

Gemeinde

Utting

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Holzhausen - Steinreiß

1. Erweiterung

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

UTT 2-46B

Bearbeiter: Schaser

Plandatum

19.10.2017 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

A	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Landes- und Regionalplanung	3
2.2	Flächennutzungsplan	3
2.3	Bebauungspläne und Satzungen	4
2.4	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften	4
2.5	Gemeinderatsbeschluss	4
2.6	Bodenschutz	4
3.	Plangebiet	4
3.1	Lage	4
3.2	Nutzungen	5
3.3	Flora/ Fauna	5
3.4	Boden	6
3.5	Denkmäler	6
3.6	Wasser	6
4.	Planinhalte	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung	6
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	6
4.5	Bauliche Gestaltung	7
4.6	Verkehr und Erschließung	7
4.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	8
4.8	Klimaschutz, Klimaanpassung	8
4.9	Flächenbilanz	8
5.	Alternativen	8
6.	Verwirklichung der Planung	8

A BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist der Wunsch des Eigentümers des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 217/5 das bestehende Gebäude mit der Hausnummer 13 durch ein neues Wohngebäude zu ersetzen und somit den südlichen Teilbereich des Grundstücks einer wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen. Das Grundstück schließt unmittelbar nördlich an den Bebauungsplan „Holzhausen - Steinreiß“ an, welcher zu diesem Zweck um den betreffenden Bereich erweitert werden soll.

Durch den Bebauungsplan soll eine Bebauung ermöglicht werden, die sich in die Umgebung einfügt und die Siedlung maßvoll erweitert.

Mit dem Bebauungsplan wird ein Beitrag zur Schaffung von Wohnraum geleistet.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Der Bebauungsplan widerspricht nicht Zielen der Landes- und Regionalplanung. Es wird davon ausgegangen, dass die Planung den Vorgaben sparsam mit Flächen umzugehen, Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu betreiben und Zersiedlung entgegenzuwirken nicht entgegensteht. Dies wird wie folgt begründet:

1. Es handelt sich um ein Grundstück das bereits im Bestand eine, wenn auch veraltete, Bebauung (sog. „Behelfsheim“) aufweist. Diese soll nun ersetzt werden.
2. Das Grundstück ist durch den Wohnweg „Steinreiß“ bereits erschlossen, so dass keine weiteren Flächen zur Erschließung beansprucht werden, sondern im Gegenteil der Wirkungsgrad der bestehenden Erschließung erhöht wird.
3. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Gemeinderat hat sich am 24.05.2012 im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung konkret mit diesem Bereich auseinandergesetzt und beschlossen, dass der nun überplante Bereich als Wohnbaufläche dargestellt werden soll. Damit entwickelt sich die Planung aus dem zwischenzeitlich rechtsgültigen Flächennutzungsplan. (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs.2 BauGB).

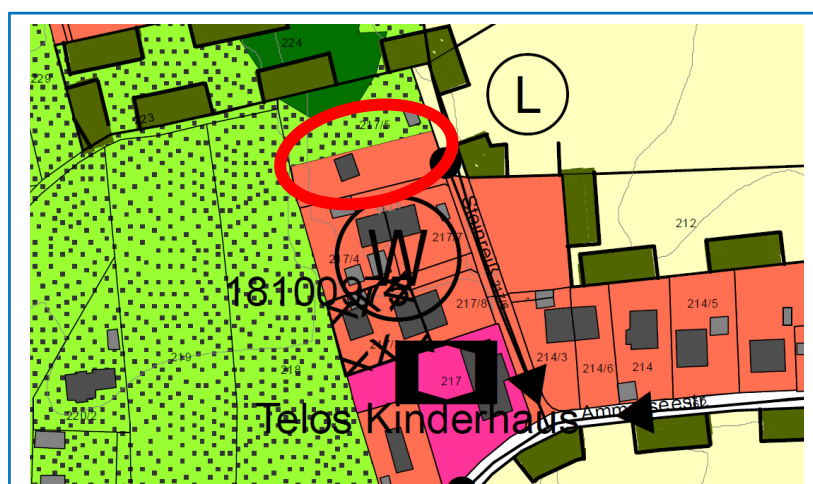


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage der 1. Erweiterung, ohne Maßstab

2.3 Bebauungspläne und Satzungen

Südlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Holzhausen - Steinreiß“ an. Er wurde 2008 erstmals aufgestellt und setzt ein allgemeines Wohngebiet sowie weiter südlich eine Fläche für Gemeinbedarf (Kinderkrippe und Vereinsheim) fest. Dieser Plan wurde 2016 erstmals geändert um im nördlichen Teilbereich (Fl.-Nrn. 217/4 und 217/7) Anpassungen zur besseren Bebaubarkeit vorzunehmen. Das Plangebiet liegt angrenzend an diese Bebauung im Außenbereich, ist jedoch über die Straße „Steinreiß“ bereits vollumfänglich erschlossen.

