| | |
|---|---|
| Gemeinde | # Utting a. Ammersee<br>Lkr. Landsberg a. Lech |
| Bebauungsplan | ## Bahnhofstraße |
| Entwurf | Von Meier Mohr Architekten PartG mbB und Atelier Lüps Architekten + Stadtplaner BDA / 86938 Schondorf<br><br>Sunder-Plassmann Architekten/Stadtplaner BDA Partnerschaft mbH / 86926 Greifenberg |
| Planfertiger | **PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München<br>Körperschaft des öffentlichen Rechts<br>Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München<br>Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389<br>pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de |
| Aktenzeichen | UTT 2-67 Bearbeiter: CSa, Sa |
| Plandatum | 23.04.2020 (Endfertigung)<br>06.02.2020 (Entwurf)<br>25.07.2019 (Entwurf)<br>13.09.2018 (Entwurf) |

# Begründung

# Inhaltsverzeichnis

**1. Anlass und Ziel der Planung ..... 3**

**2. Städtebauliches Konzept ..... 3**

**3. Planungsrechtliche Voraussetzungen ..... 5**
3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan ..... 5
3.2 Flächennutzungsplan ..... 5
3.3 Bebauungspläne und Satzungen ..... 5
3.4 Verfahren ..... 6
3.5 Bodenschutz ..... 6

**4. Plangebiet ..... 7**
4.1 Lage ..... 7
4.2 Nutzungen ..... 7
4.3 Erschließung ..... 8
4.4 Flora/ Fauna ..... 8
4.5 Boden ..... 9
4.6 Denkmäler ..... 10
4.7 Wasser ..... 10
4.8 Sonstiges ..... 10

**5. Planinhalte ..... 11**
5.1 Art der baulichen Nutzung ..... 11
5.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 12
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ..... 13
5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ..... 14
5.5 Bauliche Gestaltung ..... 15
5.6 Verkehr und Erschließung ..... 16
5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz ..... 17
5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung ..... 19
5.9 Flächenbilanz ..... 20

**6. Standortalternativen ..... 20**

**7. Verwirklichung der Planung ..... 20**

# 1. Anlass und Ziel der Planung

Das Areal, das dem Gebäude an der Bahnhofstraße 10 in Utting zugeordnet werden kann, ist mit seinem besonderen Gebäude- und Baumbestand für die Ortsentwicklung von Utting von besonderer Bedeutung. In zentraler Lage im ansonsten vollständig bebauten Umfeld sind mit einer Entwicklung dieses von der Bahnhofstraße deutlich wahrnehmbaren Bereichs besondere Chancen und Risiken verbunden.

Dies ist der Grund, warum der Gemeinderat der Gemeinde Utting am 01.06.2017 eine Veränderungssperre erlassen hat, als Verkaufsabsichten des damaligen Eigentümers öffentlich geworden sind. Eine planungsrechtliche Grundlage, die die bauliche Entwicklung entsprechend der öffentlichen Interessen steuern würde, lag bisher nicht vor. Eine Entwicklung nach § 34 BauGB wäre der besonderen Bedeutung des Areals nicht gerecht geworden und hätte mit größerer Wahrscheinlichkeit zu einem großen Verlust an Qualität geführt. Berechtigte Verwertungsinteressen Privater stünden erwartbar in Kontrast zu kommunalen Zielen der Ortsentwicklung, welche auf Grund des Baurechts nach § 34 BauGB, letzten Endes wenig Chancen auf Umsetzung gehabt hätten.

Mit dem Ziel, Möglichkeiten zur Nachverdichtung zu schaffen und gleichzeitig das Ortsbild und die Siedlungsstruktur zu schützen und den teilweise schützenswerten Baumbestand so weit wie möglich zu erhalten, wurde deswegen die Aufstellung des Bebauungsplanes am 01.06.2017 beschlossen.

In der Folge wurde der vorliegende Bebauungsplan entwickelt, der über die bisher definierten Ziele hinaus, darauf abzielt durch die Schaffung eines öffentlichen und in das örtliche Wegenetz eingebundenen Angerbereichs eine Bereicherung für die gesamte Ortslage darzustellen.

