

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 7050
Pitzling Sägewerk



1. Erfordernis der Planaufstellung

Am nördlichen Ortsrand von Pitzling befindet sich ein stillgelegtes Sägewerk. Die bestehenden Gebäude sollen abgebrochen und das Gelände neu bebaut werden. Das Areal wurde bis vor wenigen Jahren als Sägewerk genutzt. Die brachliegende Fläche soll für Wohnzwecke genutzt werden.

Mit der Ausweisung des Sägewerkgrundstücks für eine Wohnnutzung wird den Bestrebungen nach einer Reduzierung des Flächenverbrauchs Rechnung getragen. Die Revitalisierung von Brachflächen ist auch vorrangiges Ziel des neuen Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) 2003.

2. Entwicklung

Das Pitzlinger Sägewerk entstand 1943 an seinem heutigen Standort nach Umlagerung des alten Sägewerkes Ringler. Das alte Sägewerk lag etwa 50 m nördlich des heutigen und wurde wegen des Staustufenbaus verlagert.

Bereits am 26.01.2000 hat der Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des ehemaligen Sägewerkes beschlossen. Ursprünglich wurde beantragt den zu bebauenden Bereich auch auf eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 116 auszudehnen. Von diesem Antrag wurde Abstand genommen. Nur das Gelände des Sägewerkes wird bebaut. Trotzdem wurde der Geltungsbereich auch auf die südlichen und westlichen landwirtschaftlichen Flächen ausgedehnt. Dies dient der Festschreibung der landwirtschaftlichen Flächen.

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan weist die zu überplanenden Flächen als Sondergebiet aus. Um Baurecht für die beabsichtigte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet zu ermöglichen, ist der Flächennutzungsplan der geänderten städtebaulichen Entwicklung anzupassen.

3. Örtliche Lage

Das Sägewerkgelände (Fl.Nrn. 116 TF, 122/5, 122/8 TF und 122/9 TF; Fläche ca. 5000 m²) liegt am nördlichen Ortsrand von Pitzling auf einer Terrassenstufe des Lechs an der Seestraße unterhalb des Lechsteilhangs. Östlich des Grundstückes erstreckt sich der Steilhang, der nach Norden hin mit dem Seeufer zusammenläuft; nach Süden verbreitert sich die Terrasse. Westlich an das Gelände des Sägewerks folgt auf einen Streifen Grünland eine schmale Schilfzone, die den Uferbereich des Lechstausees der Staustufe 15 markiert. Der Übergang des Sägewerksgeländes zum Grünland ist durch einen Geländesprung mit einer Höhendifferenz von ca. 2 m gekennzeichnet, der aus einer anthropogenen Geländeaufschüttung resultiert.

4.1. Planung

Im Entwurf werden nur die brachliegenden Flächen des alten Sägewerkes umgenutzt. Eine Nutzungsänderung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen in denen sich Auenvegetation entwickelt hat, findet nicht statt. Somit bleiben diese Flächen als Retentionsflächen erhalten.

Der Entwurfsgedanke des Parkstreifens aus Schotterrasen ist, dass die Landschaft in den Straßenraum einströmen soll. Dies soll durch Materialbescheidenheit und freie Sichtbeziehungen er-

reicht werden. Die Naturnähe und Ressourcenschutz soll durch sensiblen Umgang mit der landschaftlichen Eigenart erreicht werden - daher ein möglichst geringer Versiegelungsgrad der nicht bebauten Flächen und damit ein hoher Anteil biologisch aktiver Flächen.
Im Norden bleibt ein für die Öffentlichkeit frei zugänglicher Bereich zum Wasser. Hier bindet ein Gehweg an, der eine Anbindung zur Aufeldstraße schafft.

4.2. Baubeschreibung

Die geplante Bebauung beschränkt sich auf das Grundstück des ehemaligen Sägewerkes. Die Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt von der Seestraße aus.

Die Straße soll möglichst einfach ausgebildet werden. Es genügt ein Asphaltband ohne Hochbord mit ca. 4 m Breite und Schotterrasenstreifen. Durch den Schotterrasenstreifen auf ca. 2 m wird ein ungezwungenes Parken ermöglicht.

Die geplante Bebauung teilt sich in zwei Bereiche auf. Die westlichen Häuser sind mit Pultdächern zwischen 8° und 11° Dachneigung zu decken, während für die an der Straße gelegenen Gebäude Satteldächer mit 18° Dachneigung geplant sind. Das Haus lässt sich in wirtschaftlicher Bauart ausführen und stellt ein bei schlichter Gestaltung zeitloses Bauwerk dar.

In beiden Fällen sind für die Einzelhäuser zwei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben.

Die maximale Grundfläche (GR) beträgt für alle Häuser 120 m², so dass eine Geschoßfläche (GF) von 240 m² resultiert.

Die Satteldächer sind mit naturroten Dachziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen anderen Materialien zu decken. Pultdächer sind in Titanzink oder gleichartiger Blecheindeckung zu decken.

Garagen sind in der gleichen Dachform und -neigung wie das Wohngebäude bzw. mit einem Satteldach oder mit einem extensiv begrünten Flachdach zu erstellen.

Keller und Lichtschächte sind wasserundurchlässig herzustellen - möglichst als Weiße Wanne.

4.3. Grünordnung und naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

Das Baugebiet ist umschlossen vom Landschaftsschutzgebiet. Die Bebauung beschränkt sich auf das künstlich aufgeschüttete Grundstück des Sägewerkes. Im Norden wird das Baugebiet durch eine Baumreihe abgeschlossen. Im Westen wird es von einer Baumreihe entlang des Geländesprungs, der von einer anthropogenen Geländeaufschüttung herrührt, gefasst.

