

Bebauungsplan Nr. 7090 „Pitzling Nord“ mit Grünordnungsplan



Auftraggeber:	Auftragnehmer:
 <p data-bbox="215 1713 526 1792">LANDSBERG AM LECH</p> <p data-bbox="183 1825 558 1870">Stadt Landsberg am Lech</p> <p data-bbox="183 1892 758 1960">Postfach 10 16 53, 86886 Landsberg am Lech Tel.: (08191) 128 - 0, Fax: (08191) 128 - 180</p>	<p data-bbox="782 1836 1356 1915">gsu Gesellschaft für Stadtplanung und Urbanistik mbH</p> <p data-bbox="782 1915 1356 1971">Provinostraße 52, 86153 Augsburg Tel.: (0821) 650 478-0, Fax: (0821) 650 478-29</p>

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungen	3
A. Planzeichnung	4
B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text	4
C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen / Zeichenerklärung	4
D. Verfahrensvermerke	4
E. Begründung zur Satzung	5
E.1. Anlass der Planung	5
E.2. Beschreibung des Planbereiches	7
E.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
E.4. Ziele der Planung, Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung	11
E.5. Ver- und Entsorgung	19
E.6. Umweltbericht	20
F. Anlagen	25
F.1. Anlage 1 “grüne Steilhänge“	25
F.2. Anlage 2 “Einblicke ins Grüne“	26
F.3. Anlage 3 “Grüne Weggabelungen“	27
F.4. Anlage 4 “Raumbildende Ecken“	28
F.5. Anlage 5 “Nachverdichtungspotentiale“	29
F.6. Anlage 6 “Entwicklungsmöglichkeiten gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans“	30

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
Fl.-Nr.	Flurstück-Nummer
FNP	Flächennutzungsplan
GO	Gemeindeordnung des Freistaates Bayern
GRZ	Grundflächenzahl
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr

Soweit im Bebauungsplan auf spezielle Regelwerke verwiesen wird, können diese bei der Stadt Landsberg, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.

Ermächtigungsgrundlage

Die Stadt Landsberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, § 10 Abs. 1 und § 140 Nr. 4 BauGB, der Art. 6, 79 und 81 BayBO, des Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 GO in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung den folgenden Bebauungsplan als Satzung:

„Pitzling Nord“

A. Planzeichnung

Siehe gesonderte Planzeichnung 1:1.000 in der Fassung vom 22.09.2016 mit dem Übersichtsplan im Maßstab 1:10.000.

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

Siehe gesonderte Planzeichnung 1:1.000 in der Fassung vom 22.09.2016 mit dem Übersichtsplan im Maßstab 1:10.000.

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen / Zeichenerklärung

Siehe gesonderte Planzeichnung 1:1.000 in der Fassung vom 22.09.2016 mit dem Übersichtsplan im Maßstab 1:10.000.

D. Verfahrensvermerke

Siehe gesonderte Planzeichnung 1:1.000 in der Fassung vom 22.09.2016 mit dem Übersichtsplan im Maßstab 1:10.000.

E. Begründung zur Satzung

in der Fassung vom 22.09.2016.

E.1. Anlass 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 Grundstücks-

flächen 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“.

E.1.1. Ziele der Planung

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 Fialkirche 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 soll 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 Lechterrassen 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.

E.2. Beschreibung des Planbereiches

E.2.1. Geltungsbereich, Lage und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst den Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn.122/6, 122/1, 122/2 (Teilfläche), 118/9, 122/4, 120, 119, 121 (Teilfläche), 83/7, 83 (Teilfläche), 83/6 (Teilfläche), 83/10, 118/7, 83/11, 84, 112/1, 112, 113, 111/1, 111/2, 111/3, 118/4 (Teilfläche), 118/3(Teilfläche), 107,118/13, 106, 106/2, 106/3, 98, 97, 101, 104/4, 104/2, 103, 63/1, 63, 65/1, 65, 68, 100, 102, 118/6, 78, 79, 81/1, 19/2, 77, 76/1, 76, 74/2, 894 (Teilfläche), 19 (Teilfläche), 161 (Teilfläche), 50, 62/6, 62/5, 52, 50/1, 53/2, 53, 53/5, 62/3, 53/4, 62, 148 (Teilfläche), 57, 122/7, 118/23, alle Gemarkung Pitzling.

Das ca. 3,9 ha große Plangebiet liegt im nördlichen Teil von Pitzling, das ca. 4 km südlich von Landsberg am Lech östlich des Lechs liegt.

E.2.2. Bestehende Strukturen und Topographie

Der Ortsteil Pitzling liegt im Gemeindegebiet der Stadt Landsberg am Lech. Pitzling liegt als Siedlungsinsel inmitten des Landschaftsschutzgebietes Lechtal Süd, zusätzlich ist der Lech-Stausee im Westen als Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Der Landschaftsraum Pitzling ist charakterisiert durch das im Westen gelegene Lechtal, offene Talwiesen und den Hangleiten im Osten.

Der Planbereich selbst besteht aus dem nördlichen Teil des Altortes von Pitzling mit einer typisch gewachsenen dörflichen Struktur mit vornehmlich ein- bis zweigeschossigen Hauptgebäuden und teilweise sehr großvolumigen Nebengebäuden, die auch teilweise sehr nah an den Straßenkanten stehen und hierdurch stark raumbildend wirken.

Die Topographie wird durch den steilen Hang der Lechleite geprägt. Dieser steile Hangbereich wird durch zwei plateauartige Bereiche um das Pöringer Schloss und um den ehemaligen Pfarrhof unterbrochen.

E.2.3. Umliegende Strukturen und Nutzungen

Der Planbereich selbst sowie das Umfeld des Plangebietes wird durch eine sehr heterogene Gemengelage von Gebäuden für Wohnen, landwirtschaftli-

chen Anwesen, kleineren Handwerksbetrieben, dem Pöringer Schloß mit Kapelle, dem ehemaligen Pfarrhof, der St. Johann Baptist Kirche und der steilen stark begrünten Hangkante der Lechleite geprägt.

E.2.4. Verkehrliche Anbindung

Pitzling wird über die Straße Holzangerberg im Norden und die Pitzlinger Straße im Süden an den regionalen und überregionalen Verkehr angebunden. Der Planbereich selbst wird über die Seestraße im westlichen Bereich und die Pöringer Straße im östlichen Bereich erschlossen.

Pitzling und der Planbereich selbst sind mit der Haltestelle Pitzling - Seestraße über die Anruf-Sammel-Taxi-Linie 51 (AST 51) an den ÖPNV angeschlossen.