# 2. Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan trennt sich auf in zwei Teilbereiche. Im äußeren Bereich wird auf Grundlage von § 30 Abs. 3 BauGB ein einfacher Bebauungsplan erstellt mit sehr beschränkten Vorgaben, die im Wesentlichen die Dichte der Bebauung betreffen.

Der Kern des Plangebiets besteht aus den Grundstücken 2601/17 und 2602/10. Dies ist der Bereich mit dem oben beschriebenen Steuerungsbedarf, dessen Überplanung auf Grundlage eines detaillierten städtebaulichen Konzepts erfolgt.

Das städtebauliche Konzept basiert im Kern auf entsprechenden Planungen der Architekten von Meier und Lüps (Schondorf), welche am 09.08.2018 im Gemeinderat vorgestellt und unterstützt wurden. Es sieht eine Bebauung durch Einzel- und Doppelhäuser vor, welche sich um einen öffentlichen Anger, der das Plangebiet zentral durchzieht, anordnen.

Das Konzept folgt dem Leitgedanken, möglichst viele der durch das Büro Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten als erhaltenswert eingestuften Bäume zu erhalten. Der Anger soll der Erschließung des Plangebiets und dem Aufenthalt der Bevölkerung und der Aufwertung des Ortsbildes dienen. Dies drückt sich aus, in einer Abstufung der Nutzung der Freiflächen von öffentlich über halböffentlich bis privat. In diesem als Gesamtfläche wahrgenommenen Anger sollen auch die als Scheunen ausgebildeten Garagengebäude der Wohnbebauung stehen. Die als besonders ortsbildprägend wahrgenommene Rotbuche im zentralen Plangebiet soll in diesem

Rahmen auch zukünftig zur Geltung kommen.

Da durch diese städtebauliche Planung das Areal eine besondere Qualität erhalten soll, welche auch die umliegende Ortslage aufwerten soll, hat der Gemeinderat beschlossen, dass dieses Konzept möglichst weitgehend in verbindliches Baurecht umgesetzt werden soll.

*Abbildung 1: Städtebauliches Konzept vom 02.08.2018 (vonMeierMohr Architekten und Atelier Lüps)*

Innerhalb dieses inneren Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplanes ist das nördliche, direkt an der Bahnhofstraße befindliche Grundstück nicht Gegenstand des städtebaulichen Konzepts. Für dieses Grundstück gibt es konkrete Planungen, zum Bau eines aus zwei Zeltdachhäusern zusammengesetzten Wohngebäudes. Diese Planungen werden von der Gemeinde mitgetragen und sind deswegen in den Bebauungsplan übernommen worden.

# 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

## 3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Da es sich um die Nachverdichtung im ansonsten bebauten Umfeld handelt und der Schutz erhaltenswerter Bäume und die Schaffung innerörtlicher Siedlungsqualität die übergeordneten Ziele des Bebauungsplanes sind, ist nicht zu erwarten, dass er Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans entgegensteht. Vielmehr leistet der Bebauungsplan einen Beitrag zur Innenentwicklung. Er wirkt der Zersiedlung entgegen, indem Wohnraum innerorts geschaffen werden und er dient der Flächensparsamkeit indem die innerörtlich vorhandenen Erschließungsanlagen effizient ausgenutzt werden.

## 3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. vom 17.11.2013 sind die Flächen als Wohnbaufläche dargestellt.

*Abbildung 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab*

## 3.3 Bebauungspläne und Satzungen

In dem Bereich sind keine Bebauungspläne vorhanden. Das Baurecht richtet sich deswegen bisher nach § 34 BauGB. Das Plangebiet ist dabei als typisches innerörtliches Wohngebiet einzustufen, wobei entlang der Bahnhofstraße auf Grund angrenzender gewerblicher Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung) eine Tendenz zum Mischgebiet gegeben ist.