Die maximal zu überbauende Fläche setzt sich zusammen aus Straßen (Stich nördlich des Baugebietes) und dem Gehweg 676 m² sowie Bebauung 4.219 m² (insges. 4.895 m²).

Grundfläche Bestand:	m ²	Grundfläche Neubau:	m ² (max.)
best. asphaltierte Fl.:	m ²	neue asphalt. Flächen:	m ²
versickerungsoffene Beläge:	m ²	versickerungsoffene Beläge:	m ² (x Faktor 0,5)

Durch die Erweiterung der Wohnbauflächen um 0,4 ha erhöhen sich die gesamten Wohnbauflächen auf 369,8 ha.

Die Pitzlinger Auenterrasse steht unter Landschaftsschutz.

4.4. Erschließung

Die Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt von der Seestraße aus. Hierzu ist im Norden eine Stichstraße notwendig. Hier befinden sich auch Parkmöglichkeiten. Weiter südlich findet die Erschließung der hinten liegenden Bebauung über einen vier Meter breiten Eigentümerweg statt.

4.5. Altlasten

Die mit der Holzverarbeitung verbundenen Arbeitsgänge können zu Verunreinigungen geführt haben. Diese können 1. durch den Einsatz von Holzschutzmitteln, der nicht gesichert auszuschließen ist, 2. den Dampfmaschinenbetrieb und die damit verbundenen Verbrennungsrückstände (Aschen). Diese können auf dem Gelände verteilt worden sein, sowie Mineralölkohlenwasserstoffverunreinigungen durch Schmiermittel.

Mögliche Untergrundverunreinigungen durch schadstoffhaltige Fremd Beimengungen wie z.B. Bauschutt- und Ziegelreste oder auch Schlacken sind nicht auszuschließen. Auf dem Gelände ist ein zwischen 1,3 m und 3,0 m mächtiger Auffüllungshorizont erschlossen worden. Es wurden gemischtkörnige Auffüllungen mit bis zu 10 Vol-% Ziegelbruchanteil nachgewiesen.

Nutzungsbedingte Boden- und Bausubstanzkontaminationen entsprechend des langjährigen Betriebes durch einen Holzverarbeitungsbetrieb sowie auffüllungsbedingte Bodenkontaminationen können nicht ausgeschlossen werden.

Die Untersuchung der aus dem Tiefenbereich aus 0 - 30 cm gewonnenen sechs Oberflächenmischproben zeigen keine Überschreitung der in der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), Anhang 2 festgelegten Prüfwerte für Wohngebiete. Allerdings konnte bei einer Probe ein deutlich erhöhter Gehalt an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) mit 650 mg/kg nachgewiesen werden.

Nach den Bewertungen des Staatlichen Gesundheitsamtes im Landratsamt Landsberg am Lech ist aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse keine Gefährdung hinsichtlich des Wirkungsweges Boden-Mensch abzuleiten.

Der Belang des Grundwasserschutzes ist nach Bewertung des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim hinsichtlich der Hilfwertüberschreitung, durch die im Gutachten genannten „ohnehin notwendigen Erdarbeiten“ im Bereich der Probe OP 3, bewirkten Bodenaustauschmaßnahmen, ausreichend berücksichtigt.

Handlungsanweisungen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

4.6. Plangebiet in Zahlen

Das Wohnen im dörflich strukturierten Bereich erhebt hinsichtlich der Grundstücksgröße höhere Ansprüche. Die Grundstücksgrößen der freistehenden Einfamilienhäuser sind daher zwischen 512 und 675 m² groß. Die Flächenbemessung liegt damit zwar über den Größen für Grundstücke im Kernstadtgebiet. Sie liegen aber deutlich unter der Grundstücksgrößen-Bemessung früherer Jahre, bei denen Grundstücksgrößen um 1000 m² die Regel waren.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 13.707 m². Die Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

• Grundstücke	4.219 m ²
• bestehende Bebauung	2.379 m ²
• öffentliche Straßenverkehrsfläche	883 m ²
• Gehweg	416 m ²
• Straßenbegleitgrün	19 m ²
• Eigentümerweg	119 m ²
• Schotterrasenstreifen	136 m ²
• öffentliche Grünflächen	371 m ²
• Landwirtschaftliche Flächen	5.165 m ²

5. Regenwasserableitung und Hochwassergefährdung

Nach der Staulinienberechnung der E.ON Wasserkraft GmbH für Werk 15 ist im betreffenden Lechabschnitt (Fkm 88,32) bei Abfluss HQ 100 ein Wasserspiegel von rund 594,00 m über NN zu erwarten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt merklich über oben genanntem Lechwasserspiegel und somit hochwasserfrei. Es verbleibt ein breiter Ufer- und Pufferstreifen zum Lech.

Niederschlagswasser ist aus dem Siedlungsbereich auszuleiten und auf einer gesonderten Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung außerhalb der Altlastenverdachtsfläche und der Baugrenzen flächig zu versickern.

6. Eigentumsverhältnisse und Planrealisierung

Die betroffenen Grundstücke befinden zwischenzeitlich im Besitz der Stadt Landsberg am Lech. Mit einer zügigen Umsetzung ist zu rechnen.

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 06.08.2004

aufgestellt: Ref. 441

Grießinger
Baudirektor