E.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

E.3.1. Aussagen des Regionalplanes und Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP)

Die Stadt Landsberg am Lech bzw. mit dem Ortsteil Pitzling ist laut Regionalplan (14) ein Mittelzentrum, welches in einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung liegt.

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

Der ländliche Raum (G.2.2) soll, unter Berücksichtigung seiner landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart als eigenständiger Lebensraum v.a. durch Stärkung der Wirtschaftsstruktur, Erhaltung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes, Verbesserung der Verkehrserschließung, insbesondere durch verstärkten Ausbau des ÖPNV auch regionsübergreifend, Erhaltung der für den ländlichen Raum typischen Siedlungsstrukturen und Ortsbilder, sowie Erhaltung und Nutzung von qualitativ hochwertigen Landschaftsteilen, weiterentwickelt werden.

Die Siedlungsentwicklung (Z 4.2.1) soll durch ein überörtliches, vernetztes Konzept regionaler Grünzüge und Trenngrüns als Grundgerüst eines räumlichen Verbundsystems zur Freiraumsicherung und -entwicklung geordnet und gegliedert werden.

Das Lechtal ist als regionaler Grünzug festgelegt. Regionale Grünzüge (Z.4.2.2) sollen zur Verbesserung des Bioklimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, zur Gliederung der Siedlungsräume und zur Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen dienen.

Die regionalen Grünzüge (siehe Hangleiten) sollen über die in den bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht ge-

schmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden.

Das Trenngrün soll das Entstehen großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen vermeiden und die Freiflächen, zwischen aufeinander zuwachsenden Siedlungseinheiten, erhalten und sichern. Es soll darauf hingewirkt werden, dass in den Wohnsiedlungsgebieten ausgewogene und integrationsfähige Sozialstrukturen entstehen oder erhalten bleiben.

Hinsichtlich der ökologisch funktionellen Raumnutzung wird der Gemeindebereich südlich des Stadtgebietes, entlang des Lechs, als Bereich mit überwiegend natürlichen und naturnahen Lebensgemeinschaften charakterisiert. (Regionalplan München Karte 3a Landschaft und Erholung, ökologisch-funktionelle Raumnutzung). Des Weiteren ist das Gemeindegebiet überlagert von Erholungsgebieten wie das 'südliche Lechtal' und landschaftliches Vorbehaltsgebiet.

E.3.2. Darstellung im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Stadt Landsberg vom 10.08.2001 und der 28. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan für den Bereich Pitzling Mitte vom 20.05.2010 ist das Plangebiet als „Dorfgebiet“ mit eingestreuten Signaturen für Einzelbaum, Baumgruppe, Allee dargestellt. Östlich der Pöringer Straße im Bereich der steilen Hangkante sind Wald, Forst dargestellt. Ganz im Norden und im Osten des Planbereichs im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 122 und 122/6 sind Flächen für die Landwirtschaft bzw. im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 148 und 62/3 sonstige Grünflächen (Schutzstreifen, für das Ortsbild bedeutsame Freiflächen) und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Da diese Darstellung zum einen Teilen der vorhandenen Strukturen entspricht, ein Erhalt und eine Weiterentwicklung dieser Strukturen wünschenswert ist und mit dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigt wird, und zum anderen die Darstellungen des Flächennutzungsplans der absehbaren Entwicklung mit Wohnnutzung nicht widerspricht, als auch im Bebauungsplan keine Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung getroffen wurde, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht notwendig und widerspricht auch nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

E.3.3. Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der seit dem 25.01.1997 rechtskräftige Bebauungsplan „Pöringer Straße“, der neben Teilen der Verkehrsflächen der Seestraße und der Pöringer Straße für die bestehenden Haupt- und Nebengebäude einzelne durch Baugrenzen überbaubare Flächen und Flächen für Garagen festsetzt, liegt komplett innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans. Zusätzlich zum Bestand sind in diesem Bebauungsplan im Bereich der Grundstücke Fl.-Nr. 63/1, 101 und 107 weitere überbaubare Flächen festgesetzt. Als Art der baulichen Nutzung ist ausnahmslos ein Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung sind für die einzelnen Bauflächen

sehr differenziert die zulässige Anzahl der Vollgeschosse, die Grundfläche, Geschossfläche sowie die Firsthöhe, in Teilen Wandhöhen und die Höhen des Kniestocks jeweils als Höchstmaß festgesetzt worden. Bezüglich der Bauweise sind ausnahmslos Einzelhäuser zulässig. Als Gestaltungsfestsetzungen wurde als Dachform Satteldach mit einer differenzierten Dachneigungen zwischen 30° bis 45° getroffen.

Westlich der Pöringer Straße im Bereich der steilen Hangkante sind auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 112, 113, 98, 111/1, 97, 107, 101, 106, 106/2 private Grünflächen festgesetzt.

Für die Bereiche, die innerhalb des vorliegenden Bebauungsplans aber außerhalb des Bebauungsplans „Pöringer Straße“ liegen, besteht kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demnach in diesem Bereich nach den Maßgaben der §§ 34 und 35 BauGB.

E.3.4. Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches ist das ehemalige Pfarrhaus, Schlossleite 2 einschließlich des dazugehörigen Nebengebäudes, als Baudenkmal verzeichnet. Für den Bereich um das Pöringer Schloss, der sich teilweise innerhalb des Planbereiches erstreckt, liegen untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde vor. Außerhalb des Planbereiches ist weiter nördlich am Ende der Pöringer Straße das Pöringer Schloss selbst einschließlich Kapelle und Nebengebäude sowie der Bereich um das Schloss herum und im Süden die St. Johann-Baptist-Kirche mit Friedhof sowie das Pfründehaus, Seestraße 25a als Baudenkmal aufgeführt.

E.3.5. Landschaftsschutzgebiet

Teile der Grundstücke Fl.-Nrn. 76 und 100 liegen im Landschaftsschutzgebiet „Lechtal-Süd“. Als Schutzzweck nennt die Verordnung des Landschaftsschutzgebietes „Lechtal-Süd“ vom 01.03.1988,

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere die einzigartige Biotopverbindung zwischen Alpen und Jura mit wertvollen Florenelementen (z.B. Alpenschwemmlingen), Kiesbrennen und Heideflächen als Artenreservoir und ungestörtes Verbreitungsgebiet für Tier- und Pflanzenarten zu erhalten,
2. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, insbesondere den landschaftsprägenden Flusslauf des Lechs mit seinen Stauseen und die uferbegleitenden Auwaldungen und Altwasserreste sowie die charakteristischen Lechterrassen und die Mischwälder an den Steilhängen zu bewahren und
3. der Bevölkerung ein naturnahes Wander- und Erholungsgebiet zu sichern.

