD, im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung sind für die einzelnen Bauflächen sehr differenziert die Anzahl der Vollgeschosse, die Grundfläche, die Geschossfläche, jeweils als Höchstmaß, festgesetzt. Als Gestaltungsfestsetzungen ist als Dachform Satteldach mit einer Dachneigung von 25° - 50°, bzw. Mansarddach mit einer Dachneigung von 45°/75°, festgesetzt.

3. Das Plangebiet

3.1. Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Ortsteil Erpfting liegt im Gemeindegebiet der Stadt Landsberg am Lech.

Der Planbereich selbst liegt am südlichen Ortsrand von Erpfting und hat eine Größe von ca. 1.530m². Er umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 77, Nähe Moosstraße und Fl. Nr. 78 Am Mühlwinkel 10, beide Gemarkung Erpfting, und stellt eine Teilfläche des rechtsgültigen Bebauungsplans „Am Mühlwinkel“ dar.

Unmittelbar östlich grenzt die Moosstraße, im Norden und Nord-Westen die Straße Am Mühlwinkel, an.

3.2. Aktuelle Nutzung und Beschaffenheit des Plangebietes

Auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 77 steht entlang der Moosstraße im Osten, sowie auch teilweise entlang der südlichen Grenze, eine Thujahecke. Auf dem Grundstück selbst befinden sich mehrere Obstbäume. Zum westlich gelegenen Bach und zur Fl. Nr. 78 ist das Grundstück mit einem Holzbretterzaun abgetrennt. Es wird aktuell als Gartengrundstück mit kleinem Gewächshaus genutzt.

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 78 ist entlang der Moosstraße mit Sträuchern und einer niedrigen Ligusterhecke bepflanzt. Es ist kein Baumbestand vorhanden. Das Grundstück wird als Wohnhaus mit Stadel und Gartenhütte sowie Garten genutzt.

3.3. Ökologie und Artenschutz

Im Geltungsbereich befinden sich einige Laubbäume. Hier sind gem. Ziff. 11.1 BayNatSchG die entsprechenden Rodungszeiträume (Oktober bis Februar) zu beachten.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die 1. Änderung des Bebauungsplans keine über den bisherigen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Mühlwinkel“ hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorsieht.

Für das Grundstück mit der Fl. Nr. 77 wird im südlichen Bereich, sowie entlang der Moosstraße, eine private Grünfläche mit zu pflanzendem Baum festgesetzt, um der bisherigen Nutzung als Obstgarten Rechnung zu tragen und den dörflichen Charakter zu erhalten.

3.4. Städtebauliches Umfeld, Erschließung und öffentlicher Verkehr

Die vorhandene Bauweise in der Umgebung 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.

Die unmittelbare Umgebung des Geltungsbereichs ist geprägt durch eine lockere Bebauung mit vorwiegend zweigeschossigen Einzelgebäuden, die von großzügigem privatem Grün umgeben sind. Der Geltungsbereich befindet sich in südlicher Ortsrandlage, was sich durch die zahlreichen umliegenden landwirtschaftlich genutzten Grün- und Waldflächen bemerkbar macht. Ebenfalls prägend ist der Luibach, der offen entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs, dann begleitend zur Moosstraße, verläuft.

Erpfting wird über die Straße Iglinger Weg nach Norden, die Landsberger Straße nach Osten und der Ellighofer Straße nach Süden an den regionalen und überregionalen Verkehr angebunden.

Der Planbereich selbst wird über die Moosstraße und die Straße Am Mühlwinkel erschlossen.

Erpfting und der Planbereich ist über die Haltestelle Gasthof Sonne, Mittelstetter Straße vor Haus Nr. 1 und die weiteren Haltestellen Sießmayer Straße, Ellighofer Straße und Schule Erpfting an den ÖPNV angeschlossen. Darüber hinaus fährt die Astlinie 11 des Anruf-Sammel-Taxis.

3.5. Bestehende Schallimmissionen

Unter Berücksichtigung und Abwägung der städtebaulichen Belange ist davon auszugehen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewahrt bleiben.

3.6. Geologie, Grundwasser, Gewässer, Topographie

Das Gebiet des Geltungsbereichs ist gemäß „UmweltAtlas Bayern – Geologie“ der geochronologischen Periode des Quartärs, Serie Pleistozän bis Holozän, zuzuordnen. Es wird als polygenetische Talfüllung beschrieben, der Boden besteht aus Lehm oder Sand, z.T. kiesig, die Lithologie des Gesteins ist abhängig vom Einzugsgebiet.

