



Aufstellung

Bebauungsplan Nr. 7090

„Pitzling Nord“

mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)



Zusammenfassende Erklärung

in der Fassung vom 17.10.2016.

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung beschreibt die Art und Weise, wie die wesentlichen, für die Entscheidung maßgeblichen Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Zudem wird erklärt, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Anlass und Ziele der Planung

Nachdem im Bereich Pitzling aufgrund seiner hohen Wohnqualität und der Naturnähe ein gewisser Entwicklungs- und Umstrukturierungsdruck besteht und bekannt ist, dass diverse Bauwillige vorhanden sind, hat die Stadt Landsberg den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst und den Bebauungsplan zur Rechtskraft geführt. Der Bebauungsplan „Pitzling Mitte“ vom 21.04.2010 wurde vom VGH in seiner Entscheidung vom 01.03.2012 für unwirksam erklärt. Da weiterhin der Bedarf an einer gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung für den Altort von Pitzling besteht, empfahl es sich nach Vorliegen des Urteils vom VGH für den betroffenen Bereich auf Grund seiner Heterogenität zwei Bebauungspläne zu erstellen. So hat der Stadtrat der Stadt Landsberg am 28.03.2012 den Beschluss gefasst, für den nördlichen Bereich den vorliegenden Bebauungsplan „Pitzling - Nord“ und für den südlichen Bereich den Bebauungsplan „Pitzling - Mitte“ aufzustellen. Auch war man ursprünglich der Meinung, dass nur ein sogenannter „qualifizierter“ Bebauungsplan, der die Maßgaben des § 30 Abs. 1 BauGB erfüllt, mit Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung, dem Maß der baulichen Nutzung sowie den überbaubaren Grundstücksflächen zusammen mit detaillierten Gestaltungsfestsetzungen, die bauliche Entwicklung von Pitzling so regelt, dass der einzigartige und dörfliche Charakter von Pitzling erhalten werden kann.

Im Zuge der weiteren Planung stellte man jedoch fest, dass zum einen die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen entbehrlich ist, da über die bestehenden Verkehrsflächen hinaus keine weiteren Verkehrsflächen geplant sind, und zum anderen die gewünschte Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO aufgrund der tatsächlich vorhandenen Strukturen und der absehbaren Entwicklung zu Konflikten bei der Zulassung von weiteren Wohnbauvorhaben führen würde, eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO jedoch die Ziele der Planung nicht widerspiegelt und ihnen nicht entspricht, da dann wiederum beispielsweise landwirtschaftliche Betriebe bzw. die Änderung vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe unzulässig wären. Zudem sind auch keine immissionsrechtlichen Konflikte vorhanden, die detaillierteren Regelungen bedürfen, sodass eine Betrachtung des Einzelfalls bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben viel besser geeignet erscheint, um die bauliche Entwicklung des Altortes von Pitzling zu steuern als eine Beurteilung nach allgemein geltenden Festsetzungen eines Bebauungsplanes in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung.

Für eine behutsame Entwicklung des Planbereichs, die sich an der vorhandenen Nutzung und baulichen Struktur orientiert und weiterentwickelt, wird daher ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, der vornehmlich das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen festsetzt, sowie zum Erhalt der ortsbildprägenden Bebauung Festsetzungen zur Gestaltung trifft. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach den Maßgaben der § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ und § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“.



Der Dorfkern von Pitzling ist aufgrund seines Alters, seiner historischen Entwicklung, den vorhandenen Baudenkmalern und der alten Bausubstanz sowie der Qualität seines Erscheinungsbildes und seiner Lage als Wohnort und Naherholungsziel schützens- und erhaltenswert.

Die Schwerpunkte des Ortskerns liegen im Zusammenwirken der Gebäude der Filialkirche St. Johann Baptist, dem Pfarrhof, dem Schloss, den Mühlen, der ehemaligen Gaststätte und den noch vorhandenen kleinen bis mittelgroßen Bauernhäusern, geprägt durch seine teilweise starke Topographie an dem Westhang zum Lech und den vorhandenen ortsbildprägenden Grünstrukturen, die sich durch den gesamten Ortskern hindurchziehen.