Da Teile des Grundstücks Fl.-Nr. 100 bereits bebaut sind, wurden für diese Bereiche im Bebauungsplan entsprechend überbaubare Flächen festgesetzt, die sich mit dem Landschaftsschutzgebiet überschneiden. Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen aller Art in diesem Überschneidungsbereich ist daher entsprechend § 4 der Verordnung des

Landschaftsschutzgebietes „Lechtal-Süd“ vom 01.03.1988 eine Erlaubnis zu beantragen.

Da die Bestandsbebauung bereits vor Inkrafttreten der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes zulässigerweise errichtet wurde und eine Unterschutzstellung bebauter Bereiche den Schutzzwecken der Verordnung widerlaufen, wird im Weiteren die Anpassung des Landschaftsschutzgebietes an den Bestand angestrebt.

E.3.6. 60-m-Bereich des genehmigungspflichtigen Gewässers Lech, Gewässer I. Ordnung.

Der nördlichste Teil des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans liegt im 60-m-Bereich des genehmigungspflichtigen Gewässers Lech, Gewässer I. Ordnung. Für alle Anlagen, die sich innerhalb des 60-m-Bereiches befinden, ist unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht, ein formloser Antrag auf Genehmigung nach § 36 WHG beim Landratsamt Landsberg am Lech einzureichen. Der Wasserspiegel des Lechs steigt dort bei einem 100-jährigen Hochwasser bis 594,1 m üNN an. Das Plangebiet selbst liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Lechs, grenzt im Nordwesten aber unmittelbar daran an.

E.4. Ziele der Planung, Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung

E.4.1. Ziele der Planung

Der Dorfkern von Pitzling ist aufgrund 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 soll 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 Belebung des Ortes durch unterschiedliche Nutzungen innerhalb der vorhandenen Struktur ist wünschenswert.

E.4.2. Städtebauliche Analyse und Planungskonzept

Die städtebauliche Analyse, aus der sich das Planungskonzept ableitet, hat folgendes Ergebnis gebracht.

Grüne Steilhänge (siehe hierzu auch Anlage 1 "grüne Steilhänge")

Schon auf den ersten Blick fallen die stark begrünten zusammenhängenden Steilhänge der Lechleite, die größtenteils unbebaut sind, sowohl aus der Nähe als auch aus der Ferne auf. Diese Steilhänge ziehen sich durch den Planbereich von Norden nach Süden auf mehr oder weniger zwei durchgängigen Ebenen hindurch, einmal im mittleren Bereich zwischen der Seestraße und der Pöringer Straße und einmal im oberen Bereich östlich und oberhalb der Pöringer Straße bis zur Oberkante des Steilhanges. Nur die dazwischen liegenden, ebenen Plateaus am Fuße des Hanges entlang der Seestraße und dem oberen Plateau um den Pfarrhof und entlang der Pöringer Straße bis zum Schloss sind bebaut. Im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 53/5 und 53/2 befindet sich ebenfalls ein steil zu den Lechwiesen abfallender Hang, der in diesem Zusammenhang zu nennen und zu behandeln ist.

Gebäude in den Hangbereichen wirken aufgrund der starken Neigung des Hanges - auch wenn Sie auf der Hangseite nur eingeschossig erscheinen - auf der dem Hang abgewandten Seite wie mehrgeschossige Türme und beeinträchtigen das Erscheinungsbild von Pitzling wesentlich. Beispielhaft sind hier die Gebäude Seestraße 7 und das Nebengebäude auf Fl.-Nr. 112 anzuführen.“

Daher sollte durch den vorliegenden Bebauungsplan einer weiteren Bebauung dieser steilen Hangbereiche möglichst entgegengewirkt werden. Im Sinne des Bestandsschutzes werden 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 soll 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.

Aufgrund der geringen Größe des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 97 und 112 sollen im Sinne einer Nachverdichtung die bisherigen überbaubaren Flächen von 75 m² in Angleichung an die südlich gelegene Bebauung angepasst werden und die zulässige maximale Grundfläche entsprechend erweitert und auf 115 m² festgesetzt werden, damit ein Einfamilienhaus, das den heutigen Anforderungen an ein adäquates Wohnen entspricht, an

dieser Stelle umgesetzt werden kann. Um einer weiteren Bebauung der steilen Hangbereiche entgegenzuwirken und zur Sicherung und Entwicklung einer dichten Vegetation, die zudem für die Sicherung der Steilhänge vor Abrutschen und damit auch dem Schutz der angrenzenden Bebauung dient, werden für die steilen begrüneten Hangbereiche Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Mit Ausnahme von Einfriedungen laut Einfriedungssatzung, privaten Kinderspielgeräten, Terrassen mit Bedachungen mit einer Tiefe von max. 3,0 m, Freisitzen sowie Holzlegen jeweils bis zu einer Höhe von 1,20 m und maximalen Abmessungen von 1,2 m x 3,0 m, die ausnahmsweise zulässig sind, sind diese Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die vorhandene, den Hang befestigende Vegetation aus Bäumen, Sträuchern und Krautschicht ist zu erhalten bzw. zu bepflanzen. Auf den Stock setzen ist nur zu Verjüngungszwecken erlaubt. Wurzelrodungen sind unzulässig. Der Bereich ist dann der natürlichen Sukzession (Entwicklung) zu überlassen. Dies schließt jegliche Bewirtschaftungsform (wie Rasen mähen oder auf den Stock setzen von Gehölzen) aus.

Einblicke ins Grüne (siehe hierzu auch Anlage 2 “Einblicke ins Grüne“)

In direktem Zusammenhang zu den begrüneten Steilhängen sind die tiefen Einblicke ins Grüne zwischen den Gebäuden zu nennen, die sich durch die offene Bauweise entlang der Straßen und die Abstände der Gebäude untereinander ergeben. Diese tiefen Einblicke auf die begrüneten Steilhänge prägen den Charakter des Planbereiches deutlich und begründen die hohe städtebauliche Qualität des Planbereichs, den es zu bewahren und weiter zu entwickeln gilt. Unterstützt werden diese tiefen Einblicke ins Grüne durch die starke Topographie des Planbereichs.

