

Begründung zum des Bebauungsplans **Pitzling Süd**



1. Anlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Pitzling Süd ist der Antrag eines Grundstückseigentümers auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage als Anbau an das bestehende Wohngebäude. Da der Anbau als Hinterliegerbebauung stark in den Hangbereich eingreifen sollte, wollte der Bauausschuss sein gemeindliches Einvernehmen vorläufig nicht erteilen. Er beauftragte stattdessen die Verwaltung, entsprechende Vorarbeiten für die Erstellung eines Bebauungsplans einzuleiten. Nach Vorlage der ersten Voruntersuchungen beschloss der Stadtrat in seiner Sitzung am 25.04.2007 die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans für Pitzling Süd. In diesem Zusammenhang musste überprüft werden, inwieweit der südliche Bereich von Pitzling unter Wahrung des Gebietscharakters eine maßvolle Nachverdichtung unter Berücksichtigung der landschaftsplanerischen Ziele verträglich ist.

2. Entwicklung

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Eine weitere Differenzierung in Allgemeines Wohngebiet wird im Bebauungsplan vorgenommen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und erfüllt die Voraussetzungen für Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 BauGB.

3. Örtliche Lage

Der zu überplanende Bereich befindet sich am südlichen Ortsausgang des Landsberger Stadtteils Pitzling. Er wird eingerahmt von der Seestraße im Westen, der Seifferstetterstraße im Osten, den freien Landschaftsflächen im Süden und dem Anwesen Seestraße 31 im Norden.

4. Planung

4.1 Bebauungshistorie

Bei dem Gebiet handelt es sich um einen bereits weitgehend bebauten Ortsteil, der insbesondere zwischen den Jahren 1964 und 1975 entwickelt und bebaut wurde. Die Bebauung wurde durch den Bebauungsplan „Nr. 1 S Pitzling“ geregelt. Da der Bebauungsplan relativ enge und bezogen auf die großen Grundstücke geringe Festsetzungen hinsichtlich der Gebäude- und Garagenstandorte enthielt, entschloss sich der Stadtrat im Jahre 2004 den Bebauungsplan aufzuheben und die bauliche Nutzung lediglich nach § 34 BauGB zu regeln. Die Aufhebung des alten Bebauungsplans wird durch die erneute Aufstellung eines Bebauungsplans nunmehr wieder revidiert. Aufgrund einer Anfrage nach einer Nachverdichtung wurde die Gefahr einer unkontrollierten und städtebaulich nicht steuerbaren baulichen Entwicklung gesehen. Dem Stadtrat wurde deshalb empfohlen mit Hilfe eines einfachen Bebauungsplans die Entwicklung des Ortsteils zu steuern und somit Fehlentwicklungen entgegen zu wirken.

4.2 Wesen des einfachen Bebauungsplans

Der einfache Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB enthält primär nur Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen. Auf die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen wird verzichtet. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Es erfolgen also keine Festsetzungen zur Dachneigung, Dachform, Wand- und Firsthöhe etc. Hier ist die Umgebungsbebauung maßgebend. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Weiter verzichtet wurde auch auf die Festsetzung einer bestimmten Dachfarbe – und somit auch eines bestimmten Dachmaterials – sowie Anforderungen hinsichtlich Photovoltaikanlagen. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss sah aufgrund der Heterogenität des Baugebiets hierfür keine Notwendigkeit und ließ entsprechende Festsetzungen streichen.

4.3 Bestandsaufnahme Gebäude

Die Gebäudestrukturen zeigen überwiegend ein sehr heterogenes Gebilde. D.h. es sind sehr unterschiedliche Dachformen, Dachneigungen und Gebäudeabmessungen anzutreffen. Auch hinsichtlich der Anzahl der Geschosse stehen oft ein- und zweigeschossige Gebäude nebeneinander. Lediglich im Bereich der südlichen Eichteilstraße sind relativ gleichartige Gebäudearten vorzufinden. Es handelt sich hierbei um eingeschossige Gebäude mit einer Dachneigung von 25 – 35°. Als Dachform fast ausschließlich das Satteldach vorzufinden. In einem Fall im Schelmanger wurde vor wenigen Jahren auch ein Gebäude mit einem Flachdach errichtet.