Das Plangebiet ist grundsätzlich erschlossen. Es wird eingegrenzt durch öffentliche Verkehrsflächen, die der Erschließung der bereits vorhandenen Wohngrundstücke dienen.

## 3.4 Verfahren

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird von den in § 13a BauGB enthaltenen Verfahrensvereinfachungen Gebrauch gemacht.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplan umfasst etwa 3,0 ha, wobei die festgesetzten Werte der Grundfläche bzw. der Grundflächenzahl sicherstellen, dass die nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird.

## 3.5 Bodenschutz

Ohne planerischen Eingriff besteht in dem Plangebiet Baurecht nach § 34 BauGB. Durch den vorliegenden Bebauungsplan kann deswegen erreicht werden, dass die Inanspruchnahme von bisher unverbautem Grund und Boden nur mit besonderen, bodenschützenden Regelungen einhergeht. Da es sich um ein Projekt der Innenentwicklung handelt, führt bereits der Verzicht auf Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zur Schaffung von Wohnraum zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden einher. Nicht zuletzt kann hierfür auch bereits bestehende Infrastruktur genutzt werden.

# 4. Plangebiet

## 4.1 Lage

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Bahnhofstraße im Nordosten, den Ölgartenweg im Norden, den Elisabethweg im Westen, die Stefan-Dietrich-Straße im Süden und die Kellersgartenstraße im Osten.

Es umfasst damit die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 243/5 (Teilfläche), 2592, 2592/1, 2594, 2594/2, 2594/3, 2595, 2595/2, 2596 (Teilfläche), 2597, 2598, 2599, 2599/1, 2599/2, 2599/4, 2601/4, 2601/5, 2601/10, 2601/14, 2601/17, 2602/10, 2603, 2603/5 (Teilfläche), 2603/6 und 2631/2 (Teilfläche).

Im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans befinden sich hiervon die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 2601/5, 2601/17 und 2602/10.

Das Plangebiet steigt von der Bahnhofstraße im Nordosten nach Südwesten hin zum Teil um etwa 10m an. Im Bereich des qualifizierten Bebauungsplan steigt das Gelände von etwa 545,50 m üNN bis auf etwa 554,00 m üNN im Südwesten an. Die durchschnittliche Neigung beträgt damit etwa 6%.

*Abbildung 3 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung*

## 4.2 Nutzungen

Der Bereich des einfachen Bebauungsplanes ist durch Wohnnutzung geprägt. Vorwiegend sind Einfamilienhäuser auf zum Teil recht großen Grundstücken vorhanden. An der Bahnhofstraße 12 ist von der Dichte her ein Ausreißer vorhanden. Die-

ses Grundstück ist sehr dicht mit einem Mehrfamilienhaus bebaut.

Der Bereich des qualifizierten Bebauungsplans dient zwar im Bestand auch bereits der Wohnnutzung. Im Bestand ist hier jedoch auf den drei insgesamt 8.700 m² großen Grundstücken nur eine Villa vorhanden. Diese Villa ist umgeben von sehr großflächigen Grünflächen, die bis an die Bahnhofstraße hinunter reichen.

Westlich und südlich grenzen an das Plangebiet weitere wohnbaulich genutzte Grundstücke mit zum Teil sehr unterschiedlichen Dichten an. Vorwiegender Bautyp ist aber auch hier das Einzel- und Doppelhaus. Die Bahnhofstraße stellt eine der wichtigsten lokalen Achsen der Gemeine Utting dar. Hier sind viele ortskerntypische Nutzungen, von der Feuerwehr über Banken und Gastronomie bis hin zu kleinerem Einzelhandel vorhanden.

## 4.3 Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung erfolgt über die anliegenden Straßenverkehrsflächen, insbesondere über die Bahnhofstraße.

Durch den Ortskern verläuft die Staatsstraße 2055 über die bei Greifenberg Anbindung an die A 96 besteht.

In fußläufiger Entfernung (ca. 300m) befindet sich der Bahnhof, von dem aus im Halbstundentakt Anschluss mit der Bayerischen Regionalbahn nach Schongau/Peißenberg und Augsburg besteht.