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Aufgrund der Nähe zum Luibach, ein Gewässer 3. Ordnung, ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel mit dem Wasserspiegel korrespondiert.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Gefahr droht u. U. durch ein Ansteigen des Grundwassers bei z.B. Starkregenereignissen. Daher wird festgesetzt, dass alle Unterkellerungen wasserundurchlässig und auftriebssicher auszuführen sind.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Landsberg am Lech eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Westlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein angelegter Bachlauf, ein Gewässer III. Ordnung, der mit nördlicher Fließrichtung unterirdisch unter der Straße Am Mühlwinkel in den in der Moosstraße offenen Luibach mündet. Auch hier droht bei z.B. Starkregenereignissen Gefahr durch ein Ansteigen des Wasserspiegels. Daher wird festgesetzt, dass eine Überbauung des Bachlaufes oder Eingriffe in den Bachlauf nicht zulässig sind. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der Zugang zum Bachlauf im Rahmen der Unterhaltspflege durch die Stadt Landsberg am Lech jederzeit ungehindert zu gewährleisten ist.

Mit der zukünftigen Bebauung wird ein Abstand von ca. 3,00 m im Mittel zum Bachlauf eingehalten. Dadurch wird in den Uferbereich nicht eingegriffen, der Zugang zum Bachlauf ist ungehindert möglich.

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

Des Weiteren ist durch die örtliche Lage mit Hangwasser zu rechnen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangwasser sichern muss. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird aus fachlicher Sicht empfohlen, bei betroffenen Bauteilen, wie Bodenplatten oder Lichtschächten, darauf zu achten, dass die Oberkanten in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante errichtet werden.

3.7. Altlasten

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz, und Dateninformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich einwirken können.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Sollten derartige Erkenntnisse vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so ist die untere Abfall-/Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i.V.m. Art. 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i.V.m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5-8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweisuntersuchungen nach § 10 Abs. 1 S. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

3.8. Bau- und Bodendenkmäler / Ensembleschutz

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig im denkmalgeschützten Ensemble „E-1-81-130-2 Ortskern Erpfting“. Zudem grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an das Baudenkmal „D-1-81-130-554, Wasserwerk“.

Die Festsetzungen als Ensemble bedeutet, dass sämtliche Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Ensembles mit der unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt und mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt werden müssen. Im Kommentar zum Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird ausgeführt: „Das Schutzziel von Einzeldenkmälern und Ensembles unterscheidet sich grundsätzlich nicht. Das denkmalpflegerische Ziel im Umgang mit einem Ensemble ist der substanzielle Schutz des authentischen Bestandes und keinesfalls nur das Erscheinungsbild.“

Das bestehende Gebäude, ehemaliges Wohnstallhaus, auf dem Grundstück Fl. Nr. 78, wurde zusammen mit dem Stadel in einer Stellungnahme des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege vom 28.10.2015 als ein prägender Bestandteil des Ensembles Ortskern Erpfting und somit als zu erhaltend beurteilt. Bauliche Maßnahmen sind daher nach Art. 6 DSchG erlaubnispflichtig.

In der Folge wird das festgesetzte Baufenster im Bereich des Stadels, der im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Mühlwinkel“ aus dem Jahr 2001 als abzubrechendes Gebäude dargestellt ist, nicht mehr ausgewiesen.

Für jede Art von Veränderungen an den Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Die Errichtung des festgesetzten Gebäudes auf der Flurnummer 77 bedarf daher der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis und damit einer denkmalpflegerischen Abstimmung, v.a. betreffend das äußere Erscheinungsbild.