2.4 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

In direkter Nachbarschaft verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebiets Ammersee-West (LSG-00509.01). Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb dessen Abgrenzungen.

2.5 Gemeinderatsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 27.10.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Holzhausen-Steinreiß 1. Erweiterung“ aufzustellen. Mit dem Billigungsbeschluss vom 19.10.2017 wurde weiterhin bestimmt, dass das Verfahren nach § 13b zur Anwendung kommen soll. Dies ist möglich, da das Plangebiet an die bestehende Siedlung anschließt und Wohnbebauung mit einer Grundfläche von unter 10.000 qm ermöglicht werden soll.

2.6 Bodenschutz

Die vorliegende Planung folgt dem Ziel, die zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu verringern. Dies erfolgt durch Ersatzneubau eines bestehenden sog. „Behelfsheim“ sowie durch Nutzung bereits bestehender Infrastruktur. Im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung wurden die Belange der Nachverdichtung bereits weitgehend geprüft. Die vorliegende Fläche ist in diesem Zusammenhang als Wohnbaufläche dargestellt worden. Diese Argumente haben vor dem Hintergrund der Kleinteiligkeit der Planung dazu geführt, dass von einer erneuten Prüfung von Nachverdichtungspotentialen abgesehen wurde.

3. Plangebiet

3.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Holzhausen und hier im Bereich Steinreiß. Es beschränkt sich auf den südlichen, bebauten Teilbereich des Flurstücks 217/5. Auf dem Flurstück ist bereits eine Bepflanzung vorhanden, die der Neubebauung zum Teil weichen muss. Das Grundstück ist über die Straße „Steinreiß“ an das öffentliche Straßennetz angebunden.



Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 29.11.2017

3.2 Nutzungen

Das Plangebiet selber ist gegenwärtig nur geringfügig genutzt. Das bestehende „Behelfsheim“ hat eher den Charakter eines größeren Garten-/ Ferienhauses, auch wenn es ursprünglich nach dem Krieg zur Wohnnutzung erbaut wurde. Südlich grenzt unmittelbar Wohnbebauung an das Grundstück an. Der nördliche Teil des Grundstücks wird eher als Garten genutzt. Im Osten und Westen herrschen landwirtschaftliche Nutzungen vor.

3.3 Flora/ Fauna

Auf Grund seiner nur geringfügigen Nutzung hat sich auf dem Grundstück eine gewisse Bepflanzung etabliert, die jedoch nicht die Qualität hat, dass sie der geplanten Bebauung entgegenstehen würde. Hochwertigere Strukturen (Einzelbaum im östlichen Bereich des Grundstücks und Eingrünung im westlichen Bereich) fließen in die Bebauungsplanung ein. Das Landschaftsschutzgebiet „Ammersee-West“ wird durch die Planung nicht berührt und auf nicht in seinem Schutzzweck beeinträchtigt.



Abb. 3 Landschaftsschutzgebiet in grün dargestellt, ohne Maßstab, Quelle: LfU, FIN-Web, Stand 30.11.2017

3.4 Boden

Auf Grund der Bestands- und Umgebungsbebauung wird von einem ausreichend bebaubaren Boden ausgegangen.

3.5 Denkmäler

Es liegen in der Umgebung keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler vor.