## 4.4 Flora/ Fauna

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Büro Vogl+Kloyer der Baumbestand erfasst und klassifiziert. Hierbei wurden die Bäume unterschieden in „erhaltenswert“ (dunkelgrün), „bedingt erhaltenswert“ (hellgrün) und „nicht erhaltenswert“ (orange). Diese Untersuchung wurde der Planung zu Grunde gelegt und der weitestgehende Erhalt von Bäumen angestrebt. Wobei gleichzeitig das berechtigte Interesse der Grundstückseigentümer nach einer wirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke berücksichtigt werden musste.

*Abbildung 4 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Vogl+Kloyer; Landschaftsarchitekten; Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung*

Von besonderer Bedeutung ist entsprechend dieser Untersuchung die Buche im Kern des Plangebiets, welche unbedingt erhalten werden soll.

Der Baum- und Gebäudebestand ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens artenschutzfachlich geprüft worden. Es liegt zum einen die Artenschutzrechtliche Potentialanalyse des Dipl.-Biol. Ingo Weiß (07.12.2019, Benediktbeuren), die sich mit die Gehölzbrüter und damit den Baumbestand konzentriert, vor und zum anderen die Erhebung zum Fledermaus- und Gebäudebrüterschutz der Dipl.-Biol. Eva Kriner (15.01.2020, Grafenaschau), welche die abzureißenden Gebäude untersucht hat. Im Ergebnis treffen diese Gutachten Aussagen über die Zulässigkeit der geplanten (Rück-)Baumaßnahmen und über erforderliche Kompensationsmaßnahmen, welche in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Darüber hinaus sind keine besonders nennenswerten Grünstrukturen, Schutzgebiete, Biotope oder ähnliches im Plangebiet vorhanden.

## 4.5 Boden

### *4.5.1 Versickerungsfähigkeit*

Auf Grund der Erkenntnisse aus der umliegenden Bebauung wird von einer Bodenstruktur ausgegangen, die sich für die Versickerung von Niederschlagswasser, evtl.

mit technischen Maßnahmen, eignet.

### *4.5.2 Altlasten*

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

## 4.6 Denkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. In der näheren Umgebung sind auch keine Baudenkmäler vorhanden.

## 4.7 Wasser

### *4.7.1 Grundwasser*

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 18.09.2018) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Es kann auf Grund der Topografie und der Erkenntnisse aus der Umgebung davon, dass das Grundwasser tiefer als eine mögliche Kellersohle liegt.

### *4.7.2 Hochwasserschutz und Wasserschutzgebiete*

Es liegt keine Betroffenheit von oberirdischen Gewässern, von wassersensiblen Bereichen, von Hochwassergefahrenflächen/ Überschwemmungsgebieten oder von Wasserschutzgebieten vor.

## 4.8 Sonstiges

**Sonstige** einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszonen an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht bekannt.

# 5. Planinhalte

Grundsätzlich trennt sich der Bebauungsplan in zwei Teilbereiche auf. Im Kern der Planung wird auf Grundlage der städtebaulichen Konzepte der Architekten ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Im äußeren Bereich wird dagegen ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Dies wird als erforderlich angesehen, da verhindert werden soll, dass sich hier das nach § 34 BauGB geltende Baurecht im Laufe der Zeit immer weiter aufschaukelt. Weiterhin soll auch hier der als schützenswert kartierte Baumbestand soweit möglich erhalten werden.

Im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes erfolgen zum Teil sehr konkrete und detaillierte Festsetzungen, da das Ziel im Vordergrund steht, das Konzept der Architekten vom Meier und Lüps konkret umzusetzen. Für die Umsetzung dieses Konzept nimmt die Gemeinde in Kauf, dass einige der erhaltenswert eingestuften Bäume gefällt werden müssen. Dies jedoch nur zu dem Preis, dass die Qualität, die das städtebauliche Konzept für die Ortslage von Utting verspricht, umgesetzt wird. Um dies zu erreichen, erfolgen konkrete Festsetzungen insbesondere im Bereich der Gestaltung aber auch in Bezug auf Einschränkungen der Nutzung von privaten Freiflächen, die erforderlich sind, um die Angersituation herzustellen. Über diesen Bebauungsplan hinaus wird die Umsetzung dieses Konzepts auch Gegenstand weiterer Verhandlungen und vertraglicher Vereinbarungen zwischen Grundstückseigentümern und Gemeinde sein.

