

Gemeinde

**Utting a. Ammersee**

Lkr. Landsberg a. Lech

Bebauungsplan

„Am Waldaweg“

3. Änderung für das Grundstück Flur Nr.  
2560/3, Gemarkung Utting

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-07d    Bearb.: Ang/Be

Plandatum

18.09.2008

## Begründung

Inhalt

1  
2  
3

Verfahren und Planungsanlass  
Planungsrechtliche Situation  
Inhalt der Bebauungsplanänderung

1 Verfahren und Planungsanlass

Der Gemeinderat von Utting hat am 31.07.2008 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Waldaweg“ in der Fassung vom 08.03.2001, westlich der Bahnlinie und östlich der Straße Zur Aussichtswarte bzw. Laibner Straße, in der Gemarkung Utting für die Flur Nr. 2560/3 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern.

Durch die Bebauungsplan- Änderung soll das Baurecht verlegt werden, mit dem Ziel das bestehende Gebäude zu erhalten und noch etwas auszubauen.

Mit dem Änderungsverfahren des Bebauungsplans wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

1 Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan in der Fassung vom 29.06.1971 stellt für das Gebiet Wohnbaufläche dar.

Die Gemeinde Utting a. Ammersee verfügt über den rechtskräftigen Bebauungsplan Am Waldaweg in der Fassung vom 08.03.2001. In diesem sind für besagtes Grundstück zwei Bauräume mit jeweils 150 qm Grundfläche straßenseitig vorgesehen. Die Gebäude können zweigeschossig errichtet werden, die Mindestgrundstückgröße muss 1200 qm betragen. Für das bestehende Gebäude im Westen des Grundstücks wurde kein Bauraum ausgewiesen, das bedeutet das Gebäude hätte Bestandsschutz, könnte aber z.B. nach einem bei Brand nicht mehr neu errichtet werden.

Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, und weder ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird noch ein FFH-Gebiet betroffen ist, führt die Gemeinde Utting a. Ammersee das Verfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durch. Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

3 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Ziel des Bebauungsplans ist die Verlegung eines Baurechts von der Straßenseite nach Westen, in den Bereich des bestehenden Gebäudes am Hang. Damit soll erreicht werden, dass das bestehende Haus, das bisher als einziges Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans innerhalb der privaten Grünfläche liegt, erhalten und auch geringfügig erweitert werden kann. Die beiden bisher festgesetzten straßenseitigen Baurechte mit jeweils 150 qm werden aufgeteilt. Das nördliche straßenseitige Baurecht entfällt und wird nach Westen, geringfügig verkleinert auf 120 qm in den Bereich des bestehenden Gebäudes verschoben. Diese Verschiebung wird städtebaulich damit begründet, dass die nördlich angrenzende Bebauung entlang des Tannenwegs ebenfalls den bestehenden Grünzug unterbricht. Hier wurde das dort bestehende Haus auch mit einem Bauraum von 120 qm Grundfläche versehen. Ein höheres Baurecht am Hang, innerhalb bzw. direkt an die Grünfläche angrenzend, kann städtebaulich nicht vertreten werden.

Die Wandhöhe wird entsprechend dem Bestand bergseits mit 4,20 m festgesetzt. Durch den Bauraum wird eine Erweiterung im Westen, im Hangbereich möglich, bei der auch eine höhere Wandhöhe erreicht werden kann. Durch den Anbau kann auch eine Zweigeschossigkeit erreicht werden, jedoch soll das Gebäude insgesamt

nicht höher in Erscheinung treten, als im Bestand.

Die Mindestgrundstücksgröße bleibt, entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan bei 1200 qm festgeschrieben.

Aus städtebaulicher Sicht kann aber unter dieser Maßgabe dennoch einer Verletzung des Baurechts zugestimmt werden, da der bestehende Grünzug faktisch ja schon durch das bestehende Haus unterbrochen ist. Da dieses Gebäude Bestandschutz hat, und im Bebauungsplan keinerlei Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB gemacht sind, verzichtet der Grundeigentümer sogar theoretisch durch die Bebauungsplan-Änderung auf Baurecht.

Bis auf die beschriebenen Änderungen gelten im Übrigen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Waldaweg“ mit seinen 2 Änderungen fort, soweit sie das Grundstück Flur Nr. 2560/3 betreffen.

München, den.....

.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:



Utting a. Ammersee, den.....

12. Jan. 2009

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