

Gemeinde	<b>Utting</b> Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	Moosgraben 14. 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.: 610-41/2-64
Plandatum	08.12.2016 06.04.2017 22.06.2017

## 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.....	4
5.1. Anbauverbotszone.....	4
5.2. Baugrenzen .....	4
5.3. Grundflächenzahl .....	4
5.4. Grünordnung, Eingriff, Ausgleich .....	4
5.5. Immissionsschutz .....	5
5.6. Sockelhöhe.....	5
5.7. Niederschlagswasserbeseitigung.....	5
6. Alternativen.....	5

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

Anlass der Planung ist eine Untersuchung der Bebaubarkeit des nördlich der Landberger Straße befindlichen Grundstücksteils der Fl.-Nr. 509. Diese Betrachtung wurde durch den Investor angestoßen, der die als „Schmucker Areal“ bezeichneten Grundstücke im Ortskern zwischenerworben hatte. Mittlerweile hat die Gemeinde diese Grundstücke erworben und führt die bereits begonnenen Planungen weiter.

Ausgangspunkt der Untersuchung ist, dass im rechtverbindlichen Bebauungsplan „Moosgraben“ (13. Änderung; Gesamtüberarbeitung; 28.10.2010) eine Anbauverbotszone von 20m festgesetzt ist, deren Erforderlichkeit von den Fachbehörden in diesem Umfang mittlerweile nicht mehr gesehen wird und die in der Folge reduziert werden kann (Details: siehe unten).

In Teilen würde diese Anbauverbotszone eine Nutzung von Grundstücken deutlich erschweren. Durch ihre Reduktion kann ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden.

## **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 13. Änderung mit Fassung vom 28.10.2010 vor. Diese Änderung hat im Wesentlichen die 12 vorhergehenden Änderungen sowie zusätzlich aufgetretene Änderungswünsche zusammengeführt. Zum damaligen Zeitpunkt war die 20m tiefe Anbauverbotszone noch vorgeschrieben bzw. es hat kein Anlass bestanden, sie in Frage zu stellen.

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 all jene Grundstücke, die von einer Reduzierung der Anbauverbotszone profitieren können. Dabei handelt es sich um die erste Gebäudezeile nördlich der Landberger Straße zwischen Ortsrand und der Schondorfer Straße.

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

Das Plangebiet ist etwa 1,77 ha groß. Bis auf das Grundstück mit der Fl.-Nr. 509 sind alle Wohnbaugrundstücke grundsätzlich bebaut. Allerdings weisen die Gebäude in der Regel einen Abstand von etwa 30m bis zur Landberger Straße auf, so dass zur Straße hin große unbebaute Grundstücksteile liegen. Hier gibt es im Bestand auch keine direkten Zufahrten. Die Grundstücke sind von Norden über die Ringstraße bzw. die Straße Am Moosgraben erschlossen. Ursächlich hierfür wird die ursprünglich eingeforderte Anbauverbotszone sein.

Weiterhin befindet sich im Geltungsbereich der Moosgraben mit einer entsprechen-

den randlichen Bepflanzung.

## **5. Planinhalte**

Die Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich auf die Änderung zeichnerischer Festsetzungen. Punktuell werden auch textliche Festsetzungen geändert oder ergänzt. Um die Lesbarkeit des Planes zu erhalten wurde beschlossen, alle bestehenden Regelungen *kursiv* gedruckt mit aufzuführen. Diese sind aber nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens. Alle geänderten Planinhalte werden im Folgenden begründet.

### **5.1. Anbauverbotszone**

Nach Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt ist eine Reduzierung der Anbauverbotszone nördlich der Landsberger Straße möglich. Da damit die bestehende Einschränkung keine fachliche Grundlage mehr hat, muss sie entfallen. Ein Fortbestehen der Einschränkung im Bebauungsplan wäre nicht begründbar. Im Laufe des Verfahrens hat sich der Bereich, der von dieser Flexibilisierung profitieren kann, vergrößert. Bis zum Entwurf in der Fassung vom 08.12.2016 wurde nur der Bereich zwischen der Straße Am Moosgraben und der Schondorfer Straße überplant. Mittlerweile wurde der Geltungsbereich im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt bis an den Ortsrand vergrößert.

