

Gemeinde	Utting Lkr. Landsberg a. Lech
Bebauungsplan	Am Waldaweg 7. Änderung Im Bereich der Fl.Nr. 2562/3
Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Aktenzeichen	UTT 2-76 Bearbeiter: Krimbacher
Plandatum	25.10.2018 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.	Geltungsbereich und Inhalt der 7. Änderung	4
3.1	Maß der Nutzung	4
3.2	Überbaubare Grundstücksfläche	5
3.3	Pflanzgebote	5
4.	Klimaschutz, Klimaanpassung	5
5.	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	5
6.	Alternativen	5

1. Anlass und Ziel der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Waldaweg“ in der Fassung vom 08.03.2001 setzt u.a. maximale Wandhöhen, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu erhaltende Bäume fest. Im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 2562/3 ergibt sich mittlerweile die Situation, dass eine Umsetzung des somit begründeten Baurechts unter Erhalt eines der zu erhaltenden Bäume nicht möglich wäre. Der Wurzelraum des Walnussbaums im Nordosten des Grundstücks würde bei Einhaltung des festgesetzten Bauraums dauerhaft geschädigt.

Da die Bauräume im rechtskräftigen Bebauungsplan bezogen auf die zulässige maximale Grundfläche eng gezogen sind, ist auch ein Abweichen des Gebäudes innerhalb des Bauraums nicht möglich. Um den Erhalt des Walnussbaumes sicherzustellen, soll daher das Baufenster angepasst und nach Westen hin verschoben werden. Des Weiteren soll die festgesetzte maximale Wandhöhe von 4,2m auf 4,4 m angehoben werden. Aufgrund der hängigen Geländelage ist somit eine sinnvolle Platzierung des Gebäudes bei gleichzeitiger Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum gewährleistet. Ein entsprechender Architektenentwurf durch das Büro Beyer Weitbrecht Stotz + Partner liegt vor und wurde vom Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Utting beraten.

Da sich aus den oben beschriebenen Änderungen keine negativen städtebaulichen oder nachbarschaftlichen Folgen ergeben, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 09.08.2018 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans „Am Waldaweg“ beschlossen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die ausgewiesene Grundfläche liegt unter 20.000 m² und begründet keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Von der Durchführung einer Umweltprüfung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen werden, weil diese Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Da keine Mehrung der versiegelten Fläche gegenüber bestehendem Baurecht zugelassen wird, sind keine Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Belange des Flächennutzungsplanes oder übergeordneter Planungsebenen sind durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Für den gegenständlichen Änderungsbereich ist der Bebauungsplan „Am Waldaweg (westlich der Bahnlinie und östlich der Straße zur Aussichtswarte bzw. Laibner Straße)“ in der Fassung vom 08.03.2001 maßgeblich. Für diesen sind mittlerweile 6 Änderungen rechtskräftig. Diese hatten andere Bereiche des Plangebiets des Plan-

gebiets als die vorliegende 7. Änderung zum Gegenstand.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Waldaweg“ i.d.F.v. 08.03.2001 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 7. Änderung; unmaßstäbliche Darstellung

3. Geltungsbereich und Inhalt der 7. Änderung

Der Geltungsbereich der 7. Änderung beschränkt sich auf das Grundstück Fl. Nr. 2562/3. Innerhalb des Geltungsbereichs wird die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans ersetzt. Dabei wird das Baufeld entsprechend des anlässlichlichen Vorhabens geändert sowie die Lage der zu erhaltenden Bäume entsprechend dem tatsächlichen Bestand angepasst.

Die textlichen Festsetzungen werden durch die vorliegende 7. Bebauungsplanänderung teilweise ersetzt. Alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Waldaweg“ i.d.F. vom 08.03.2001 gelten unverändert fort. Im Folgenden werden die vorgenommenen Änderungen aufgeführt und erläutert.

3.1 Maß der Nutzung

Die Festsetzung A 6.1 des rechtskräftigen Bebauungsplans wird ersetzt und die bisher zulässige maximale Wandhöhe von 4,2 m auf 4,4 m angehoben. Dies entspricht dem Entwurf des Architektenbüros Beyer Weitbrecht Stotz + Partner. Unter Berücksichtigung der Lage des Gebäudes in von West nach Ost abfallendem Gelände ist dadurch eine sinnvolle Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum gewährleistet. Des Weiteren können somit die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zu Abgrabungen (max. 1,0 m) und Aufschüttungen (max. 0,5 m eingehalten werden).

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Das Baufenster wird nach Westen und somit aus dem Wurzel- und Kronenbereich des nordöstlich gelegenen Walnussbaums verschoben. Es ist groß genug gefasst, um auch die Errichtung einer Terrasse zuzulassen. Aufgrund der Hanglage ist außerdem eine Überschreitung der Baugrenzen durch Außentreppen um maximal 1,5 m zulässig.

3.3 Pflanzgebote

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt per Planzeichnung entlang der westlichen Grundstücksgrenze einen Baum als zu erhalten fest. Trotz dieser Festsetzung ist der Baum inzwischen nicht mehr vorhanden, eine Ersatzpflanzung fand nicht statt. Aus diesem Grund wird mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung ein Baum als zu pflanzen festgesetzt.

4. 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 sowie Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die genannten Handlungsfelder. Eine Versiegelung über bestehendes Baurecht hinaus wird nicht zugelassen.

5. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die vorliegende Bebauungsplanänderung lässt keine Versiegelung über das bereits bestehende Baurecht hinaus zu. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten. Vielmehr dient die vorliegende Planung der Sicherstellung des Erhalts eines wertvollen Bestandsbaumes. Gesonderte Festsetzungen zum Zweck der Vermeidung und Minderung sind daher nicht getroffen.

6. Alternativen

Es wurden keine Alternativen zur Planung geprüft, da das Planungserfordernis ortsgebunden ist.

Gemeinde

Utting, den

.....
Josef Lutzenberger, Erster Bürgermeister