Um diese tiefen Einblicke ins Grüne zu bewahren wird zur Vermeidung einer geschlossenen Bebauung, bestehend aus Hauptgebäuden und in den Abstandflächen zulässigen Garagen und Nebengebäuden festgesetzt, dass die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO anzuwenden sind, jedoch mit einer Erhöhung der Abstandsflächen von $H = 1,5$. Andererseits wird eine abweichende Bauweise im Bebauungsplan in den Bereichen festgesetzt, in denen durchgängige überbaubare Flächen festgesetzt wurden, wonach die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden müssen. Die Länge der vorgenannten Hausformen darf höchstens 12 m betragen.

Grüne Weggabelungen (siehe hierzu auch Anlage 3 “Grüne Weggabelungen“)

Ein weiteres markantes städtebauliches Gestaltungselement sind die ortsbildprägenden Grünbereiche vor Straßen- und Wegegabelungen, die teilweise durch öffentliche Grünflächen wie beispielsweise an der Gabelung der Seestraße zur Pöringer Straße, die zu einem öffentlichen Platz ausgestaltet wurde und ihre Fortsetzung bis tief in den begrüneten Steilhang auf privaten Grundstücksflächen findet, als auch durch private Grünflächen wie an der Weggabelungen vor dem ehemaligen Pfarrhaus von der Pöringer Straße in die Schlossleite mit einer Streuobstwiese gebildet werden. Außerdem sind diese grünen

Weggabelungen an der Seestraße zur Aufeldstraße als auch von der Pöringer Straße in den Waldweg vor dem Schloss zu finden.

Um dieses markante, städtebauliche und ortsbildprägende Element zu erhalten und weiterzuentwickeln, werden für diese Bereiche als Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt.

Raumbildende Ecken und Vorrang des Erhalts vorhandener Gebäude vor Neubau (siehe hierzu auch Anlage 4 “Raumbildende Ecken“)

Besonders raumbildend und das Ortsbild prägend sind im Altort von Pitzling die großvolumigen, direkt am Straßenrand stehenden Nebengebäude. Diese Gebäude stehen oftmals auch an Stellen, an denen sich die Richtung des Straßenverlaufes ändert und sich so für den Betrachter beim Vorbeigehen komplett neue Perspektiven und Straßenräume auftun. Hier sind insbesondere außerhalb des Planbereichs die Nebengebäude an der Seestraße auf den Grundstücken Fl.-Nr. 71, ein wenig nördlicher auf Fl.-Nr. 69, und innerhalb des Planbereichs die Nebengebäude auf den Grundstücken Fl.-Nr. 63 (mittlerweile zu Teilen abgerissen) und 122/7 zu nennen. Wünschenswert wäre ein Erhalt dieser Baukörper. Sollten diese Gebäude nicht erhalten werden, so ist zumindest sicherzustellen, dass bei Neubauten an der Lage der Gebäude direkt am Straßenrand festgehalten wird, um den einzigartigen Perspektivwechsel weiter zu erhalten und zu gewährleisten. Daher wird auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 63 und 122/7 entlang der bestehenden Fassaden am Straßenrand eine Baulinie festgesetzt.

Als Anreiz zum Erhalt und Umnutzung dieser Baukörper, die bei Abbruch und Ersatz durch Neubau nicht in dieser Größe wieder errichtet werden dürften, ist die hierfür festgesetzte Ausnahme von der Festsetzung der abweichenden Bauweise, wonach die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 12 m errichtet werden müssen. Entsprechend soll diese Ausnahme auch für Ersatzbauten gelten, die vorhandener Bausubstanz entsprechen, jedoch beispielsweise aus statischen bzw. wirtschaftlichen Gründen nicht erhaltbar sind. Da diese bestehenden großvolumigen Gebäude teilweise unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen kann zur Erleichterung der technischen Umsetzung eines Ersatzbaus bis zu 1,5 m von der Baulinie zurückgeblieben werden.

Nachverdichtungspotentiale (siehe hierzu auch Anlage 5 “Nachverdichtungspotentiale“)

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der vorangegangenen beschriebenen städtebaulichen Analysen verbleiben innerhalb des Planbereiches als Entwicklungs- und Nachverdichtungspotentiale die Bereiche mit wenig Neigung am Fuße des Steilhanges entlang der Seestraße sowie der Bereich östlich und südlich des ehemaligen Pfarrhofs. Der Pfarrhof selbst wird aufgrund seiner Denkmalschutzwürdigkeit und der nördlich liegenden von jeglicher Bebauung freizuhaltenden festgesetzten privaten Grünflächen durch sich am Bestand orientierenden überbaubaren Flächen in seinem Bestand gesichert und entsprechend festgesetzt. Die weiteren Bereiche mit Entwicklungs- und Nach-

verdichtungspotential werden durch Baugrenzen und Baulinien als durchgängige überbaubare Flächen festgesetzt, damit hier eine behutsame Nachverdichtung unter der Voraussetzung der bereits vorgenannten Maßgaben einer abweichenden Bauweise mit einer Länge von höchstens 12 m Länge und Einhaltung der getroffenen Abstandflächenregelungen erfolgen kann.

Entwicklungsmöglichkeiten gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans
(siehe hierzu auch Anlage 6 “Entwicklungsmöglichkeiten gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans“)

Die Auswirkungen der getroffenen Festsetzungen sind in Anlage 6 “Entwicklungsmöglichkeiten gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans“ dargestellt.

E.4.3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demnach nach den Maßgaben des § 34 BauGB, wonach sich Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine sich am Bestand der vorhandenen Bebauung orientierende Grundfläche oder Grundflächenzahl und die Anzahl der Geschosse jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

E.4.4. Begründung sonstiger Festsetzungen

Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen

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. Zudem wird, um die Einblicke ins Grüne zu gewährleisten und um eine massive durchgängige Bebauung entlang den Straßen zu vermeiden, festgesetzt, dass Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude maximal eine Länge von 7,0 m und eine Tiefe von 6,0 m haben dürfen.

Zur Vermeidung von Stauungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen wird festgesetzt, dass vor den Zufahrten von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten ist. Die Zufahrten sind zur Erhöhung des Versickerungsanteiles von Niederschlagswasser mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Um die Anzahl der erforderlichen Stellplätze an den allgemein in Landsberg geltenden Bedürfnissen anzupassen wurde festgesetzt, dass die Anzahl der erforderlichen Stellplätze sich nach der Satzung der Stadt Landsberg in der jeweils gültigen Satzung bestimmt.