### **5.2. Baugrenzen**

Die Baugrenzen halten im rechtsverbindlichen Bebauungsplan einheitlich einen Abstand von 20m zur Landsberger Straße ein. Auf den Fl.-Nrn. 509, 1173, 1173/4 und 1173/5 ist dies durch die Anbauverbotszone begründet gewesen. Im übrigen Plangebiet ist der Grund für diese Einschränkung nicht mehr ablesbar. Durch die Bebauungsplanänderung wird die Baugrenze auf einheitlich 10m zur Landsberger Straße angepasst. Hierdurch wird eine Nachverdichtung ermöglicht und gleichzeitig auf das Ortsbild, welches eine gewisse Anbaufreiheit der Landsberger Straße aufweist, reagiert.

### **5.3. Grundflächenzahl**

Für die Fl.-Nr. 509 wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,10 auf 0,15 angehoben. Der bisher festgesetzte Wert von 0,10 resultierte aus der bisher sehr geringen Bebaubarkeit des Grundstücks wegen der Anbauverbotszone und der Baugrenze. Es sollte verhindert werden, dass die GRZ eine größere Bebaubarkeit ermöglicht als die Baugrenze, da dies zu rechtlichen Schwierigkeiten geführt hätte. Die Einschränkung durch die Baugrenze entfällt nun, weswegen es konsequent ist, auch die GRZ anzupassen. Die vergleichbaren angrenzenden Grundstücke weisen alle einen Wert von 0,15 auf.

### **5.4. Grünordnung, Eingriff, Ausgleich**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist entlang der Landsberger Straße eine private und eine öffentliche Grünfläche aus. Gleichzeitig verzichtet er darauf diesen Flächen eine Zweckbestimmung zuzuweisen. Eine private Grundstücksfläche die mangels Baugrenze nicht bebaubar ist, führt regelmäßig zu ähnlichen Erscheinungen wie festgesetzte private Grünflächen, sofern diese festgesetzten Grünflächen

nicht durch Festsetzungen zur Bepflanzung und zur Zweckbestimmung qualifiziert werden. In beiden Fällen erfolgen in der Regel eine gewisse Nutzung und eine gewisse Bepflanzung der Freiflächen. Zukünftig soll es möglich sein, von der Landsberger Straße zuzufahren. Dies wäre in privaten Grünflächen nicht zulässig. Deswegen entfallen zukünftig die festgesetzten Grünflächen an der Landsberger Straße. An den Grünflächen entlang des Moosgrabens sowie an den festgesetzten Pflanzungen wird gleichwohl festgehalten.

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

### **5.5. Immissionsschutz**

Da die Bebauungsplan-Änderung die Baugrenzen in Richtung Staatsstraße St 2347 vergrößert ist von einer Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen auszugehen. Im Rahmen des formellen Verfahrens hat die Untere Immissionsschutzbehörde deswegen Vorgaben zum passiven Schallschutz für diese nun zulässige erste Baureihe definiert. Diese Vorgaben sind in den Bebauungsplan übernommen worden.

### **5.6. Sockelhöhe**

Ebenfalls im Rahmen des formellen Verfahrens wurden durch das Wasserwirtschaftsamt Bedenken zur Bebaubarkeit der direkt östlich an den Moosgraben angrenzenden Grundstücke 509, 503/7 und 502/1 geäußert. Entsprechend Berechnung des Büros Wittke kann es hier im HQ100 zu kleinräumigen Überschwemmungen mit Wassertiefen bis zu 0,10m kommen. Dies wurde zum Anlass genommen, die zulässige Sockelhöhe für diese Grundstücke um 0,5m anzuheben. Hiermit werden Eigentümer/Bauherren in die Lage versetzt sich über eine entsprechende Gebäudeplanung vor eventuellen Schäden durch Hochwasser zu schützen. Der Bebauungsplan wurde auch um einen Hinweis ergänzt, der Bauherren dazu rät, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen.

### **5.7. 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 den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 509, 1173, 1173/4 und 1173/5 besteht das Problem, dass der Mischwasserkanal in diesem Bereich zu über 100% ausgelastet ist und gegenwärtig voraussichtlich nicht geeignet mehr Niederschlagswasser aufzunehmen. Bei Fl.-Nr. 509 kann Niederschlagswasser über eine ausreichend zu dimensionierende Pufferung dem Moosgraben zugeleitet werden. Bei den Fl.-Nrn. 1173, 1173/4 und 1173/5 hat eine Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband Ammersee-West zu erfolgen. Es wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass eine ausreichende Pufferung eine Einleitung in den Mischwasserkanal ermöglichen kann. Dies ist jedoch im Rahmen von Bauanträgen zu prüfen.

## **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)