

Gemeinde

Utting

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Utting Süd

22. 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 2-68

Bearbeiter: Schaser/
Krimbacher

Plandatum

22.02.2018

21.09.2017

Begründung

Inhaltsverzeichnis

A	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.	Geltungsbereich und Planinhalt.....	4
3.1	Maß der Nutzung	4
3.2	Bauliche Gestaltung.....	5
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche	5
3.4	Garagen.....	5
4.	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	5
5.	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	5
6.	Alternativen	6

A BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist, dass die Eigentümer des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 2542/20 ein Bauvorhaben umsetzen wollen, dass den Baugrenzen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in Teilen widerspricht. An das bestehende Zweifamilienhaus soll ein Einfamilienhaus angebaut werden. Hierzu soll eine der beiden bestehenden Grenzgaragen zurückgebaut und ein zweigeschossiger Anbau errichtet werden.

Da sich daraus keine negativen städtebaulichen oder nachbarschaftsrechtlichen Folgen ergeben, wurde dieses Vorhaben vom Gemeinderat mit Beschluss vom 04.05.2017 befürwortet und der Aufstellungsbeschluss zur 22. Änderung des Bebauungsplan Utting Süd gefasst.

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 m² 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 6 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 Verdichtung unter Berücksichtigung der vorhandenen und umgebenden Bebauung vorgenommen 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 „Utting Süd“ in der Fassung vom 01.06.1983 maßgeblich. **Mit der 10. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.07.2003 wurde die Art der Nutzung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet geändert. Weitere** zwischenzeitlich erfolgte Änderungen haben andere Bereiche im Plangebiet zum Gegenstand gehabt.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Utting Süd“, unmaßstäbliche Darstellung

3. Geltungsbereich und Planinhalt

Der Geltungsbereich der 22. Änderung beschränkt sich auf das Grundstück Fl. Nr. 2542/20. Innerhalb des Geltungsbereichs wird die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans ersetzt. Dabei wurde das Baufeld entsprechend des anlässlichlichen Vorhabens geändert.

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden teilweise geändert. Im Satzungstext sind die entfallenen Passagen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan durchgestrichen aufgeführt, ergänzte Passagen sind im Fettdruck dargestellt. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Utting Süd“ gelten unverändert fort. Im Folgenden werden die vorgenommenen Änderungen aufgeführt und erläutert.

3.1 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird dahingehend geändert, dass anstelle der bisher angeordneten I + D, K (ausgebautes Dachgeschoss) 2 Vollgeschosse unterhalb des Dachgeschosses möglich sind. Zu diesem Zweck wird die Höchstgrenze der Vollgeschosse auf 2 festgesetzt und die zulässige Geschossflächenzahl von 0,35 auf 0,40 erhöht. Für Terrassen wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 20 qm erlaubt.

Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans „Utting Süd“ maßgebliche Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 berücksichtigte bei der Errechnung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 keine Balkone, Loggien und Terrassen sowie keine bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind. Die ursprünglich festgesetzte GRZ von 0,2 bezog somit noch keine Flächen für Garagen oder Terrassen mit ein. Zur Klarstellung über die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen sowie Terrassen wird mit der 22. Änderung des Bebauungsplans eine konkrete Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die die maximal zulässige Gesamtgrundfläche regelt. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,2 darf durch Terrassen und Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,4 überschritten werden.

Die Anordnung einer Mindestgrundstücksgröße von 600 qm bei Realteilung für Doppelhausnutzung entfällt, da sie im vorliegenden Fall nicht eingehalten werden könnte.

3.2 Bauliche Gestaltung

Die verbindliche Entwicklung der Baukörper auf rechteckigem Grundriss wird aufgehoben.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen der Planzeichnung des Bebauungsplans „Utting Süd“ werden geändert, um das geplante Einfamilienhaus mitsamt einer Terrassenfläche zu ermöglichen. Dabei wird ein ausreichender Abstand zum westlich angrenzenden Grundstück beachtet und darüber hinaus die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO angeordnet, um eine Beeinträchtigung durch Verschattung zu vermeiden.

3.4 Garagen

Für die Garage soll eine Gestaltung mit Flachdach möglich sein, weswegen eine gleichförmige Dachgestaltung mit dem Hauptgebäude nicht weiter angeordnet wird. Auch die Festsetzungen bezüglich eines Grenzabstands der Garagen sowie eines Pflanzstreifens zwischen den Einfahrten entfallen. Da das Baufeld im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan geändert wird, wird die Planzeichnung um eine Fläche für Garagen ergänzt und offene Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für allgemein zulässig erklärt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Uttin Süd“ ordnet für Garagen und Nebenanlagen eine Traufhöhe von maximal 2,5 m an. Dies liegt unterhalb der Vorgaben gemäß BayBO und wird im unmittelbar an die vorliegende Bebauungsplanänderung angrenzenden Bestand bereits überschritten. Mit der 22. Bebauungsplanänderung wird die Wandhöhe für Nebenanlagen und Garagen daher auf maximal 3,0 m festgesetzt.

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 CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ 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