*Abbildung 5 3-D Perspektive Anger; vonmeiermohr Architekten und Atelier Lüps (02.08.2018)*

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Bebauungsplan als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Dabei werden die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauGB) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauGB) nicht zugelassen. Das Gebiet ist auf seiner Lage, seiner Erschließungssituation und seiner städtebaulichen Situation nicht dazu geeignet, diese Nutzungen aufzunehmen.

Im Übrigen entspricht die Nutzung als allgemeines Wohngebiet in etwa der Umgebungssituation. In der Bahnhofstraße sind in der Umgebung auch einige gewerbli-

che Nutzungen vorhanden und die Gemeinde begrüßt es, wenn auch zukünftig gewerbliche Nutzungen (insb. Gastronomie, Dienstleistung, Einzelhandel, Gesundheitsdienstleistungen) an der Bahnhofstraße entwickelt werden. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) steht dem nicht entgegen. Abstimmung mit Bauwilligen haben jedoch ergeben, dass das Interesse von privater Seite nicht ausreichend ausgeprägt ist, um hier ein Mischgebiet (MI) festzusetzen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung unterscheiden sich die beiden Teilbereiche „Einfacher Bebauungsplan“ und „Qualifizierter Bebauungsplan“.

Im Bereich des einfachen Bebauungsplans wird lediglich eine **Grundflächenzahl (GRZ)** festgesetzt. Fast alle bebauten Grundstücke im Bereich des einfachen Bebauungsplanes weisen geringe Dichten mit einer GRZ zwischen 0,08 und 0,21 auf. Im Sinne einer generellen Nachverdichtung soll hier zukünftig eine **GRZ von 0,25** erreicht werden dürfen. Dies ermöglicht auf einigen Grundstücken, sofern den anderen Festsetzungen sowie dem Einfügegebot nach § 34 BauGB entsprochen werden kann, den Zubau eines weiteren Wohngebäudes. Auf Grund der Bestandssituation geht hiermit wenn überhaupt nur eine sehr geringe Baurechtsmehrung einher.

Einen Ausreißer in diesem Sinne stellt die Fl.-Nr. 2601/4 dar, auf dem die GRZ des Gebäudebestands bereits 0,44 beträgt. Es wird hier eine **GRZ von 0,35** festgesetzt. Dadurch wird zwar der Bestandswert auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 2601/4 nicht erreicht. Es handelt sich bei diesem Bestand aber auch nicht um eine städtebaulich wünschenswerte Entwicklung, die durch diese Planung über den ohnehin bestehenden Bestandsschutz hinaus gewürdigt werden müsste.

Im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans werden **maximal zulässige Grundflächen (GR)** auf Grundlage der vorliegenden architektonischen Planungen festgesetzt. Um über die rein geplanten Baukörper hinaus Möglichkeiten für die Grundstückseigentümer zu schaffen, ihre Bauvorhaben zu planen, wird eine **Überschreitung der GR** durch Balkone, Vordächer, Terrassen und ähnliche Anbauten um 40 % ermöglicht. Mit diesen Überschreitungen können in der Regel theoretisch GRZ-Werte von 0,20 – 0,40 erreicht werden, wobei die Werte direkt an der Bahnhofstraße höher sind, als im rückwärtigen Bereich, was der städtebaulichen Situation gerecht wird. Diese Werte korrespondieren mit den oben beschriebenen Regelungen im Bereich des einfachen Bebauungsplanes und liegen innerhalb der Obergrenze, die die BauNVO in § 17 für Allgemeinde Wohngebiete vorschreibt.

