

Gemeinde

# Utting am Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

„Holzhausen - Steinreiß“  
1. 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](http://www.pv-muenchen.de)

Bearb.: Schaser  
Tel. +49 (0)89 53 98 02-40  
Az.: 610-41/2-46A

Plandatum

19.05.2016 (Entwurf)  
15.09.2016

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
3.	Geltungsbereich sowie Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes .....	3
4.	Planinhalte .....	3
4.1	Stand vor der Änderung.....	3
4.2	Inhalt der Änderung .....	3
5	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	4
6	Umweltprüfung, Eingriff / Ausgleich, Grünordnung, Artenschutz .....	4
7	Technische Versorgung .....	4
8.	Alternativen .....	5

## **BEGRÜNDUNG**

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

Am nördlichen Ende der Bebauung an der Straße „Steinreiß“ befindet sich auf den Fl.-Nrn. 217/4 und 217/7 ein Doppelhaus. Der Grundstückseigentümer will an die westlich gelegene Doppelhaushälfte eine Wohneinheit anbauen. Sowohl hinsichtlich der Baugrenze, als auch hinsichtlich der festgesetzten Grundfläche schafft der Bebauungsplan hierfür das Baurecht. Die Nachverdichtung scheitert lediglich an der festgesetzten Wohnungszahl, welche im Bebauungsplan mit einer pro Doppelhaushälfte festgesetzt wird.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat deswegen das Ziel über eine punktuelle Änderung die angestrebte Nachverdichtung zu ermöglichen.

### **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Bebauungsplan beschränkt sich auf die punktuelle Änderung der Zahl der Wohneinheiten sowie kleineren Anpassungen bei der zulässigen Breite von Gauben und Quergiebeln sowie bei der Abgrenzung des Bereichs in dem Garagen und Carports zulässig sind. Hiermit sind die Voraussetzung zur Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) gegeben.

### **3. Geltungsbereich sowie Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes**

Der Geltungsbereich umfasst mit den beiden Grundstücken mit den Fl.- Nrn. 217/4 und 217/7 nur den von der Änderung betroffenen Teilbereich des Bebauungsplanes „Holzhausen - Steinreiß“. Das Plangebiet befindet sich westlich der Straße „Steinreiß“ am nördlichen Abschluss der Siedlung.

### **4. Planinhalte**

Die Bebauungsplan-Änderung hat nur einige wenige Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zum Gegenstand. Die geänderten Inhalte sind im Satzungstext **gelb markiert und kursiv geschrieben**. In allen anderen Belangen gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Holzhausen - Steinreiß“ (10.04.2008) unverändert weiter.

#### **4.1 Stand vor der Änderung**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan begrenzt die zulässige Wohnungszahl auf eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte. Als Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die maximale Breite von Gauben und Quergiebeln beträgt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 2,50m. Als Fläche für Garagen und Carports sind zwei bereits bestehende Gebäude umgrenzt.

#### **4.2 Inhalt der Änderung**

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 pro Doppelhaushälfte angehoben. Dadurch wird der angestrebte Anbau ermöglicht. Beeinträchtigungen des Ortsbildes

sind deswegen nicht zu befürchten. Auch ist keine übermäßige Dichte zu erwarten, da die Grundstücke und die Erschließungssituation dafür geeignet sind, den zusätzlichen Verkehr zu bewältigen.

Bei der Bauweise wird lediglich ergänzt, dass die zulässigen Doppel- und Einzelhäuser nur in offener Bauweise zulässig sind. Dies hat jedoch rein klarstellenden Charakter. Weiterhin nicht zulässig sind Reihenhäuser. Das bedeutet, dass die zusätzliche Wohneinheit durch einen Anbau auf dem bestehenden Grundstück realisiert werden muss.

Die zulässige Breite von Gauben und Quergiebeln wird von 2,50m auf 3,50m angehoben. Dies ist ein Wunsch des Eigentümers, um die Wohnqualität zu erhöhen. In der Nachbarschaft sind bereits Gauben und Quergiebel dieser Breite vorhanden. Dies soll auch den Eigentümer ermöglicht werden. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist hierdurch nicht zu erwarten.

Die Garagen auf der Fl.-Nr. 217/4 soll in westliche Richtung verschoben werden, um Platz für die Eingangssituation der neuen Wohneinheit zu schaffen. Die bestehende Umgrenzung hat sich nur am Bestand orientiert. Es werden keine Belange gesehen, die gegen eine Verschiebung sprechen würden.

## **5 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 gegenständliche punktuelle Änderung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf die genannten Belange zu erwarten.

## **6 Umweltprüfung, Eingriff / Ausgleich, Grünordnung, Artenschutz**

**Umweltprüfung:** Durch das Bebauungsplan-Verfahren wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan nur sehr geringfügig geändert. Es wird daher im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

**Eingriff, Ausgleich:** Da kein neues Baurecht geschaffen wird, entsteht keine Bedarf nach einer Eingriffs-/Ausgleichsarbeit.

**Grünordnung:** Grünordnerische Inhalte sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung. Diesbezüglich gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan fort.

## **7 Technische Versorgung**

Da es sich um ein komplett erschlossenes und bebautes Gebiet handelt, sind hinsichtlich der Versorgung keine Änderungen erforderlich.

**8 Bodenschutz/Altlasten**

Bei der Bebauung der südlich angrenzenden Grundstücke sind zum Teil nicht qualifizierte Bodenauffüllungen aufgetaucht, die aus dem Betrieb einer Altdeponie herühren. Da die laterale Ausdehnung der Auffüllungen zum Bereich der Bebauungsplanänderung nicht eindeutig abgegrenzt ist, wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der die Bauherren auf die Problematik hinweist und eine Aus-hubüberwachung fordert.

Dies wird vor dem Hintergrund, dass durch ein vom Bauherren in Auftrag gegebenes Geotechnisches Gutachten (arviko gmbh, 24.07.2015) keine Auffälligkeiten festgestellt wurden.

**9. Alternativen**

Alternativen zur Planung wurden nicht geprüft, da das Planungserfordernis nur an diesem Standort aufgetreten ist.

Planfertiger: München, den .....  
.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Utting, den .....  
.....  
(Erster Bürgermeister, Josef Lutzenberger)