

Begründung zur  
Ergänzungssatzung  
**Erpfting 1**



Bei den Grundstücken mit den Flurnummern 1074/1 und 1074/2 handelt es sich um ein ca. 5690 m<sup>2</sup> großes Areal, das bisher lediglich mit einem Wochenendwohnhaus bebaut ist. Die Aufstellung eines in diesem Bereich vorgesehenen Bebauungsplanes musste auf Grund von fehlgeschlagenen Grundstücksverhandlungen und der damit nicht mehr gesicherten Erschließung einiger betroffener Grundstücke abgebrochen werden. Daher beschloss der Stadtrat am 23.05.2007 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung über die oben genannten Flurstücke, die durch die Obere Ringstraße erschlossen sind.

Die Satzung eignet sich insbesondere für kleinere Gebiete wie das vorliegende. Als bebaute Bereiche im Außenbereich können sie durch Satzung in die „im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ einbezogen werden. Voraussetzung ist allerdings, dass sie im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind. Der Flächennutzungsplan muss daher entsprechend angepasst werden. Betroffen sind davon die Grundstücke mit den Flur-Nummern 1074/1 und 1074/2, sowie ein schmaler Streifen aus der Fl.Nr. 1186/3 und 1301/1. Die beiden letzt genannten Grundstücke sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für Wald dargestellt.

Da es sich bei dem Gebiet und der Lage des Wochenendhauses um eine spezielle Situation im Ort handelt (Lange am Hang, unmittelbare Nähe zum Hang, Abschluss des Ortes) wurde der Antragsteller aufgefordert, die geplante Bebauung der Flur Nr. 1074/1 nochmals städtebaulich zu untersuchen und drei Planungsvarianten vorzulegen. Da in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 06.11.2007 jedoch alle drei vorgelegten Varianten abgelehnt wurden, wurde vereinbart, dass ein erneuter Vorschlag unter Beibehaltung der bestehenden Bausubstanz und einer maßvollen Erweiterung unterbreitet werden sollte. Diesem abschließenden Vorschlag, der die Erhaltung des bestehenden Gebäudes sowie die Errichtung eines eingeschossigen Anbaus (ca. 100m<sup>2</sup>) mit Flachdach und integrierter Garage umfasste, wurde am 05.12.2007 vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss zugestimmt.

Zum Schutz vor Einwirkungen durch den nahe gelegenen Wald sind Mindestabstände von 23 m bzw. 25 m einzuhalten. Auf der Nordseite wird ein Abstand von 23 m für ausreichend gehalten. Da es sich nicht um die Hauptwind- und somit Wurfrichtung von Bäumen handelt, kann der allgemein empfohlene Abstand von 25 m geringfügig unterschritten werden. Bei dem Wald auf der Westseite muss hingegen auf den Abstand von 25 m bestanden werden. Aus diesem Grunde muss auch ein schmaler Streifen von 5 m zusätzlich gerodet werden. Ein verbleibender Waldsaum von 10 m muss durch Unterbau von Laubgehölzen zudem zu einem stabilen Waldrand verstärkt werden. Der geplante Abstand von 6 m vom Neubau zum Altbau auf der Fl.Nr.

1074/1 kann aus Gründen der Verkehrssicherheit deshalb nicht aus der Vorplanung übernommen werden. Der Neubau muss 2 m näher an den Altbau heran gerückt werden. Auf der Südseite des Grundstücks Fl.Nr. 1074/1 wird der Mindestabstand des Waldes zum Teil unterschritten. Bei diesem als „Fläche für Wald“ dargestellten Streifen handelt es sich zwar um Wald, jedoch wurde die Fläche zum Großteil gerodet. Als Bestand sind nur noch wenige hochstämmige Laubbäume sowie hohe Sträucher vorhanden. Das Gefährdungspotential durch die bei einem Orkan evt. umfallenden Bäume, ist dabei nicht höher einzuschätzen, als durch jeden Straßenbaum. Es ist deshalb auch planungsrechtlich nichts weiter zu veranlassen.

Zur Problematik der Hangwässer wird auf den z.Zt. im Bau befindlichen Regenwasser-Entlastungskanal verwiesen. Nach Fertigstellung des Kanals können die Niederschlagswässer über einen Entwässerungskanal in den Entlastungskanal geleitet werden.

Anzupassen ist der Flächennutzungsplan jedoch hinsichtlich der überbaubaren Fläche. Statt „sonstiger Grünflächen“ wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Anstelle der v.g. Waldstreifen weist der Flächennutzungsplan zukünftig „sonstige Grünflächen“ aus. Die Änderung erfolgt parallel zur Auslegung der Ergänzungssatzung. Lt. Aussage der Regierung von Oberbayern zu einer Ergänzungssatzung im Bereich Pitzling 1 kann eine Ergänzungssatzung für einzelne Grundstücke bereits vor Genehmigung der Flächennutzungsplan-Änderung beschlossen und bekannt gemacht werden.

Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Mit einer raschen Realisierung und Umsetzung der Maßnahmen ist in Teilbereichen zu rechnen.

aufgestellt: Ref. 405-Anderka

### **Änderungen aufgrund Einwände von Grundstückseigentümern**

In der Sitzung des Stadtrates vom 16.04.2008 wurden aufgrund von Einwänden von betroffenen Grundstückseigentümern folgende Änderungen beschlossen:

1. Im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1074/2 werden
  - a. der Bauraum auf 8 m x 16 m erweitert;
  - b. die Geschoßfläche auf 260 m<sup>2</sup> vergrößert;
  - c. der Standort für Garagen vergrößert; Garagen können nunmehr bis zur östlichen Grundstücksgrenze gebaut werden.
  - d. Statt einem Einfamilienhaus ist auch ein Zweifamilienhaus oder ein Doppelhaus zulässig.
2. Im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1074/1 wird die Geschoßfläche auf 165 m<sup>2</sup> vergrößert.

Weiteren Anwendungen von privater Seite wurde nicht entsprochen bzw. wurden die Einwände entkräftet. Aufgrund der Änderung hat der Stadtrat die erneute Auslegung beschlossen.

Ergänzt 17.04.2008 Ganzenmüller

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 29.01.2007  
i.A.

Huber  
Techn. Angestellter