

Begründung zur Ergänzungssatzung Pitzling 1



Bei dem Grundstück handelt es sich um ein 2596 m² großes Areal, das bisher lediglich mit einem Einfamilienhaus bebaut ist. Es befindet sich am südwestlichen Ortrand von Pitzling, am südlichen Ende der Seestraße. Gemäß Flächennutzungsplan ist nur eine landwirtschaftliche Nutzung für das Grundstück vorgesehen. D.h. es dürfte keine Erweiterung des bestehenden Wohnhauses, sondern lediglich eine Bebauung im Bestand erfolgen. Eine Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB scheidet ebenfalls aus, da der im Zusammenhang bebaute Ortsteil mit der letzten Bebauung endet. Ein Grundstück am Rande eines Ortsteils – wie das betreffende Grundstück – liegt daher in aller Regel nicht innerhalb des Bebauungszusammenhangs. Entsprechend dem Grundsatz, dass der Außenbereich unmittelbar hinter dem letzten Bauwerk beginnt, musste die Fläche deshalb dem Außenbereich zugeordnet werden.

In städtebaulicher Hinsicht und aus Gründen der Ortabrundung wird jedoch eine Bebaubarkeit des Grundstückes gesehen und für sinnvoll erachtet. Diese Beurteilung bezieht sich jedoch nicht auf die gesamte Grundstücksfläche, sondern nur auf die Fläche, die bis zur Höhe des östlich bebauten Grundstückes reicht. Ein Wohnhaus muss sozusagen in südlicher Richtung mit der Außenwand des östlichen Wohnhauses abschließen. Zur Erlangung der planungsrechtlichen Zulässigkeit wurde dem Stadtrat deshalb vorgeschlagen, eine Ergänzungssatzung aufzustellen. Diese ist aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie aus Gründen des öffentlichen Interesses (Gemeinwohl) erforderlich. Der Stadtrat hat sich der Argumentation angeschlossen und die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen.

Hinsichtlich landschaftspflegerischer und grünordnungsrechtlicher Maßnahmen wird der Erhalt der dichten Gehölzgruppen für dringend notwendig erachtet. Es handelt sich hierbei um eine natürlich gewachsene gemischte Strauch und Baumheistergruppe, die äußerst prägend für den Ortsrand ist. Da die Gruppe in seinem Zusammenspiel zwischen Sträuchern und Bäumen sehr prägnant ist, wird nicht zwischen einzelnen Baumarten unterschieden. Die Gruppe ist deshalb im Gesamten zu erhalten.

Der Flächennutzungsplan ist entsprechend anzupassen. Statt der Fläche für Landwirtschaft ist in dem Teilbereich eine Wohnbaufläche auszuweisen. Lt. Aussage der Regierung von Oberbayern kann die Änderung des Flächennutzungsplans zu einem späteren Zeitpunkt nachgeholt werden. Zweckmäßigerweise kann die Änderung dann zusammen mit weiteren Änderungen des Flächennutzungsplans erfolgen.

Das Grundstück befindet sich in Privateigentum. Mit einer raschen Realisierung und Umsetzung der Maßnahme ist zu rechnen.

Aufgestellt Ref. 42 – 18.05.2006

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 18.05.2006

Michler
Baurätin z.A.