4. Planung

4.1. Städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsende von Erpfting. Die bestehende, umliegende Bebauung stellt sich als heterogene, überwiegend ländliche Bebauung dar. Großzügige, private Grünbereiche vor und zwischen den Gebäuden bilden qualitätsvolle Aufenthalts- bzw. Grünräume. Um den städtebaulichen Charakter des Stadtteils zu bewahren müssen sich das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise am Bestand orientieren. Auf Grund der Heterogenität kann auf eine Festsetzung der besonderen Art der baulichen Nutzung verzichtet werden, gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird für das Grundstück Fl. Nr. 77 sowohl die Grundflächenzahl (GRZ) als auch die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend der städtebaulichen Charakteristik der vorhandenen Bebauung festgesetzt. Für das Grundstück Fl. Nr. 78 werden die Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Mühlwinkel“ übernommen. Jedoch wird auf Grund der Stellungnahme des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege vom 28.10.2015 das festgesetzte Baufenster im Bereich des Stadels, der im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Mühlwinkel“ aus dem Jahr 2001 als abzubrechendes Gebäude dargestellt ist, nicht mehr ausgewiesen. Für die bereits bestehenden Nebengebäude wird ein entsprechendes Baufeld ausgewiesen.

Damit wird das Ziel einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung gewährleistet.

4.2. Freiflächenkonzept

Die Qualität des Stadtteils und des Plangebietes ist geprägt durch die sehr hohe Ausstattung mit Grünstrukturen und privaten Freiflächen. Die großen privaten Grünflächen schaffen ein gesundes Wohn- und Arbeitsklima und bieten durch Hecken, Bäume und Zäune zum großen Teil sichtgeschützte, private Freiräume, die für die jeweiligen Nutzer eine hohe Aufenthaltsqualität darstellen.

Damit der dörfliche Charakter weiterhin erhalten bleibt, ist auch der Vorgartenbereich von jeglicher Bebauung sowie Stellplätzen freizuhalten.

Für eine in ästhetischer und ökologischer Hinsicht möglichst qualitätsvolle Bepflanzung am südlichen Rand des Geltungsbereiches, ist in diesem Bereich auf eine Eingrünung in dorfgemäßer und landschaftlich angepasster Form (Pflanzung von heimischen Laubgehölzen und Obstbäumen in möglichst lockerer Anordnung) hinzuwirken.

Durch die Pflanzung standortgerechter Gehölze werden Deckungs- und Rückzugsmöglichkeiten sowie Nahrungsangebote geschaffen und der Geltungsbereich ökologisch aufgewertet.

Die Liste der hierfür zu verwendenden Arten ist zu empfehlen, da es sich um robuste, dem Klima und Bodenverhältnissen angepasste Arten handelt.

Auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial ist zu achten.

Bei notwendigen Pflegeschnitten ist der natürliche Wuchs der Gehölze zu berücksichtigen. Die Kappung von Baumen ist nicht zulässig. Sämtliche Pflegemaßnahmen sind nur in der Zeit der Vegetationsruhe in der Zeit vom 1. September bis 28. Februar durchzuführen.

Wegen der im Westen benachbarten Waldfläche wird auf das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) hingewiesen.

Dies betrifft folgende Baumarten:

- Bergahorn
- Hainbuche
- Sommerlinde
- Spitzahorn
- Vogelkirsche
- Winterlinde

5. Festsetzungskonzept

5.1. Art der baulichen Nutzung

Auf eine Art der baulichen Nutzung wird auf Grund der heterogenen umliegenden bestehenden Bebauung verzichtet. Demnach richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Maßgaben des § 34 BauGB, wobei sich Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung, hier überwiegend landwirtschaftlich genutzten Umgebungsbebauung und vorhandene ländlichen Bebauung, einzufügen haben.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des bestehenden Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 78 bleiben unverändert.

Das neu geplante Gebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 77 erhält analog zu den bereits bestehenden Gebäuden ein eigenes Baufenster. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine sich am Bestand der vorhandenen Bebauung orientierende Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 sowie die Anzahl der Geschosse, 2 Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

5.3. Bauweise, Baugrenzen

Um den Charakter des Ortsteils zu bewahren und damit sich die gewünschte maßvolle Verdichtung kontrolliert entwickeln kann, sind planungsrechtliche Grundlagen erforderlich. Mit den beiden festgesetzten überbaubaren Flächen im Geltungsbereich wird zum einen auf dem Grundstück Fl. Nr. 77, Gemarkung Erpfting, der Neubau eines Einzelhauses ermöglicht, zum anderen wird durch die Übernahme des Baufensters im Bereich des bestehenden Wohnstallhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 78, Gemarkung Erpfting, auf seine Wirkung im Bereich des Ensembles Ortskern Erpfting reagiert. Festsetzungen zum Stadelgebäude werden nicht getroffen, da gem. der Stellungnahme des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 28.10.2015, der Stadel zusammen mit dem zugehörigen Wohnstallhaus als ein prägender Bestandteil des Ensembles Ortskern Erpfting zu betrachten und zu erhalten ist. Bauliche Maßnahmen sind daher nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG) erlaubnispflichtig.

