

Gemeinde

Utting

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Erholungsgelände

10. 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.: 610-41/2-62

Grünordnung

vogl + kloyer landschaftsarchitekten,
sportplatzweg 2, 82362 Weilheim

Plandatum

09.06.2016
27.10.2016
16.03.2017

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3. Geltungsbereich	3
4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	4
5. Planinhalte	4
5.1. Art der baulichen Nutzung	4
5.2. Maß der baulichen Nutzung	4
5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen	5
5.4. Höhe der Hauptgebäude und bauliche Gestaltung	5
5.5. Erschließung und ruhender Verkehr	6
5.6. Einfriedungen und Geländemodellierungen	6
5.7. Technische Versorgung	6
5.8. Klimaschutz, Klimaanpassung	6
5.9. Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	6
5.10. Wasserwirtschaft	7
5.11. Denkmalschutz	7
5.12. Flächenbilanz	7
6. Alternativen	7
7. Verwirklichung der Planung	7

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das gegenständliche Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut. Der Grundstückseigentümer würde dieses Wohnhaus gerne durch ein neues modernes Gebäude ersetzen. Aus Gründen des Hochwasserschutzes sollte die Lage des Gebäudes in westliche Richtung verschoben werden. Damit wird es zwar weiterhin im HQ-100 Bereich liegen, zusammen mit baulichen Maßnahmen am Gebäude lässt sich aber damit die Hochwassergefahr reduzieren.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Erholungsgelände“ (Fassung vom 15.09.1983) lässt dieses vom Gemeinderat bevorzugte Vorgehen nicht zu, weswegen der Bebauungsplan geändert werden soll.

Da der Bebauungsplan an einigen anderen Stellen nicht den Wünschen der Gemeinde und des Vorhabenträgers an die zukünftige Bebauung auf dem Grundstück entspricht, wird für diesen Bereich ein neues Planwerk geschaffen, das den bisherigen Bebauungsplan komplett ersetzt.

Ziel ist unter anderem, die bestehende natürliche und ortsbildprägende Vegetation auf dem Grundstück zu schützen und ein modernes neues Wohngebäude zu ermöglichen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Planung soll einen Ersatzneubaus zur besseren Berücksichtigung des Hochwasserschutzes ermöglichen und beschränkt sich weitgehend auf dieses Ziel. Aus diesem Grund kann davon ausgegangen werden, dass Belange der Regional- und Landesplanung von der Planung nicht beeinträchtigt sind.

Der Flächennutzungsplan stellt auf der Fläche bisher eine „Grünfläche mit Bedeutung für Orts/Landschaftsbild und Naturhaushalt“ mit sehr umfangreichen Gehölzen dar. Diese Darstellung steht in Widerspruch mit der tatsächlichen Nutzung auf dem Grundstück, welches ungeachtet des parkähnlichen Charakters privat ist und dem Wohnen dient. Mit dem Landratsamt wurde vereinbart, dass der vorliegende Bebauungsplan als „vorzeitiger Bebauungsplan“ gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden kann. Die Änderung des Flächennutzungsplanes kann im Zuge einer Gesamtüberarbeitung im Bereich des gegenständlichen und der daran angrenzenden Grundstücke erfolgen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1983 setzt das Gebiet als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlagen“ fest. Gleichwohl ist ein Baufenster mit einer Geschoßfläche von 400 qm für die bereits damals bestehende Wohnbebauung vorgesehen. In diesem Punkt, ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan fehlerhaft und wurde von den Behörden und der Gemeinde bisher dahingehend gedeutet, dass die bestehende Wohnbebauung rechtmäßig ist und auch dauerhaft zulässig sein soll. Auch die „Parkanlage“, sofern sie mit einer öffentlichen Zugänglichkeit verbunden ist, konnte auf dem privaten Grundstück nicht entstehen.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 357 sowie die zur Erschließung erforderliche Teilfläche der öffentlichen Straßenfläche auf der Fl.-Nr. 295/8.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich direkt am Ammersee zwischen dem Siedlungskörper von Utting im Süden und der Alten Villa bzw. dem Campingplatz im Norden. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Seestraße und der Osten wird durch das Ammerseeufer begrenzt.

Das Plangebiet ist etwa 0,6 ha groß und fällt von Ost nach West auf einer Distanz von etwa 70 m um ca. 1,5 m zum Ammersee hin ab.

Besonders zur Seestraße hin, aber auch im übrigen Plangebiet, ist das Grundstück von großen, Ortsbild prägenden Bäumen bewachsen.

An baulichem Bestand ist das Wohngebäude (Seestraße 30) sowie die beiden untergeordneten Nebenanlagen zu nennen. Außerdem befindet sich in Ufernähe ein denkmalgeschütztes Steinkreuz aus Tuffstein (Denkmalnummer D-1-81-144-18).