Gestaltungsfestsetzungen

Ein besonderes Gestaltungsmerkmal der prägenden Gebäude im dörflichen Ortsbild von Pitzling ist die durchgehende Traufe und die homogene Dachlandschaft, die es langfristig zu sichern gilt, da diese typisch für die oberbayerische Dachlandschaft ist. Daher sind ausschließlich symmetrische Dächer mit einer ortstypischen Dachneigung von 32° bis 45° zulässig. Dachüberstände dürfen maximal 60 cm betragen. In Anlehnung an den Bestand sind Dächer mit gedeckten rot-, braun- oder graufarbenen Dachziegeln oder optisch gleichartigen und gleichfarbenen Materialien zu decken. Da Antennen und Photovoltaikanlagen die vorhandene homogene Dachlandschaft stark beeinträchtigen können, diese andererseits den heutigen Anforderungen an Kommunikation und Energieversorgung entsprechen, wurden Festsetzungen getroffen, um diese möglichst gut in die vorhandene Dachlandschaft zu integrieren.

Die Dachaufbauten, die im Hinblick auf eine sinnvolle Nutzung langfristig notwendig werden, sind unter dem Gesichtspunkt einer harmonischen Einbindung in das Gesamte definiert und nehmen die für die Dachneigung und die Region typischen Belichtungselemente im Dach auf. Um die Effizienz, sowie die Harmonie des Erscheinungsbildes des jeweiligen Gebäudes zu gewährleisten, wurden Festsetzungen getroffen wie Dachaufbauten zu gestalten sind.

Zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbilds und der markanten natürlichen Topographie wird festgesetzt, dass Abgrabungen und Aufschüttungen grundsätzlich unzulässig sind. Ausnahmsweise können Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Tiefe von 50 cm in Abstimmung mit dem Stadtbauamt Landsberg zugelassen werden. Aus demselben Grund sind Lichtschächte und -höfe in ihrer Größe und Anzahl beschränkt.

Zum Erhalt der vorhandenen prägenden Fassaden der bestehenden Gebäude und Straßenbilder werden entlang der Seestraße und der Pöringer Straße Wintergärten, Erker, Widerkehren und andere Wohnraumerweiterungen sowie Vor- und Rücksprünge im Dach und der Fassade als unzulässig festgesetzt. Balkongeländer sollen zur Gewährleistung eines regionalen und einheitlichen Erscheinungsbildes grundsätzlich nur aus Holz- oder einfachen Metallkonstruktionen ausgeführt werden.

Inbesondere um einem Leitungswirrwarr im Straßenraum entgegenzuwirken und damit den schützenswerten dörflichen Charakter von Pitzling zu erhalten wurde festgesetzt, dass Versorgungsanlagen und -leitungen unterirdisch zu führen sind.

Da die bestehenden Nebengebäude und Garagen vornehmlich aus Holz gebaut sind bzw. mit Holz verkleidet sind, wird festgesetzt, dass bei Neuerrichtung von Nebengebäuden und Garagen, diese mit Holz zu verkleiden sind. Aus demselben Grund sind Garagen-, Tennen- und Werkstatttore nur mit Holzoberfläche zulässig.

E.4.5. Grünordnerisches Konzept

Die Grünordnung dient in erster Linie der Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie der Sicherung des Hanggrüns, wodurch dieser Bereich seine städtebauliche Qualität behält. Dies trifft auch für die vorhandene Verbindung zwischen Hangleiten und Lechauen zu. Der ursprüngliche Zustand wird verbessert und langfristig gesichert.

Die prägende Grünstruktur im Bereich der Hangleiten ist in ihrer Struktur zu sichern und langfristig zu erhalten. Daher wurden für diese Bereiche als Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Aufgrund Ihrer besonderen Lage in Verbindung mit vorhandenen Biotopen wurden für Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 74/2, 76, 81/1, 100, 122/7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Als Maßnahmen sind für die zu erhaltende und sichernde prägende Grünstruktur mit Zweckbestimmung Hangsicherung der Aufbau einer stufigen Vegetation an der Hangleite mit Strauchsaum an der oberen Hangkante und Einzelbaumbestockung festgesetzt worden. Besonders erhaltenswerte Einzelbäume sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Verkehrssicherungspflicht sind im Bereich öffentlicher Wege bei den Einzelbäumen Pflege- und Schnittmaßnahmen zur Vermeidung herabfallender Äste (z.B. durch Sturm, Schneedruck, etc.) notwendig. Auf den Stock setzen ist nur zu Verjüngungszwecken erlaubt. Wurzelrodungen sind nicht zulässig.

Die im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 63, 63/1, 63/2, 65, 65/1, 68, 103, 84, 97, 98, 101, 104/2, 104/4, 106, 106/2, 107, 107/1, 111/1, 111/2, 112, 113, 120, 122/7 und 122/1 sowie den Grundstücken Fl.-Nrn. 53/2, 53/5 und 62/3 teilweise sehr magere Grünstruktur ist langfristig wieder herzustellen, um die Hangleitenführung mit ihrer Fernwirkung und deren Verbindung im Hinblick auf das Erscheinungsbild von Pitzling, sowie in Bezug auf die Lechterrassen zu sichern. Die städtebauliche Entwicklung Pitzlings, hinsichtlich der Gebäude- und Grünstruktur ist durch die Topographie als auch durch die historische Nutzung der Quellen für den Mühlenbetrieb, entstanden.

Diese horizontale Rhythmisierung (Schichten) von Grün, Bebauung, Grün und Bebauung bis zur Seestraße, prägt das Erscheinungsbild von Pitzling nachhaltig und spiegelt hier die für die Lechauen typische Terrassierung wider. Aufgrund der nachhaltigen Prägung ist es notwendig, die einzelnen „Schichten“ zu stärken, beziehungsweise wieder herzustellen. Dies trifft im Besonderen auf den Bereich zwischen Seestraße und Pörringer Straße zu, da hier durch starke Ausholzung der Bereich geschwächt ist.

Um diese und die Grünstrukturen im Allgemeinen zu stärken, wurde festgesetzt, dass bei Neubau- und Umbaumaßnahmen je 600 m² Grundstücksfläche zwei Obstbäume oder ein Laubbaum mindestens der 2. Wuchsordnung zu pflanzen sind.

Den Hintergrund dieser Schichtung (gewachsene Inszenierung) bildet der Habitus des Laubmischwaldes, der sich von Landsberg bis Pitzling erstreckt.

Auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 77, 78 und der nördliche Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 79 wurde eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt, um langfristig eine ökologisch wertvolle Fläche, als auch eine städtebaulich sinnvolle Einbindung des denkmalgeschützten Gebäudes auf Fl.-Nr. 79, zu sichern. Des Weiteren schließt sie die Fläche des Hanggrüns ohne die Fernwirkung des ehemaligen Pfarrgebäudes zu beeinträchtigen, mit ein.