4.4 Bestandsaufnahme Grünbereiche

Aufschluss und Hilfestellung liefert dabei eine landschaftsplanerische Studie bzw. Landschaftsanalyse. Diese wurde in Form von 6 Kartenerhebungen ausgearbeitet. Sie ist wie folgt aufgebaut:

1. Topographie
2. Landschaftsanalyse Grünzüge
3. Städtebauliche Räume - Plan
4. Städtebauliche Räume – Luftbild
5. städtebaulich – grünordnerische Grundstruktur
6. Detail südliche Seestraße und Eichteilstraße

Ausgehend von der Topographie, mit der Erhebung der beiden Hangleiten zwischen der Seestraße und der Eichteilstraße sowie östlich der Seiferstetter Straße/Pfannenstiel Weg und über die Aufnahme der begrünten Innenbereiche leiten sich klare Strukturen für eine mögliche Bebauung her. Plan Anlage 1 und Plan Anlage 2 veranschaulichen dies deutlich. Sie münden zwischenzeitlich in die Pläne Anlage 3 bzw. 4 indem durch dicke rote Linien die Grünbereiche von den überbaubaren Flächen abgegrenzt werden und stellen als Gesamtkonzept im Plan Anlage 5 die überbaubaren Flächen und Grünbereiche heraus.

Das Gebiet ist demnach durch die Grünbezüge und –verflechtungen stark geprägt. Es ist deshalb äußerst sensibel mit möglichen Nachverdichtungen umzugehen. So soll insbesondere der Hangbereich, der parallel zur Seestraße und der Eichteilstraße verläuft nicht weiter mit baulichen Anlagen belastet werden. Die rot markierte Linie kann als Anhaltspunkt für Bereiche die überbaubar bzw. nicht überbaubar sind dienen. Parallel dazu müssen die Grünzüge beachtet werden, die das Gebiet durchziehen. Die beiden Bereiche überlagern sich in dem Plan Anlage 5. Hier wird die Bedeutung der Grünzüge deutlich aufgezeigt. Daneben wurden auch einzelne zu erhaltende Bäume im Plan aufgenommen. Insgesamt sind es allerdings nur wenige Bäume,

die eine Größe und einen Umfang besitzen, die eine Festsetzung als zu erhaltender Baum rechtfertigen würden. Innerhalb der hinter liegenden Gärten ist viel Grün, in Form von kleineren Bäumen und Sträuchern anzutreffen. Sie sind jedoch nicht als Solitärstandorte, sondern nur im Verbund mit der benachbarten Vegetation schützenswert. Die Darstellungen in den Plänen lassen deshalb den Schluss zu, dass die Vernetzung der Grünbereiche erhalten und unterstützt werden sollte. Dies führt zwangsläufig, wie oben bereits erwähnt, zu klar strukturierten Bauräumen.

Ausgeprägte durchgängige Vorgartenzonen zeichnen sich bei der Bebauung in der Seestraße/ Ostseite südlich der Abzweigung Seiferstetter Straße/ Am Krautgarten ab. Weiterhin sind diese Elemente beidseitig in der Eichteilstraße, in der Mittelfeldstraße nordseitig und in der Seiferstetterstraße auf der Westseite ab der Abzweigung Mittelfeldstraße nach Süden vorhanden. Die Vorgartenzonen werden verstärkt durch den weitgehendst linearen Verlauf der Gebäude in diesen Bereichen. Die Vorgärten haben dabei eine Tiefe von ca. 5 m.