5. Planinhalte

Mit dem vorliegenden Planwerk wird eine neue planungsrechtliche Grundlage geschaffen, die innerhalb des Geltungsbereichs die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erholungsgelände“ vollständig ersetzt.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird das Allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, da diese sich nicht mit der städtebaulichen Lage und der Erschließungssituation vereinbaren lassen. Die Festsetzung als WA bedeutet formell eine grundsätzliche Änderung im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der eine private Grünfläche als Parkanlage festgesetzt hat.

Die Wohnnutzung ist im bestehenden/geplanten Umfang gleichwohl in dem Plangebiet seit jeher etabliert und gewünscht, weswegen ihre Nicht-Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ohnehin korrigiert hätte werden müssen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt eine maximale Geschosflächenzahl von 400 qm fest. Diese Festsetzung wird im Sinne einer zeitgemäßen Baurechtsteuerung durch die Festsetzung einer max. zulässigen Grundfläche (GR) von 200 qm und die Beschränkung auf zwei Vollgeschoße ersetzt. Das projektierte Bauvorhaben sieht unterirdische Baukörper (Keller und Tiefgaragen) und nichtüberdachte untergeordnete Baukörper (Terrassen und Tiefgaragenrampen) vor, die in der festgesetzten GR von 200 qm nicht unterzubringen sind. Um den Hauptbaukörper wirkungsvoll in seiner Größe auf 200 qm zu beschränken und diese als unkritisch angesehenen Baukörper gleichzeitig zu ermöglichen wird hierfür eine entsprechende Überschreitungsmöglichkeit der GR festgesetzt.

Außerdem wird die Zahl der Wohneinheiten auf eine beschränkt, da die Planung das projektierte Bauvorhaben zum Gegenstand hat. Die Planung von Mehrfamilienhäusern würde hinsichtlich Erschließung, Gestaltung, Nebenanlagen und Grünordnung zum Schutz des Ortsbildes und städtebaulicher Belange eine komplett andere Vorgehensweise erfordern.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf das projektierte Bauvorhaben begrenzt. In der Folge sind auch nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Für unterirdische bauliche Anlagen und Terrassen ist eine Überschreitungsregelung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Begründung hierfür entspricht der Begründung zur Überschreitung der der Grundfläche (siehe oben). Zum einen kann die Ausdehnung des Hauptbaukörpers wirkungsvoll begrenzt werden, zum anderen können diese als städtebaulich nicht erheblich störenden Anlagen auf diesem Weg ermöglicht werden.

Die Abstandsflächen werden gemäß Art. 5 Abs. 4 und 5 BayBO in Kraft gesetzt, da keine Erforderlichkeit von Abweichungen vorliegt.

Nebenanlagen sind in ihrer Lage auf die entsprechende Umgrenzung beschränkt. Diese umfasst ein bestehendes Gartenhaus im Nordosten und eine Nebenanlage, westlich des Hauptgebäudes, welche ersetzt werden soll. Für letztere ist ein größerer Bauraum vorgesehen, da die Bewirtschaftung des großen und stark bewachsenen Gartengrundstücks ein größeres Nebengebäude erforderlich macht.

5.4. Höhe der Hauptgebäude und bauliche Gestaltung

Hinsichtlich der Höhenentwicklung werden dem Bauvorhaben auf Grund des Hochwasserschutzes größere Freiheiten eingeräumt. So wird die Oberkante des Fertigfußbodens auf die Höhe von 536,85 m ü. NN begrenzt. Sie liegt damit seeseitig 2,48 m über dem vorhandenen Gelände, was ein beträchtlicher Wert ist. Gleichwohl muss darauf hingewiesen werden, dass die Erdgeschoßfußbodenhöhe damit exakt dem bestehenden und hiermit zu ersetzenden Wohngebäude entspricht und diese Höhe erforderlich ist, um aus dem HQ-100 Bereich des 100-jährigen Hochwassers herauszukommen. Es ist vorgesehen, dass Gelände durch Modellierungen seeseitig um etwa 0,90 m anzuheben, so dass die Erdgeschoßfußbodenhöhe etwa 1,60 m über dem zukünftigen Gelände liegen wird.

Die maximale traufseitige Wandhöhe wird auf 5,30 m über dem Erdgeschoßfertigfußboden begrenzt. Die Firsthöhe beträgt 8,40 m. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass das Bauvorhaben als Dachform eine Abwandlung eines Sheddachs aufweisen wird, welches seinen Hochpunkt (Firsthöhe) an der seeseitigen Fassade aufweisen wird, während die traufseitige Wandhöhe in Richtung Seestraße orientiert sein wird.

Zusammen mit der Modellierung des Geländes wird das zukünftige Gebäude damit in der seeseitigen Ansicht eine Wandhöhe von etwa 10 m erreichen können. Dies entspricht in etwa der Firsthöhe des bestehenden Satteldachgebäudes. Die städtebauliche Wirkung ist jedoch eine andere, da die seeseitig Fassaden und nicht der First diese Höhe haben wird.