Die in der Planzeichnung dargestellten erhaltenswerten und ortsbildprägenden Bäume sind zu erhalten. Sie dürfen grundsätzlich nicht beseitigt werden. Ist dies aus Alters- und Gefahrengründen oder baulich bedingten Gründen erforderlich, muss rechtzeitig bei der zuständigen Stelle der Stadt Landsberg der Antrag mit einem Gutachten eines öffentlich bestellten Sachverständigen eingereicht werden. Wird von der Stadt Landsberg die Genehmigung zur Fällung erteilt, ist für zu erhaltend und ortsbildprägend festgesetzten Bäume auf demselben Grundstück innerhalb eines Radius von 5 m, vom ursprünglichen Standort aus gemessen, dieselbe Baumart gemäß den geltenden Gütebestimmungen als Hochstamm mit einem Mindestumfang von 25 - 30 cm, gemessen in 1 m über dem Boden, fachgerecht zu pflanzen. Gesetzlich festgeschriebene Grenzabstände sind einzuhalten. Die Pflanzung ist der Stadt Landsberg anzuzeigen.

Zum Erhalt von erhaltenswerten und ortsbildprägenden Bäumen sollten bei Baumaßnahmen die entsprechenden gesetzlichen Regelungen (z.B. DIN 18920, RAS-LP4, BNatSchG) beachtet werden. Insbesondere der Bereich der Kronentraufe und weitere 1,50 m sind zu allen Seiten so zu schützen, dass dieser weder befahren, noch als Lagerplatz genutzt wird und dort weder maschinell Boden abgetragen, noch aufgeschüttet oder verdichtet wird. In diesem Bereich dürfen keine Leitungen verlegt werden.

Die Krone ist zu schützen und darf nicht beschädigt werden. Die Pflege und Kontrolle sollte fachgerecht, z. B. gemäß den einschlägigen Regelwerken der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), und so häufig durchgeführt werden, dass ein pflanzentypischer Wuchs erhalten bleibt und die Verkehrssicherungspflicht gewahrt wird.

Des Weiteren sind bei Baumaßnahmen Schutzmaßnahmen für Bäume, Pflanzbestände und Vegetationsflächen auf der Grundlage der anerkannten Regeln der Technik der DIN 18920 vorzunehmen.

E.4.6. Verkehrliche Erschließung

E.4.6.1. MIV

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Pitzling an den überregionalen Verkehr anbindende Straßen Holzangerberg und Pitzlinger Straße, durch die Seestraße und die Pöringer Straße und von diesen abzweigend die Aufeldstraße nach Westen und die Schlossleite nach Osten.

E.4.6.2. Fuß- und Radweganbindung

Ausgewiesene Fuß- und Radwegeverbindungen bestehen innerhalb des Planbereiches mit Ausnahme einer bestehenden Verbindung zwischen See-

straße und Pöringer Straße vor dem Schloss nicht. Pitzling ist über den Lechhöhenweg in Richtung Süden nach Füssen und in Richtung Norden nach Landsberg an das überregionale Fuß- und Radwegenetz angebunden.

E.5. Ver- und Entsorgung

E.5.1. Wasserver- und Abwasserentsorgung

Der Anschluss des Plangebietes erfolgt über das vor Ort bereits vorhandene Wasser- und Abwassernetz. Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz sichergestellt werden. Die Einleitung der Abwässer aus der geplanten Neubebauung ist wie bisher in die bestehende Kanalisation vorgesehen.

E.5.2. Niederschlagswasserentsorgung

Ziel einer schadlosen Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers in Siedlungen ist eine Regenwasserbewirtschaftung, die durch naturnahen Umgang mit Regenwasser die Wasserbilanz (Grundwasserneubildung, Oberflächenabfluss, Verdunstung) im ursprünglichen Zustand und somit das Gleichgewicht des natürlichen Wasserkreislaufs weitgehend erhält.

Dies dient zudem einer moderaten Belastung des Kanalnetzes und der Kläranlage, der Verringerung von Abflussspitzen in Vorflutern, der Beibehaltung der Grundwasserneubildung und der Verhinderung eines Anstieges des Grundwasserspiegels.

Die Oberflächenversiegelung ist im Plangebiet auf ein zielgerechtes Mindestmaß auszulegen. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist im Interesse eines vorsorgenden Umwelt- und Gewässerschutzes im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen Regeln der Technik dem Untergrund zuzuführen.

Grundsätzlich muss vor einer Versickerung von Niederschlagswasser die Altlastenfreiheit des Untergrundes sichergestellt werden, um mögliche Schadstoffmobilisationen auszuschließen.

Die Altlastenfreiheit muss in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Landsberg und dem Wasserwirtschaftsamt vor Realisierung der Planung sichergestellt werden.

E.5.3. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke (LEW) und kann über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Innerhalb des Planbereichs befindet sich eine Trafostation an der Pöringer Straße.

E.5.4. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Landkreis Landsberg und kann über die vorhandenen Verkehrswege abgewickelt werden.

E.6. Umweltbericht

E.6.1. Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in dem Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert. Der Umweltbericht wurde durch die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) vervollständigt.

E.6.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Siehe hierzu Kap. E.1. „Anlass der Planung“ und E.4. „Ziele der Planung, Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung“.

E.6.1.2. Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Für das Plangebiet sind im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

E.6.2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

E.6.2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Kap. E.2. „Beschreibung des Planbereiches“ und E.4.5 „Grünordnerisches Konzept“

E.6.2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der Planbereich gemäß den Maßgaben des § 34 BauGB weiterentwickeln, wonach Vorhaben zulässig sind, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der

Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Gestalterische Vorgaben zum Erhalt des Ortsbildes und des dörflichen Charakters sowie des Landschaftsbildes durch Grünordnerische Maßgaben wären nicht möglich.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der beiden Planungsalternativen (Nichtdurchführung der Planung / Durchführung der Planung) auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Schutzgut Mensch

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen, die Erholungs- und Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion eines Gebietes.