4.5 Umsetzung der Bestandserhebungen

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde auf der Grundlage des Beschlusses des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 06.11.2007 bearbeitet. Danach orientieren sich die überbaubaren Räume (Baugrenzen und Baulinien) eng an die städtebaulichen Raumkanten (rote Linien) der Landschaftsanalyse. Die roten Linien dienen dabei als Orientierungshilfe für die Entwicklung der Bauräume. Diese wurden wiederum in Abstimmung mit den frei zu haltenden Grünflächen entwickelt. Die Endfassung der Landschaftsanalyse (sh. Anlagen 7 und 8) sieht insbesondere in den innen liegenden Grünzonen etwas reduzierte Grünbereiche vor. Den Grundstückseigentümern soll dadurch Gelegenheit gegeben werden, kleinere Erweiterungen an ihren Gebäuden vornehmen zu können. Außerdem wird auch auf eine gewisse Gleichbehandlung geachtet. So sollen die Grünflächenanteile möglichst zu gleichen Teilen auf die Grundstücke verteilt werden. Es soll damit ausgeschlossen werden, dass nicht ein Eigentümer überwiegend mit dem Erhalt einer Grünfläche belastet wird. Insbesondere in den nördlichen Bauquartieren (Schelmenanger) sowie bei den inneren Grünflächen zwischen Eichteilstraße und Seiferstetterstraße war Handlungsbedarf für eine ausgewogene Verteilung geboten. Die Grünzonen werden dadurch zwar etwas geschmälert, können jedoch noch immer zum prägenden Charakter des Baugebiets beitragen.

Dies betrifft auch die Vorgartenzonen. Hier wurde ein nahezu einheitlicher Streifen von 5 m gleichlaufend festgesetzt. Die Vorgartenzonierung legt sich um sämtliche Bauquartiere und trägt wesentlich zur besonderen Eigenart des Stadtteils Pitzling bei. Lediglich im Bereich nördlich der Mittelfeldstraße wurde die Vorgartenzone vergrößert, da hier bereits eine großräumige Vorgartenzone anzutreffen ist.

Durch die relative enge Bauraumführung eröffnet sich wenig Spielraum für eine Nachverdichtung. Lediglich bei einigen Grundstücken mit mehr als 1000 m² Grundstücksfläche entlang der Seestraße und östlich der Eichteilstraße ist eine Nachverdichtung denkbar. Daneben wurde auch der südliche Bereich zwischen Eichteilstraße und Seiferstetterstraße mit einer Doppelhausbebauung im Bebauungsplan festgesetzt. Hier wurden bereits 6 Doppelhäuser errichtet. Für die verbleibenden vier Grundstücke bietet es sich an, dass sie ebenfalls mit 2 Doppelhäusern (4 DHH) belegt werden. Die Bebauungsmöglichkeiten finden neben den festgesetzten Bauräumen auch ihre Grenzen in der Festsetzung unter Ziffer I.3.1 und I.3.3 des Bebauungsplans. Danach sind in Einzelhäusern max. 2 Wohneinheiten zulässig. Dies ist jedoch wiederum abhängig von der Grundstücksgröße. So müssen für jede Wohneinheit mindestens 500 m² Grundstücksfläche nachgewiesen werden. Bei den Doppelhäusern genügt eine Grundstücksfläche von 400 m² als Nachweis für eine Wohneinheit. Das Grundstück für eine Doppelhaushälfte muss somit mind. 400 m² betragen.

Primäres städtebauliches Ziel für die Erstellung des Bebauungsplans ist die Beibehaltung des dörflichen Charakters. Eine zu starke Verdichtung würde den Charakter des Gebiets verän-

dern. Die Folgen wären neben der baulichen Veränderung auch eine Zunahme des Verkehrsaufkommens. Es sollen deshalb durch eine maßvolle Nachverdichtung – sh. vor – Gebäudeanbauten und Neubauten von Wohngebäuden in geringem Umfang ermöglicht werden. Gleichzeitig darf jedoch die Wahrung und Beibehaltung des Gesamtensembles nicht aus den Augen verloren werden.

4.6 Einfriedungen

Die Einfriedungen wurden im Bebauungsplan streng geregelt. Abweichend von der Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg werden nur noch Holzzäune mit senkrechten Latten/Staketen zugelassen. Sonstige Einfriedungen, wie Metallzäune, Drahtzäune und Mauern sind demnach nicht zugelassen. Mit dieser restriktiven Festsetzung soll der dörfliche Charakter des Baugebiets gestärkt und nachhaltig gesichert werden. Z.Zt. wird das Straßenbild noch von sehr unterschiedlichen Zaunarten beherrscht. Die Eigentümer werden durch die Festsetzung nicht genötigt, ihren nicht bebauungskonformen Zaun auszutauschen. Dafür besteht für alle bisherigen baulichen Anlagen Bestandsschutz. Bei Erneuerung oder Änderungen sind jedoch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten.