Im gesamten Bebauungsplangebiet gilt generell, dass die festgesetzten Werte der maximal zulässigen Grundflächen (GR) und der Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bis zu einer **Gesamtgrundflächenzahl von 0,50** überschritten werden dürfen. Die regelmäßig nach § 19 Abs. 4 Satz 2 zulässige **Überschreitung der GR bzw. GRZ** (+50%) reicht bei Wohnbauvorhaben alleine aufgrund herzustellender Stellplätze, Garagen und Zufahrten oft nicht aus. Eine weitere Überschreitung ist deswegen in der Regel erforderlich. In dem Bereich, in dem die zukünftige Zufahrt von der Bahnhofstraße aus erfolgen soll (Fl.-Nrn. 2601/4 und 2601/10 sowie neue Wohnbaugrundstücke 10 und 11) wird der Wert von 0,50 jedoch sowohl im Bestand als auch in der Planung überschritten. Hier wird die Überschreitung deswegen auf **0,65** gedeckelt.

Durch dieses Festsetzungskonzept wird den Grundeigentümern auf Grundlage ihres

architektonischen Konzepts ein ausreichend flexibler planungsrechtlicher Rahmen gegeben dieses Konzept umzusetzen. Die Gemeinde ist im Rahmen der Planaufstellung in sehr kooperativer Weise auf Anregungen und Wünsche der Grundeigentümer insbesondere in Bezug auf die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eingegangen. Die in diesem Geiste getroffenen Regelungen zur GR sowie deren Überschreitung im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes stellen in der Folge einen **Grundzug der Planung** dar.

Außerdem werden im gesamten Geltungsbereich die maximal zulässigen **Wandhöhen für Garagen** (3,5 m) **und Nebengebäude** (2,5 m) festgesetzt, um aus städtebaulichen Gründen ein Übermaß zu verhindern.

Bezüglich der Gebäude- und Erdgeschoßfußbodenhöhen für Hauptgebäude sowie der höchstzulässigen Wohneinheiten erfolgt im Bereich des einfachen Bebauungsplanes keine Festsetzung. Geplante Bauvorhaben sind diesbezüglich nach § 34 BauGB zu bewerten.

Dagegen wird im gesamten Geltungsbereich eine Regelung zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschoße getroffen. Diese beträgt grundsätzlich zwei. Das ansonsten festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (siehe unten) erlaubt es das Dachgeschoß trotzdem zu Wohnzwecken zu nutzen, sofern hierdurch kein drittes Vollgeschoß entsteht. Für die beiden Bauvorhaben direkt an der Bahnhofstraße im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans wird die Umsetzung von 3 Vollgeschoßen als städtebaulich vertretbar erachtet und entsprechend festgesetzt.

Im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes wird die **Wandhöhe** differenziert festgesetzt. Während direkt an der Bahnhofstraße etwas höhere Gebäude errichtet werden dürfen (9,20 m), wir die Neubebauung im rückwärtigen Bereich auf eine Wandhöhe von 6,80 m beschränkt. Hiermit erhalten die Bauwerber Raum für die Planung von zweigeschossigen Gebäuden bzw. die Möglichkeit einen gewissen Kniestock zur Nutzung des Dachgeschoßes einzurichten.

Die Wandhöhe bezieht sich jeweils auf die Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens. Die **Erdgeschoßfußbodenhöhe** wird in Abstimmung mit den planenden Architekten festgesetzt. Der Abgleich mit den Vermessungsdaten hat ergeben, dass diese sich grundsätzlich am bestehenden Gelände orientieren. Aufgrund der Hanglage ist eine talseitige Aufschüttung von in der Regel ca. 0,5 m erforderlich.

Weiterhin wird die **Zahl der Wohneinheiten** festgesetzt, die pro Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) zulässig sind. Auch diese Festsetzung erfolgt in Abstimmung mit den planenden Architekten und dient dem Ziel eine zu starke Verdichtung und Frequentierung des Gebiets zu verhindern.

## 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als zulässige **Bauweise** das Einzel- und Doppelhaus in offener Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der Struktur in der Umgebung und dem zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept.