Mit der Planung kann eine behutsame Weiterentwicklung des Planbereichs, der die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten erhält und weiterentwickelt, erzielt werden. Hierdurch kann einer Abwertung der vorhandenen Qualitäten, die bei einer unregelmäßigen Entwicklung zu befürchten steht, entgegengewirkt werden. Im Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Immissionen

Immissionsrechtliche Konflikte liegen für den Planbereich nicht 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.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Grünstrukturen finden sich im Planungsgebiet derzeit in verschiedenen räumlichen Bereichen:

Neben den erhaltenswerten bzw. ortsbildprägenden Bestandsbäumen ist der Planbereich insbesondere durch die intensiv begrünten Steilhänge der Lechleite geprägt.

Im Bereich der vorhandenen Gehölze weist das Plangebiet zumindest teilweise ein gewisses Lebensraumpotential für Vögel und für Höhlen- und Totholzbewohner auf.

Nachteilige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind bei beiden Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu erwarten, da nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet keine seltenen oder gefährdeten Arten vorkommen. Es sind auch keine besonders wertvollen, gesetzlich geschützten Bestände, Biotope oder Landschaftsbestandteile durch das Vorhaben betroffen. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung wird ein Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen sowie eine Weiterentwicklung und Intensivierung der Grünflächen gewährleistet.

Schutzgut Boden

Über den Planbereich liegen keine konkreten Hinweise auf Altlasten vor.

Durch die Planung werden keine weiteren Eingriffe in das Schutzgut Boden verursacht als sie bereits nach dem bestehenden Planungsrecht im Sinne des § 34 BauGB zulässig waren.

Schutzgut Wasser

Aufgrund des derzeit mittleren Versiegelungsgrades ist die Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Planbereichs bereits beeinträchtigt.

In Folge einer moderat höheren Versiegelung durch weitere Bauvorhaben unabhängig von einer Realisierung der vorliegenden Planung oder einer Weiterentwicklung des Planbereichs im Sinne des § 34 BauGB wird die Grundwasserneubildungsrate in beiden Fällen ähnlich stark beeinträchtigt.

Daher ist die Bedeutung des Planbereichs für das Schutzgut Wasser als gering zu beurteilen.

Im Zuge der Realisierung der Planung soll das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser weitestmöglich zur Versickerung gebracht werden, wodurch eine weitere Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate durch die zusätzliche Versiegelung im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

Schutzgut Luft/Klima

Klimatisch vorbelastet ist das Plangebiet durch die im Gebiet bzw. in der Nachbarschaft bestehende Bebauung und Versiegelung, die zu Einschränkungen beim Luftaustausch und Temperatenausgleich führt.

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen lufthygienisch und klimatisch als gering bedeutsam einzustufen.

Unabhängig von einer Weiterentwicklung des Planbereichs gemäß vorliegenden Bebauungsplans oder nach den Maßgaben des § 34 BauGB ist wegen der Zulässigkeit eines annähernd gleichen Versiegelungsgrades mit einem ähnlich hohen Versiegelungsanteil auszugehen. Demnach sind annähernd die gleichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene zu erwarten, die jedoch aufgrund der Vorbelastung als mäßig zu beurteilen sind.

Schutzgut Landschaft

Bewertungsgegenstand für das Schutzgut Landschaft ist das Landschafts- und Ortsbild.

Ziel des Bebauungsplanes ist der Schutz und die Weiterentwicklung des vorhandenen Charakters und des Orts- und Landschaftsbildes des Altortes von Pitzling. Hierzu wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen, um eine behutsame, das Orts- und Landschaftsbild bewahrende städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und das Landschaftsbild zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches ist das ehemalige Gasthaus, Seestraße 25a, als Baudenkmal verzeichnet. Außerhalb des Planbereiches ist weiter nördlich am Ende der Pöringer Straße das Pöringer Schloss einschließlich Kapelle und Nebengebäude sowie der Bereich um das Schloss herum und im Süden die St. Johann-Babtist-Kirche mit Friedhof sowie der ehemalige Pfarrhof einschließlich Nebengebäude, Schlossleite 2, als Baudenkmal aufgeführt.

Neben den bestehenden Gebäuden und Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Planbereichs sind keine weiteren Sachgüter vorhanden.

E.6.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen vorgesehen:

- Minimierung von Geländeänderungen,
- Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, die zu erhalten und zu intensivieren sind,
- Erhalt bestehender ortsbildprägender bzw. erhaltenswerter Bäume

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da der Bebauungsplan keine über die bereits zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft vorsieht.

E.6.2.4. 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.

E.6.3. Zusätzliche Angaben

E.6.3.1. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Hinweise auf fehlende Kenntnisse oder technische Lücken, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen, liegen derzeit nicht vor.

E.6.3.2. Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Für das Plangebiet sind keine Prognoseunsicherheiten oder Besonderheiten gegeben, die ein Monitoring erfordern.

