

Gemeinde: Utting am Ammersee  
Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan: Hechelwiese  
**14. Änderung**  
Flur-Nummer 2492 Gemarkung Utting

Planfertiger: Dipl.Ing. Peter M. Gradl, Architekt BAB  
86938 Schondorf am Ammersee, Seestr. 47

Plandatum 01.04.2015

## BEGRÜNDUNG

## 1. VORBEMERKUNG

Die Gemeinde Utting am Ammersee besitzt den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hechelwiese“ in der Fassung vom 25.11.1999 - 6. Änderung als Gesamtüberarbeitung - einschliesslich der bisherigen Änderungen 7-13. Der Geltungsbereich der 14. Änderung umschreibt die Flurnummer 2492. Diese ist bereits mit einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus bebaut. Im Süden ist ein weiteres Baufeld mit 120qm Grundfläche ausgewiesen.

## 2. ANLASS DER PLANUNG ZUR 14.ÄNDERUNG

Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In Utting als Fremdenverkehrs- und Luftkurort ist die Förderung eines verträglichen Langzeit-Tourismus Planungsziel der Ortsentwicklung. Im allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplans „Hechelwiese“ sind unter den Festsetzungen durch Text unter Punkt 1.2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zugelassen. Dazu zählen auch Ferienwohnungen. Dies soll nun für den Grundstücksbereich WA I im Einzelfall ausnahmsweise möglich sein, wie es die BauNVO unter §4, Abs.3 vorsieht.

## 3. BEGRÜNDUNG

Die Ausnahmen des §4, Abs.3 BauNVO wurden im Bebauungsplan „Hechelwiese“ ausgeschlossen, um Konflikte durch diese Nutzungen auszuschliessen, da innerhalb des allgemeinen Wohngebietes strengere Auflagen, vor allem bezüglich der Emmissionen einzuhalten sind (Verkehrsaufkommen, Nachtruhe). Daher sollten ursprünglich Hotels und Pensionen aus diesem Gebiet ferngehalten werden. Ferienwohnungen werden trotz der Abwesenheit hoteltypischer Nebenleistungen dem Beherbergungsgewerbe zugerechnet. Bei maximal einem PKW pro Einheit und entsprechend geringen Fahrzeugbewegungen werden diese Befürchtungen nicht zutreffen. Es dürfte eher ruhiger zugehen als bei einer normalen Wohnnutzung. Neben der Feriennutzung ist vermehrt auch Bedarf nach Kurzzeitvermietung festzustellen.

## 4. INHALTE DER 14. ÄNDERUNG

Um dieses Planungsziel umzusetzen, ist der Bebauungsplan in folgenden Punkten zu überarbeiten und zu ändern:

- 4.1. Im Plangebiet WA I werden ausnahmsweise bis zu zwei Ferien- oder Kurzzeitwohnungen ohne hoteltypische Nebenleistungen zugelassen, wie unter Punkt 3. begründet.
- 4.2. Die Baugrenzen werden auf 12,0 m x 15,0 m erweitert, um grösseren Planungsspielraum zu schaffen. Die maximal zulässige Grundfläche bleibt unverändert bei 120qm.
- 4.3. Für Balkone und andere untergeordnete Bauteile kann die Grundfläche innerhalb des Baufeldes um 5,0 qm überschritten werden.
- 4.4. Baukörper und First werden um 90° von Nord/Süd auf Ost/West gedreht. Das ermöglicht einen effektiven Einsatz von Solarenergie und eine bessere Ausrichtung der Wohnung. Auch städtebaulich erscheint das an dieser Stelle richtig.
- 4.5. Statt der drei Dachgauben werden pro Dachseite je ein Zwerchgiebel zugelassen. Diese dürfen maximal 1/3 der Gebäudelänge einnehmen. Das verbessert die Wohnnutzung des Dachgeschosses und entspricht zahlreichen vergleichbaren Lösungen der umgebenden Bebauung.
- 4.6. Aus dem gleichen Grund wird für das Planfeld WA II zugelassen, pro Dachhälfte zwei Dachgauben zu errichten. Auch diese dürfen in der Summe ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Auch hier ist auf bereits bestehende Dachgauben vergleichbarer zweigeschossiger Nachbarbauten zu verweisen. Diese Festsetzung ersetzt die Festsetzung 5.5 des einschlägigen Bebauungsplans, der bisher keine Dachgauben und Dachflächenfenster zuließ.

## **5. SCHLUSSBETRACHTUNG**

Mit dieser Änderung wird einem Planungsansatz entsprochen, der dem Anspruch Uttings als Ferien- und Luftkurort entspricht.

Die städtebaulichen Veränderungen gegenüber dem geltenden Bebauungsplan sind geringfügig und entsprechen der baulichen Entwicklung der Umgebung.

Die Schutzziele innerhalb des allgemeinen Wohngebiets werden eingehalten. Alle weiteren Festsetzungen durch Planzeichen und Text gelten unverändert.

PLANFERTIGER

Schondorf, den 13.04.2015.....

Peter M. Gradl......

Peter M. Gradl, Architekt BAB

GEMEINDE

Utting am Ammersee, den .....

(Siegel)

.....  
Josef Lutzenberger, Erster Bürgermeister