Die festgesetzte Dachneigung und die Firstrichtung entsprechen dem projektierten Bauvorhaben und stellen sicher, dass grundsätzlich abweichende Baukörper (z.B. mit Flachdach oder mit First quer zum Ufer) nicht entstehen.

Die vorgeschriebenen Dach- und Fassadenmaterialien ermöglichen einen modernen Baukörper mit hohem Glasflächenanteil. Gleichzeitig werden ortsübliche und in der Umgebung verwendete Materialien, wie zum Beispiel Putz oder Holz zum Einsatz gebracht. Um zu verhindern, dass ein komplett verglastes Gebäude entsteht, welches sich unter anderem mit Einsichten in Konstruktionselemente des Daches oder ähnliches nicht in die Umgebung einfügt, ist geregelt, dass max. 40 % einer Fassadenseite aus unverschatteten Grasflächen besteht.

5.5. Erschließung und ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird wie bereits im Bestand von der Seestraße her erschlossen. Zur Verdeutlichung ist die öffentliche Verkehrsfläche im Einfahrtsbereich entsprechend festgesetzt. Um zu verhindern, dass darüber hinaus Zufahrten in das Grundstück entstehen, sind für die sonstige Grundstücksgrenze zur Seestraße hin Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.

Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht. Deswegen sind keine weiteren Garagen außerhalb der Baugrenze zulässig.

5.6. Einfriedungen und Geländemodellierungen

Zum Schutz des Ortsbildes werden Einfriedungen auf eine Höhe von 1,25 m beschränkt. Mauern sind hierfür nicht zulässig um eine gewisse Durchlässigkeit zu erhalten. Aus dem gleichen Grund ist die Höhe von Sockeln beschränkt.

Zum Schutz vor Hochwasser sind Anpassungen des natürlichen Geländes erforderlich. Dies wird so auch textlich festgesetzt.

5.7. Technische Versorgung

Es sind keine Maßnahmen zur technischen Versorgung erforderlich, da das Gebiet bereits ausreichend erschlossen ist.

5.8. Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die Planung werden Belange des Klimaschutzes nicht beeinträchtigt. Dies liegt auch daran, dass erhebliche Teile des Baumbestandes als zu erhalten festgesetzt sind.

Hinsichtlich der Klimaanpassung dient das Verschieben des Wohngebäudes dem Schutz vor negativen Folgen von Starkregen/Überschwemmung.

5.9. Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

Der wertgebende, Landschaftsbild-prägende Baumbestand wird als zu erhalten festgesetzt mit ergänzenden Vorgaben zum Schutz während Baumaßnahmen und zum Ersatz im Fall von Ausfällen. Der Baumerhalt stellt auch sicher, dass Konflikte mit dem Artenschutzrecht vermieden werden können. Abgesehen von einem größeren Umgriff um das Baufenster und der Zufahrt wird das Grundstück als private Grünfläche festgesetzt, in der lediglich in untergeordnetem Maß Wege in landschaftlicher und wasserdurchlässiger Bauweise zulässig sind. Entlang des Mühlbaches wird ein Uferstreifen mit naturnaher Entwicklung vorgesehen.

Die Planung stellt gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft dar, so dass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Genauere Ausführungen hierzu enthält der Umweltbericht der Landschaftsarchitekten Vogl+Kloyer, Weilheim.

5.10. Wasserwirtschaft

Das Gebiet liegt zum Teil im Hochwasserbereich HQ-100. Der entsprechende Bereich ist nachrichtlich in die Planung übernommen. Das geplante Gebäude liegt innerhalb des HQ-100 Bereichs. Auf dem Wege des architektonischen Selbstschutzes ergreift der Grundstückseigentümer Maßnahmen gegen die Hochwassergefahr. Unter anderem resultiert daraus die vergleichsweise hohe Erdgeschoß-Fußbodenhöhe. Die Bebauung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Außerdem befindet sich das Plangebiet zum Teil innerhalb des 60m Abstandes zum Ammersee. Innerhalb dieses Bereichs bedürfen sämtliche baulichen Maßnahmen gemäß § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG einer Genehmigung des Landratsamtes Landsberg am Lech.

5.11. Denkmalschutz

Im Plangebiet liegt das Baudenkmal mit der Nummer D-1-81-144-18. Es handelt sich um ein Steinkreuz aus Tuffstein in Seenähe. Das Denkmal ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Eine Beeinträchtigung des Denkmals wird durch den geplanten Ersatzbau des bestehenden Wohngebäudes nicht gesehen.

5.12. Flächenbilanz

Geltungsbereich:	0,62 ha
private Grünfläche:	0,44 ha
Verkehrsfläche:	0,01 ha
Allgemeines Wohngebiet:	0,17 ha

6. Alternativen

Da das Planungserfordernis mit dem Ersatzneubau des Wohngebäudes Seestraße 30 ortsgebunden ist, wurden keine Alternativen zur Planung untersucht.

7. Verwirklichung der Planung

Es sind keine öffentlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung erforderlich.

Planfertiger: München, den

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Utting, den

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