3.6 Wasser

Es sind keine wasserrechtlichen Einschränkungen in dem Plangebiet bekannt.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, wobei nach § 4 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich ausnahmsweise zulässigen Nutzungen generell ausgeschlossen werden. Dies lehnt sich an den südlich angrenzenden Bebauungsplan an und entspricht der beabsichtigten Nutzung des Grundstücks.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Grundfläche von 140 qm definiert. Hiermit wird in Anlehnung auf die südlich angrenzend vorhandene Bebauung der Bau eines Doppelhauses ermöglicht und gleichzeitig Übermaß verhindert. Um Gleichbehandlung mit den südlichen Nachbarn zu erreichen, wird die Überschreitung der GR durch Balkone, Loggien und Terrassen um 10 % ermöglicht. Abgesehen wird von weiteren Regelungen zu Überschreitungen der GR nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Hier gilt die Regelung der BauNVO, was auf Grund des Grundstückszuschnitts und der vorhandenen Erschließung als ausreichend erachtet wird. Weiterhin wird definiert, dass maximal zwei Vollgeschoße zulässig sein sollen. Auch dies korrespondiert mit der baulichen Umgebung.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt und der Bau von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht. Dichtere Bautypen sind in dieser Ortsrandlage nicht mit dem Orts- und Landschaftsbild verträglich. Durch eine großzügige Baugrenze soll der Eigentümer in die Situation versetzt werden, sein Gebäude flexibel zu planen. Es wird keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen, weitergehende Vorgaben zu machen.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO werden angeordnet. Für abweichende Regelungen gibt es keine Veranlassung.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die großzügigen Baugrenzen ermöglichen die Errichtung Garagen und Carports innerhalb der Baugrenzen. Ihre Zulässigkeit wird deswegen hierauf beschränkt, was dem Bauherrn gleichwohl ausreichend Möglichkeiten zu deren Situierung lässt. Wei-

tere Regelungen hierfür werden nicht als städtebaulich erforderlich erachtet. Ergänzend wird zum Schutz der Bodenfunktionen bestimmt, dass Garagenzufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind. Grundsätzlich ist der in der Gestaltungssatzung der Gemeinde Utting verankerte Stellplatzschlüssel anzuwenden.

4.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur Gestaltung übernehmen aus Gründen der Gleichbehandlung die Vorgaben des südlich angrenzenden Bestandsbebauungsplans. Diese Regelungen umfassen Festsetzungen zur Höhenentwicklung, zu Dachformen und zur Dachgestaltung. Hierbei wird auf der einen Seite Wert darauf gelegt, dass sich die neue Bebauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügt und auf der anderen Seite ausreichend Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung gegeben werden.

4.6 Verkehr und Erschließung

4.6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Steinreiß“. Auf Grund der Länge der Erschließungsstraße ist eine Wendemöglichkeit auch für Müll- oder Einsatzfahrzeuge erforderlich. Es wird jedoch keine Notwendigkeit gesehen, für ein zu entstehendes Doppelhaus einen Wendehammer als öffentliche Anlage zu errichten. Es wird als zielführender erachtet diese Anlage als private Verkehrsfläche errichten zu lassen und der Allgemeinheit hierfür ein Geh- und Fahrrecht im Grundbuch zu sichern.

4.6.2 Energieversorgung, Telekommunikation, Abfallbeseitigung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Für die sonstige infrastrukturelle Erschließung stehen die bestehenden Anlagen in der Straße „Steinreiß“ zu Verfügung.

4.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Von dem Bauwerber ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

4.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

Die Festsetzungen zur Grünordnung übernehmen aus Gründen der Gleichbehandlung die Vorgaben des südlich angrenzenden Bestandsbebauungsplans. Es handelt sich um Vorgaben, die auf die Umgebung reagieren und eine hochwertige Gestaltung privater Freiflächen ermöglichen. Zur öffentlichen Erschließungsstraße wird ein bestehender Baum als zu erhalte festgesetzt. Dies dient dem Schutz des Ortsbildes und der natürlichen Lebensgrundlagen. Die Gehölzgruppe am westlichen Grundstücksrand dient der Eingrünung des Grundstücks. Diese ist deswegen zu erhalten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind auf dem Grundstück nicht zu erwarten.

Da der Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt wird, könnte die erfolgenden Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits erfolgt erachtet werden und es ist kein Ausgleich hierfür erforderlich.

4.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Auf Grund der Tatsache, dass auf dem Grundstück nur der -wenn auch größere- Neubau eines bestehenden Gebäudes ermöglicht werden soll, und vor dem Hintergrund der Festsetzungen zur Grünordnung werden keine negativen Auswirkungen oder weitere Erforderlichkeiten hinsichtlich Klimaschutz und Klimaanpassung gesehen.

4.9 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich beträgt etwa 810 qm. Davon sind etwa je 100 qm öffentliche bzw. private Verkehrsfläche und etwa 42 qm private Grünfläche. Als Allgemeines Wohngebiet verbleiben folglich etwa 570 qm.

5. Alternativen

Es wurden keine räumlichen Alternativen zur Planung geprüft, da das Planungserfordernis der Nutzbarmachung des im FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellten Grundstücks durch Ersatzneubau eines Wohnhauses ortsgebunden ist.

6. Verwirklichung der Planung

Da das Grundstück bereits als erschlossen erachtet werden kann, sind keine weiteren Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung erforderlich.

Gemeinde

Utting, den

.....
Josef Lutzenberger, Erster Bürgermeister