4.7 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Eichteilstraße Südwest“ schneidet im südwestlichen Bereich in den vorliegenden Bebauungsplan ein. Um eine einheitliche Bewertung und Festsetzung für die Bebauung zu erzielen, wurde vorgeschlagen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans in den vorliegenden Bebauungsplan zu integrieren. Nach Abschluss des Verfahrens kann der Bebauungsplan „Eichteilstraße Südwest“ dann aufgehoben werden.

Aus dem Geltungsbereich entnommen wurde der Bereich westlich der Seestraße. Es handelt sich hierbei um ein sehr heterogenes Baugebiet, das bereits nahezu vollständig bebaut ist. Eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist entbehrlich. Sofern tatsächlich noch Erweiterungen geplant sind, können diese ergänzend mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans nach § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB planungsrechtlich beurteilt werden.

4.8 Topographie

Das Gelände befindet sich auf einer Höhe von rd. 604 m bis 612 m über Normalnull und ist in verschiedenen Geländestufen terrassiert.

4.9 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Gemäß Checkliste zum „vereinfachten Vorgehen“, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, entsteht kein Ausgleichsbedarf. Alle diesbezüglichen Fragen können mit „ja“ beantwortet werden. Für die rechtssichere Berücksichtigung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Bebauungsplans wird in zahlreichen Fällen eine differenziertere, in der Broschüre des Bayer. Staatsministerium unter Ziffer 3.2 dargestellte Vorgehensweise angebracht sein. In den Fällen der Innenentwicklung, wie hier vorstehend der Fall, entsteht aufgrund einer wirksamen Vermeidung i.d.R. kein weiterer Kompensationsbedarf. Des Weiteren wird auf § 1a Abs. 3 BauGB verwiesen. Danach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Wie eingangs erwähnt, war das Gebiet bereits nach § 34 BauGB vollflächig bebaubar. Eingriffe waren deshalb grundsätzlich zulässig.

Sonstige naturschutzrechtliche Belange werden als gesonderter Teil der Begründung in einem Umweltbericht behandelt. Der Umweltbericht wird in der Stufe der Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB dem Bauleitplan-Verfahren beigelegt.

5. Erschließung

Die Erschließung des Gebiets mit Straßen und Wege ist im Bestand ebenso vorhanden wie die gängigen Sparten Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation. Eine Versorgung mit Erdgas ist in Pitzling nicht möglich.

6. Plangebiet in Zahlen

6.1 überbaubare Flächen	47.350 m ²
6.2 Grünbereiche	19.860 m ²
6.3 Vorgartenzonen	13.890 m ²
6.5 Straßen und Wege	11.190 m ²
6.6 <u>gesamter Geltungsbereich</u>	<u>92.290 m²</u>

Von den überbaubaren Flächen sind jedoch höchstens die gemäß Grundflächenzahl zulässigen Grundflächen bebaubar. Bei einer GRZ von 0,20 (WA 1) ist eine max. Grundstücksfläche von 73.700 m² zugrunde zu legen. Bei einer GRZ von 0,25 (WA 2) beträgt die max. Grundstücksfläche 1.850 m². Daraus errechnet sich eine max. zulässige Grundfläche von 16.590 m².

7. Eigentumsverhältnisse und Realisierung

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Die Nachfrage nach einer Nachverdichtung ist gering. Es wird deshalb nur vereinzelt mit der Inanspruchnahme des neu ausgewiesenen Baurechts gerechnet.

aufgestellt: Ref. 42 Ganzenmüller

Plan ergänzt 21.04.2008 Ref. 42 Ganzenmüller

Hydrantennetz bestehend und Wohnhaus Fl.Nr. 733

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 27.02.2008
i.A.

Michler
Baurätin

Anlagen:

1. Topographie
2. Landschaftsanalyse Grünzüge
3. Städtebauliche Räume
4. Städtebauliche Räume – Luftbild
5. städtebaulich – grünordnerische Grundstruktur
6. Detail südliche Seestraße und Eichteilstraße
7. Landschaftsanalyse Grünzüge 2

8. Landschaftsanalyse Grünmodell gesamt