Um eine Modernisierung und Umnutzung dieser Gebäude in einer dem historischen Wert und dem dörflichen Charakter angemessenen Form steuern und eine Nachverdichtung mit Wohnungsneubauten begrenzen zu können, bedarf es einer gemeindlichen Regelung zur Sicherung der städtebaulichen Ziele. Weiterhin sollen geregelt werden, dass die landwirtschaftliche Dorfstruktur, die das Ortsbild dominiert, erhalten bleibt und die ungenutzten oder leerstehenden Gebäudekapazitäten zur Weiterentwicklung des Ortskerns herangezogen werden. Eine Umnutzung und Aktivierung vorhandener Bausubstanz soll vor Abriss und Neubau stehen. Eine Belebung des Ortes durch unterschiedliche Nutzungen innerhalb der vorhandenen Struktur ist wünschenswert.

Ebenso sollen die innerörtlichen Grünflächen, die mit Obstbaumbestand das dörfliche Siedlungsgefüge gliedern und eine wichtige ökologische Ausgleichsfunktion darstellen, gestärkt werden. Bedeutende ortsprägende Hangbereiche sollen von weiterer Bebauung freigehalten werden und Einblicke zwischen den baulichen Strukturen erhalten bleiben und bis an die angrenzenden Straßen geführt werden. Insbesondere dem Grünzug zwischen See- und Pöringer Straße kommt eine entscheidende Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zu. Denn der vom westlichen Ortsrand aus gut einsehbare Grünzug schafft die Verbindung zwischen den bebauten Lechtterrassen und den im Norden anschließenden Steilufern des Lechs mit seinen charakteristischen Mischwäldern, die den Talraum zwischen Pitzling und Landsberg prägen. Diese vorhandenen Grünstrukturen sollen weiterentwickelt werden und zu einer Stabilisierung der Steilhänge beitragen.

Mit der Planung werden folgende allgemeinen Planungsziele verfolgt:

- Erhalt der dörflichen Struktur,
- Erhalt der landwirtschaftlichen Bausubstanz, die räumlich das Ortsbild dominiert,
- Vermeidung unverträglicher Nachverdichtung durch die Begrenzung von Gebäudelängen und Gebäudevolumina,
- Erhalt des historischen Siedlungsbildes,
- Erhalt der vorhandenen Denkmäler,
- Steuerung der baulichen Höhenentwicklung, insbesondere zur bestehenden bewegten Topographie,
- Erhalt der Straßenräume durch Festsetzung von Bauräumen durch Baugrenzen,
- Freihalten wichtiger landschaftsprägender Elemente, Erhalt von ortsbildprägenden Grünzügen und ortsbildprägenden Einzelbäumen.

Berücksichtigung der wesentlichen, für die Entscheidung maßgeblichen Umweltbelange

Immissionsschutz

Innerhalb des Planbereiches liegen derzeit keine Immissionsrechtlichen Konflikte vor. Durch die Bewertung geplanter Einzelvorhaben können eventuell auftretende Immissionsrechtliche



Konflikte mit dem Bestand abgeglichen und geprüft werden. Soweit notwendig können im Rahmen der Baugenehmigung entsprechende Maßnahmen getroffen werden, die das Auftreten von Immissionsrechtlichen Konflikten verhindert.

Durch die Planung betroffene Umweltbelange wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, geprüft und sind in die Abwägung eingeflossen. Hierzu wird auf die allgemeine Zusammenfassung des Ergebnisses im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist, verwiesen.

Zusammenfassend hat die Umweltprüfung ergeben, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft/Klima ähnlich sind. Bei Nichtdurchführung der Planung und einer Entwicklung des Planbereichs nach den Maßgaben des § 34 BauGB ist eine Beeinträchtigung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und Landschaftsbild zu befürchten und absehbar. Um dieser potentiellen Beeinträchtigung entgegenzuwirken und die dörfliche Struktur und den schützenswerten Charakter des Altortes von Pitzling sowie das Landschaftsbild zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln, wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen und Maßgaben getroffen.

Berücksichtigung der wesentlichen, für die Entscheidung maßgeblichen Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Niederschlagswasserversickerung

Auf Anregung der Stadtwerke Landsberg wurde die Begründung in Bezug auf die Versickerung von Niederschlagswasser aus Zu- und Abfahrtsstraßen zur Schonung der Kapazitäten des Mischwasserkanals und der Kläranlage sowie aus ökologischen Gesichtspunkten wegen des Gleichgewichts des natürlichen Wasserkreislaufs dahin gehend überarbeitet, dass dieses unter Beachtung des Umwelt- und Gewässerschutz vor Ort zu versickern ist.

