

Gemeinde	<b>Utting</b> Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	Moosgraben 15. Änderung
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de  Bearb.: Schaser Tel. +49 (0)89 53 98 02-46 Az.: 610-41/2-73
Plandatum	01.02.2018

## Begründung

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	3
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
3. Geltungsbereich .....	3
4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes .....	3
5. Planinhalte.....	3
5.1. Grünordnung, Eingriff, Ausgleich .....	4
5.2. Niederschlagswasserbeseitigung.....	4
5.3. Klimaschutz/Klimaanpassung .....	4
6. Alternativen.....	5

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

Die Gemeinde beabsichtigt, das Grundstück mit der Fl.-Nr. 509 einer Bebauung zuzuführen. Die Bebauung soll sich hierbei in die Umgebung einfügen. Das Grundstück weist eine Fläche von 1.860 qm auf. Eine Bebauung mit 2 Doppelhäusern kann auf dieser Grundstücksfläche als städtebaulich und wirtschaftlich adäquat angesehen werden. Auf Grund des ungünstigen Grundstückszuschnitts sind gleichwohl für eine entsprechende Bebauung mehr interne Erschließungsflächen notwendig als sie der rechtsverbindliche Bebauungsplan zulässt. Dabei handelt es sich um eine Sondersituation, die nur bei diesem Grundstück gegeben ist. Der Bebauungsplan wird deswegen in diesem Bereich erneut geändert.

Durch die Bebauungsplanänderung kann ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden, indem ein brachliegendes Grundstück einer Nutzung zugeführt wird.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Belange übergeordneter Planungsebenen (Landes-, Regional- und Flächennutzungsplanung) sind durch die Planung nicht betroffen. Sie stehen der Planung auch nicht entgegen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Moosgraben“ liegt in seiner 14. Änderung mit Fassung vom 22.06.2017 vor. Ziel der 14. Änderung war auf geänderte straßenbauliche Vorgaben (Bauverbotsreduzierung von 20m auf 10m) planungsrechtlich zu reagieren und entsprechende Erleichterungen im Bebauungsplan für alle Grundstückseigentümer umzusetzen.

Im Zuge der Gleichbehandlung wurden Kennziffern zum Maß der baulichen Nutzung in diesem Rahmen vereinheitlicht.

Obwohl die Kennziffern (GRZ 0,15) nun vereinheitlicht sind, ergibt sich durch den ungünstigen Grundstückszuschnitt eine deutlich reduzierte Bebaubarkeit der Grundstücks mit der Fl.-Nr. 509. Dies soll mit der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung korrigiert werden.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Er wird in der Folge nach § 13a aufgestellt. Die Grundfläche ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>. Von den entsprechenden Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 wird Gebrauch gemacht. Es erfolgen keine frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und keine Abarbeitung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Auf Umweltprüfung, Umweltbericht, Information über verfügbare umweltbezogene Informationen und eine zusammenfassende Erklärung wird verzichtet.

## **3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst nur das Grundstück mit der Fl.-Nr. 509.

## **4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes**

Das Plangebiet ist 1.860 qm groß. Das Grundstück ist eben, unbebaut und nur an östlichen Rand zum Moosgraben hin bepflanzt.

## **5. Planinhalte**

Die Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich auf die Änderung der textlichen Festsetzung zur Überschreitung der Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19

Abs. 4 BauNVO. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan hat diesbezüglich im Einklang mit der BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50 % ermöglicht. Bei einer GRZ von 0,15 beträgt die zulässige Grundfläche des 1.860 qm großen Grundstücks 279 qm. Dies reicht aus zur Planung von 2 Doppelhäusern bzw. 4 Reihenelementen. Mit der bisher gültigen Regelung wären Garagen, Stellplätzen und Zufahrten im Umfang von etwa 140 qm zulässig. Alleine die notwendigen Stellplatzflächen betragen pro Wohneinheit etwa 36 qm (2 Stellplätze je 18 qm) und übersteigen damit in der Summe mit 144 qm bereits die hierfür zulässigen Flächen. Der Grundstückszuschnitt macht zusätzlich hierzu längere Zufahrten erforderlich, so dass eine Anhebung der Überschreitungsregelung für eine wirtschaftliche Bebauung unumgänglich ist.

Zukünftig wird geregelt, dass Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,40 grundsätzlich zulässig sind. Wenn also die GRZ von 0,15 durch Hauptgebäude ausgeschöpft wird, bleiben 0,25 bis zur Erreichung der der Gesamt-GRZ von 0,40 übrig. Dies entspricht einer Grundstücksfläche von 465 qm und lässt nach Abzug der zwingend notwendigen Stellplatzflächen etwa 300 qm für Zufahrten und Nebenanlagen übrig. Vor dem Hintergrund, dass Zufahrten und Stellplätze gemäß Festsetzung 6.4 des rechtsverbindlichen Bebauungsplans in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden müssen wird dieser Wert als verträglich erachtet. Zudem ist zu sagen, dass Untersuchungen von bestehenden Wohngebieten in der Regel ergeben, dass über mehrere Jahre deutlich mehr private Grundstücksfläche versiegelt wird, als § 19 Abs. 4 BauNVO zulässt. Die Gemeinde möchte für das vorliegende Grundstück eine Bebauung im Einklang mit den Rechtsnormen ermöglichen und hebt deswegen im Rahmen der Bebauungsplan den Zulässigkeitsrahmen an.

Weitere Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden nicht geändert.

### **5.1. Grünordnung, Eingriff, Ausgleich**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits erfolgt und zulässig.

### **5.2. Niederschlagswasserbeseitigung**

Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine grundsätzlichen Änderungen hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung. Jedoch wird eine gewisse Nachverdichtung ermöglicht, die auch zu veränderten Abflussmengen führen kann. Bei Fl.-Nr. 509 kann Niederschlagswasser über eine ausreichend zu dimensionierende Pufferung dem Moosgraben zugeleitet werden.

### **5.3. 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 und 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.

Durch die Anpassung der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird zwar die zulässige Versiegelung angehoben. Da jedoch die genannten Anlagen in der Regel in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind, werden keine erheblich negativen Auswirkungen erwartet.

## 6. Alternativen

Räumliche Alternativen zur Planung wurden nicht untersucht, da das Planungserfordernis ortsgebunden ist.

Planfertiger:

München, den .....

.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Utting, den .....

.....  
(Erster Bürgermeister, Josef Lutzenberger)