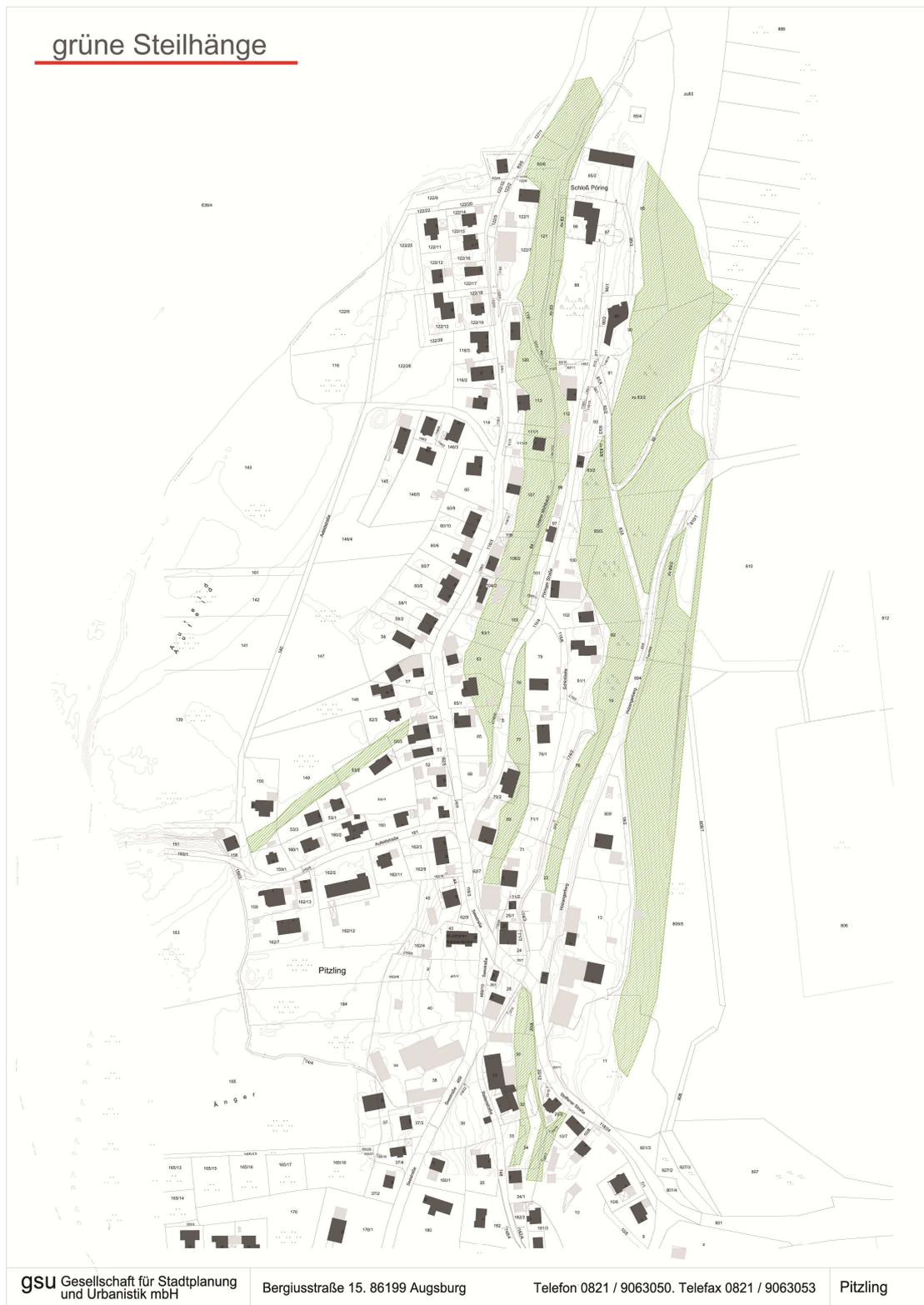
E.6.3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Um den mit der Planung verbundenen Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Umnutzung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter, Landschaft sowie auch die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern betrachtet und bewertet.

Eine Gegenüberstellung der betrachteten Auswirkungen des geplanten Vorhabens im Vergleich zur Entwicklung des Planbereichs gemäß den Maßgaben des § 34 BauGB zeigt, 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.

F. Anlagen

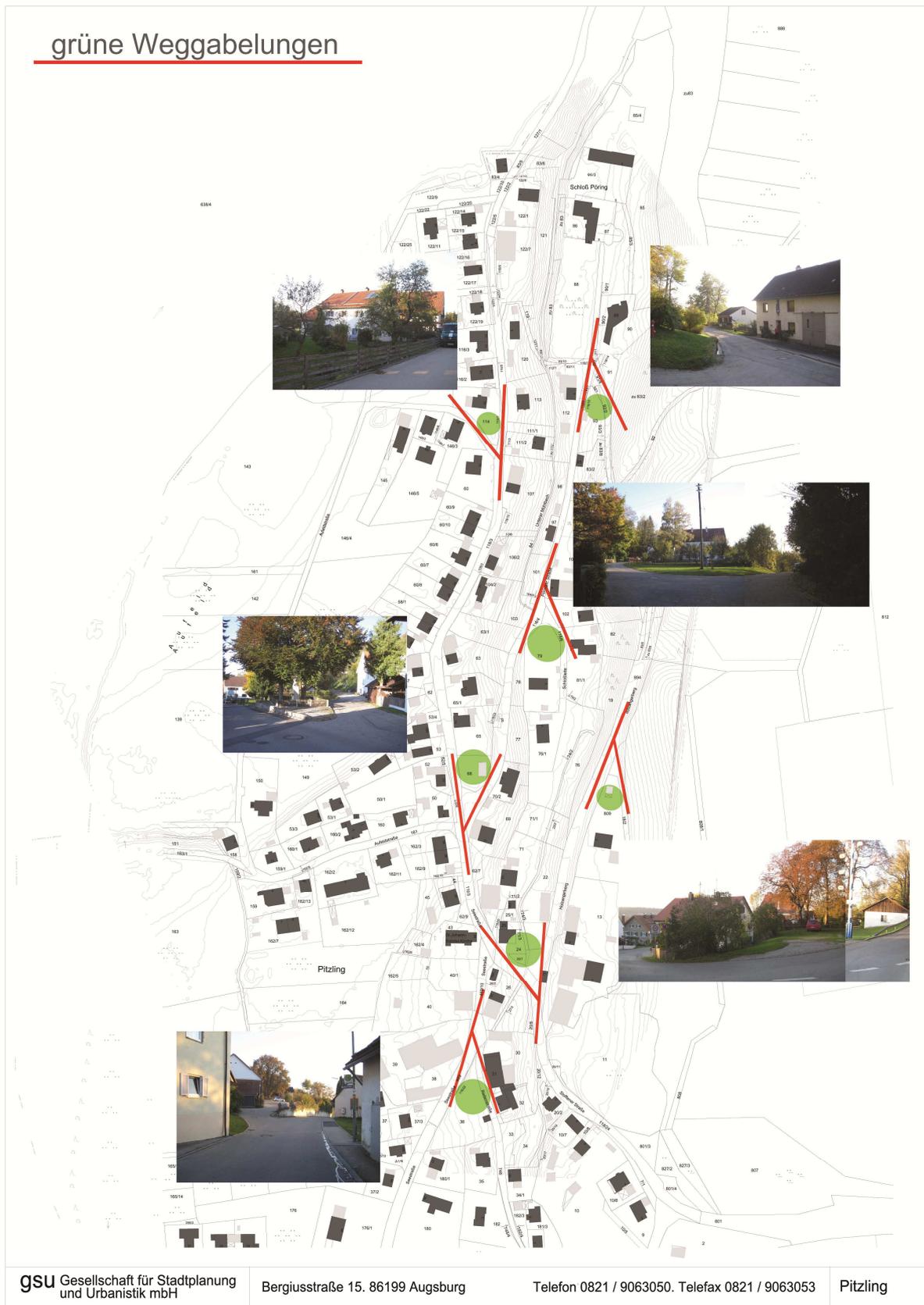
F.1. Anlage 1 „grüne Steilhänge“



F.2. Anlage 2 “Einblicke ins Grüne“



F.3. Anlage 3 „Grüne Weggabelungen“



F.4. Anlage 4 „Raumbbildende Ecken“



F.5. Anlage 5 „Nachverdichtungspotentiale“



F.6. Anlage 6 “Entwicklungsmöglichkeiten gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans“