Denkmalpflege

Auf Anregung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurden neben dem bestehenden Baudenkmal des ehemaligen Pfarrhauses Schloßleite 2 auch noch die untertägigen Teile des Bodendenkmals im Bereich des Pöringer Schlosses als Denkmäler nachrichtlich dargestellt und der Hinweis auf die Notwendigkeit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art 7.1 DSchG gegeben.

Altlasten

Der Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim und des Landratsamtes Landsberg - Untere Boden-/Abfallbehörde über die Mitteilungspflicht gem. Art 1 BayBodSchG beim Antreffen von Auffälligkeiten bei Aushubarbeiten wurde unter C. Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen / Zeichenerklärung ergänzt. Die ergänzenden Informationen zu Altlastenverdachtsflächen wurden in der Begründung ergänzt.

Bürger und privaten Grundstückseigentümer

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden ausschließlich Anregungen von privaten Grundstückseigentümern zu der Bebaubarkeit Ihrer jeweiligen Grundstücke und zu der Festsetzungen von von Bebauung freizuhaltenden Flächen und zu erhaltenden Bäumen vorgetragen, die im Einzelnen geprüft, abgewogen und entsprechende den jeweiligen Abwägungsergebnissen teilweise in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Wesentlich dabei war, dass aufgrund der vorgebrachten Anregungen mehrerer Bürger eine weitere Bebauung der Flächen westlich der Pöringer Straße zu prüfen war.



Ursprünglich sollte durch den vorliegenden Bebauungsplan einer weiteren Bebauung dieser steilen Hangbereiche möglichst entgegengewirkt werden. Im Sinne des Bestandsschutzes wurden daher Bestandsgebäude bzw. durch den Bebauungsplan „Pöringer Straße“ planungsrechtlich zulässige Gebäude in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen und entsprechend dem Bestand angepasste überbaubare Flächen festgesetzt. Im Sinne einer Gleichbehandlung und einer maßvollen Nachverdichtung sollte unter der Prämisse der Gewährleistung der Ziele der Planung - Einblicke ins Grüne, Erhalt der grünen Steilhänge und Erhalt ehrhaltenswerten Baumbestandes - punktuell eine weitere Bebauung entlang der Pöringer Straße zugelassen werden. Unter Beachtung der vorgenannten Maßgaben eignen sich hierzu Flächen im Bereich der Grundstücke Fl.-Nr. 63 und 101. Hier werden in Anlehnung zum Bestand auf den angrenzenden Grundstücken entlang der Pöringer Straße überbaubare Flächen für Gebäude mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 115 m² und zwei Geschoss als Höchstmaß festgesetzt. Das oberste Vollgeschoss muss in der Dachgeschossebene liegen und darüber dürfen keine Aufenthaltsräume liegen. Zudem wurde festgestellt, dass aufgrund der geringen Größe des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 97 und 112 im Sinne einer Nachverdichtung die bisherigen überbaubaren Flächen von 75 m² in Angleichung an die südlich gelegene Bebauung angepasst wurden und die zulässige maximale Grundfläche entsprechend erweitert und auf 115 m² festgesetzt wurden, damit ein Einfamilienhaus, das den heutigen Anforderungen an ein adäquates Wohnen entspricht, an dieser Stelle umgesetzt werden kann.

Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung von Planungsalternativen

Alternativ zur vorliegenden Planung ist eine Entwicklung des Planbereichs aufgrund seiner natürlichen Gegebenheiten mit der starken Topographie entlang der Lechleite und den stark begrünten Hängen zu einer anderen Nutzung als der vorhandenen dörflichen Nutzung und Struktur mit einer Mischung aus Wohnen und Arbeiten kaum vorstellbar. Als einzige Planungsalternative wäre eine weitaus intensivere und dichtere Bebauung denkbar, die jedoch den vorhandenen Charakter des Altortes von Pitzling und das Orts- und Landschaftsbild komplett zerstören würde und damit die vorhandenen Wohn- und Arbeitsqualität am Ort stark beeinträchtigen würde.