

Gemeinde

**Utting**

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

**Hechelwiese**

**17. Änderung**

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 2-70

Bearbeiter: Schaser

Plandatum

01.02.2018 (Entwurf)

**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>3</b>
1.	Anlass und Ziel der Planung .....	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
3.	Geltungsbereich und Planinhalt.....	4
4.	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	5
5.	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	5
6.	Alternativen .....	5

## **A BEGRÜNDUNG**

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Anlass der Planung ist, dass der Eigentümer des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 2491 ein Bauvorhaben umsetzen will, das den Vorgaben zur festgesetzten Grundfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (hier: 7. Änderung des Bebauungsplanes „Hechelwiese“ vom 20.01.2000) widerspricht.

Der Bebauungsplan „Hechelwiese“ wurde 1988-1999 im Zuge einer Gesamtüberarbeitung als 6. Änderung neu aufgestellt. Der betreffende Bereich wurde in diesem Rahmen noch als private Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt. Im Jahr 2000 erfolgte im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplanes die Überarbeitung, die auch für den nun überplanten Bereich eine Bebauung vorgesehen hat.

Dabei wurden für die geplanten Einfamilienhäuser im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Grundflächen von 115 m<sup>2</sup> bzw. 125 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 2491 wurde hierbei mit einer Grundfläche von 115 m<sup>2</sup> versehen. Nun würde der Eigentümer das Hauptgebäude bis auf eine Grundfläche von 131 m<sup>2</sup> vergrößern.

Die Gemeinde befürwortet das Vorhaben. Sie erwartet dadurch keine negativen städtebaulichen oder nachbarschaftsrechtlichen Wirkungen. Vielmehr erfolgt dadurch eine Nachverdichtung in einem erschlossenen und bebauten Siedlungsbereich.

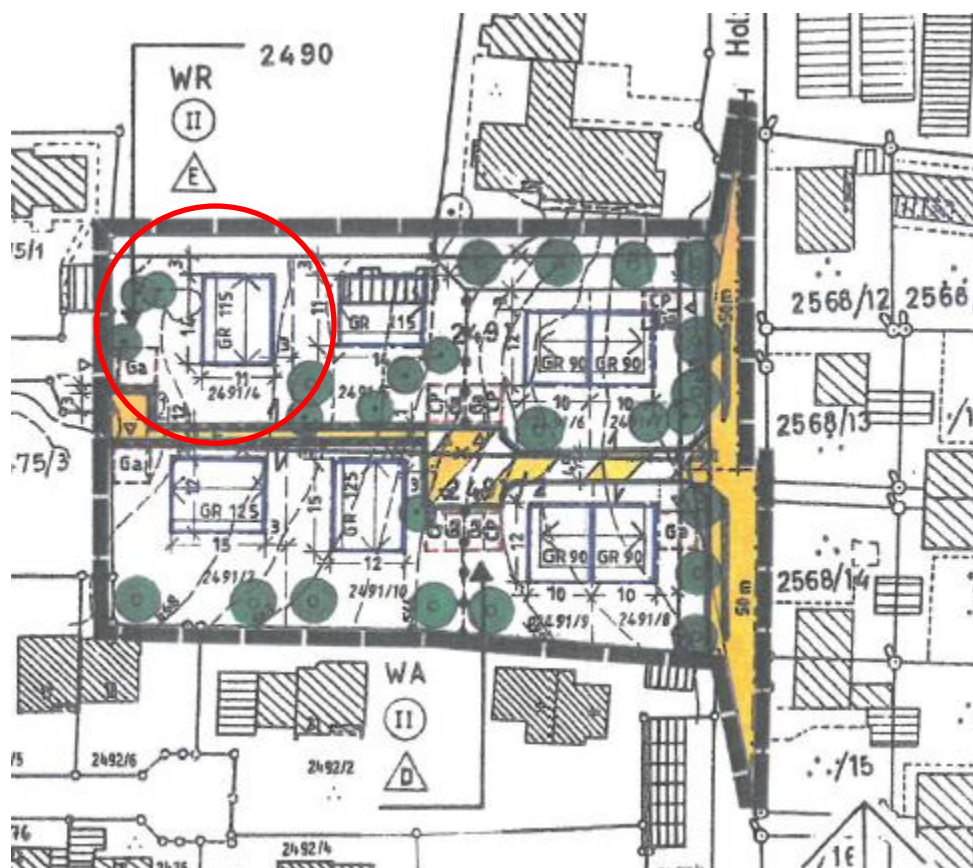
Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die ausgewiesene Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> und begründet keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Von der Durchführung einer Umweltprüfung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen werden, weil diese Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Da eine maßvolle Verbesserung der baulichen Nutzbarkeit des vorgenommenen wird, sind keine Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten.

### **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Belange des Flächennutzungsplanes oder übergeordneter Planungsebenen sind durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Für den gegenständlichen Änderungsbereich ist der Bebauungsplan „Hechelwiese“ in seiner 7. Änderung (Fassung vom 20.01.2000) maßgeblich.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

### 3. Geltungsbereich und Planinhalt

Der Geltungsbereich der 17. Änderung beschränkt sich auf das Grundstück mit der Fl. Nr. 2491. Innerhalb des Geltungsbereichs wird die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans ersetzt. Dabei wird alleine der Einschrieb zur zulässigen Grundfläche geändert.

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden nicht geändert, so dass der Bebauungsplan alleine hinsichtlich der zulässigen Grundfläche geändert wird und alle anderen Inhalte unverändert fortgelten.

#### 3.1 Grundfläche

Der für das Gesamtgebiet zugrunde liegende Bebauungsplan (6. Änderung) sieht für alle Baugrundstücke eine GRZ von 0,20 und eine GFZ von 0,32 bzw. 0,35 vor. Im Zuge der 7. Änderung wurden für die neu überplanten Grundstücke GR-Werte festgesetzt. Einfamilienhäuser wurden hierbei mit einer GR von 115 m<sup>2</sup> oder 125 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die GR-Werte für Doppelhaushälften betragen 90 m<sup>2</sup>. Legt man die vorhandenen Grundstücksgrößen zu Grunde, so ergeben sich dadurch GRZ Werte bei den Einfamilienhäusern von etwa 0,15 und bei den Doppelhäusern von etwa 0,18, bzw. der jeweils doppelte Wert für die GFZ. Dem gegenüber stehen die höheren Werte in umgebenden Bebauungsplan (6. Änderung) und die Tatsache, dass im Zuge der Nachverdichtung eine geringfügige Erhöhung des Maßes der baulichen Dichte geboten scheint. Der nun dem Bauwunsch entnommene Wert einer GR von 131, entspricht einer GRZ von 0,17 und wird deswegen als maßvolle und städtebaulich verträgliche Nachverdichtung erachtet.

#### **4. Klimaschutz, Klimaanpassung**

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige, klimawandelbedingte Extremwetterereignisse sowie Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>- Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die genannten Handlungsfelder. Die Ermöglichung der geringfügigen Nachverdichtung folgt dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

#### **5. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Gesonderte Festsetzungen zum Zweck der Vermeidung und Minderung sind deshalb nicht getroffen.

#### **6. Alternativen**

Es wurden keine Alternativen zur Planung geprüft, da das Planungserfordernis ortsgebunden ist

Gemeinde

Utting, den .....

.....  
Erster Bürgermeister Josef Lutzenberger