Für die bereits bestehenden Nebengebäude wird ein entsprechendes Baufeld ausgewiesen.

Die Abstandsflächen sind nach den Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art.6 BayBO, zu beurteilen.

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen gem. Art 23 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind grundsätzlich zulässig.

6. Weitere Festsetzungen

6.1. Hauptgebäude

Da beide Grundstücke im Bereich des für Erpfting ausgewiesenen „Dorfensembles“ liegen, wird im Bebauungsplan über entsprechende Festsetzungen, wie u.a. Baugrenzen, städtebauliche Situierung, Geschossigkeit, Dachformen und Dachneigungen, der Erhalt der gewachsenen städtebaulichen Struktur, der Gebäudetypologie sowie der bestehenden Bauvolumina, entsprechend den Zielen des Bebauungsplans, gesichert.

Dazu wurden die Festsetzungen zu Kniestockhöhe, Dachgauben, Firstrichtung sowie Farbigkeit und Material der Dacheindeckung übernommen.

6.2. Nebengebäude

Zur Gewährleistung einer sich am Bestand orientierenden städtebaulichen Ordnung wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind. Als Dachform wird ein ortsübliches Satteldach mit einer Neigung von 30 Grad festgesetzt. Sollte das Gebäude an das Haupthaus angebaut werden, ist auch ein flaches Pultdach mit einer Neigung von 5-10 Grad zulässig.

Für vorhandene Gebäude gilt Bestandschutz.

6.3. Geländemodellierungen, Abgrabungen und Einfriedungen

Geländeanschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Für Einfriedungen gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils gültigen Fassung.

6.4. Werbeanlagen, Elektrizitätseinrichtungen und Antennen

Es gilt die städtische Satzung für Außenwerbeanlagen. Antennen, Satellitenanlagen etc. sind an den Fassaden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Sämtliche elektrische Zuleitungen auf Privatgrund im Planungsgebiet müssen unterirdisch verlegt werden.

7. Bodenordnende Maßnahmen

7.1. Niederschlagswasserbeseitigung und Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers

Anfallendes Niederschlagswasser soll auf dem Baugrundstück versickert werden. Für die erlaubnisfreie Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiVO) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine geeignete Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.

Seitens der Städtischen Werke wurde bestätigt, dass im Bereich Am Mühlwinkel das anfallende Niederschlagswasser versickert wird. Daher kann davon ausgegangen werden, dass Hinweise auf eine ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes gegeben sind.

Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine Versickerung über Rigolen, Sickerrohre oder –schächte nur zulässig, wenn das zu versickernde Wasser vorgereinigt wurde. An eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1.000m² befestigte Fläche angeschlossen werden. Sofern die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht eingehalten werden können, ist für die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Die Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg am Lech. Der Anschluss am Schmutzwasserkanal erfolgt über den Schmutzwasserkanal in der Moosstraße

7.2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg. Die Versorgung mit Trinkwasser ist mit dem Anschluss an der Wasserleitung in der Moosstraße gewährleistet.

7.3. Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die LEW Verteilnetz GmbH.

7.4. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Landsberg.

8. Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

Mit der Einführung des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (Baugesetzbuch - Klimaschutznovelle) am 30.07.2011 sind die Belange des Klimaschutzes bereits im Zuge der Bauleitplanung besonders zu beachten.

Bei der gegenständlichen Planung sind folgende positive Faktoren zum Klimaschutz zu nennen:

- Nutzung eines innergemeindlichen Grundstücks (Innenentwicklung) mit Anschluss an das bestehende Erschließungssystem – keine zusätzlichen öffentlichen Straßenerschließungsflächen.
- Ausführung eines kompakten Baukörpers mit sehr gutem Verhältnis der Hüllfläche im Vergleich zur Nutzfläche.

9. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Beim Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) kann, wie beim vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB, von einer Umweltprüfung nach 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt.

Anlagen

Anlage 1: Flächenanalyse

Grundstück Fl.Nr. 77 : ca. 741m²

Grundstück Fl.Nr. 78 : ca. 789m²

Geltungsbereich : ca. 1.530m²