Im Bereich des einfachen Bebauungsplanes werden keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die Stellung der Gebäude richtet sich hier nach § 34 BauGB, dem Abstandsflächenrecht und den schützenswerten Bäumen.

Im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans werden **Baugrenzen** auf Grundlage der architektonischen Entwürfe, die im Auftrag der Grundstückseigentümer erstellt

wurden, festgesetzt. Hierbei wird ein vergleichsweise enger Rahmen um die geplanten Baukörper gelegt. Die Gemeinde hat sich bewusst für genau dieses Konzept entschieden. Die damit einhergehenden Belastungen, wie zum Beispiel der Wegfall einiger als sehr erhaltenswert eingestuften Bäume, werden nur in Kauf genommen, da das vorgestellte Konzept mit dem geplanten Anger und den damit einhergehenden Gebäudestellungen eine besondere Qualität im Ortskern von Utting schafft. Aus diesem Grund ist die enge Festsetzung erforderlich, um die städtebaulichen Ziele der Gemeinde zu erreichen.

Um den zukünftigen Grundstückseigentümern bei dieser konkreten Baugrenzenfestsetzung ein gewisses Maß an Flexibilität zu geben, wird eine **Überschreitung der Baugrenzen** durch Terrassen und Balkone mit einer Tiefe von max. 3 m auf einer Breite pro Gebäude von max. 8 m ermöglicht. Hierdurch wird das Konzept nicht in Frage gestellt und typische Hausformen ermöglicht.

Die Umsetzung der Abstandsflächen wird durch Anordnung der Geltung der Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 BayBO sichergestellt. Dies dient dem Nachbarschutz und gilt im ganzen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. In einigen Teilbereichen können die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 BayBO nicht umgesetzt werden. Dies liegt daran, dass die Abstandsflächen über die Mitte der geplanten Straße reichen (Gebäude 7), auf Teile von Nachbargrundstücken fallen, die auf Grund ihres Zuschnitts nicht baulich nutzbar sind (Gebäude 12) oder an den Garagen, die aus städtebaulichen und topografischen Gründen eine Wandhöhe von bis zu 3,50 m erreichen können sollen. Das städtebauliche Konzept basiert darauf, dass die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden eingehalten werden und sich nicht überlagern. Da dies der Fall ist, kann es in Kauf genommen werden, dass im Einzelfall die Abstandsflächen über die Straßenmitte oder auf einen nicht bebaubaren Teil eines Nachbargrundstücks reichen. Die betroffenen Gebäudefassaden der Gebäude 6, 7 und 12 sind im Bebauungsplan markiert. Auch viele Flächen für Garagen sind entsprechend markiert, da sie ansonsten mit ihrer Wandhöhe von bis zu 3,50 m nicht in den Abstandsflächen der Hauptgebäude zulässig wären. Negative Wirkungen durch diese geringfügige Überschreitungen sind nicht zu erwarten, zumal sie vor allem der Umsetzung des Angerkonzepts dient, welches wiederrum eine höhere Freiraumqualität zum Ziel hat.

## 5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

**Garagen und Stellplätzen** sind im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und innerhalb der entsprechenden Umgrenzungen zulässig. Hier gelten die zum Thema Baugrenzen erfolgten Erläuterungen analog. Eine größere Flexibilität bei der Planung dieser Anlagen würde Gefahr laufen, dem von den Grundstückseigentümern beworbenen und vom Gemeinderat beschlossenen städtebaulichen Konzept entgegenzuwirken. Einzige Ausnahme stellt das Vorhaben auf Fl.-Nr. 2602/10 dar. Da auf der einen Seite nicht absehbar ist, in welchem Zeitrahmen der Grundstückstausch, der den Stellplatznachweis auf eigenem Grundstück nördlich des geplanten Hauptbaukörpers ermöglicht, durchgeführt werden kann, aber auf der anderen Seite den Bauherren kurzfristig eine Bebauung ermöglicht werden soll, kann es erforderlich werden, dass Stellplätze temporär südlich des Hauptbaukörpers zu errichten. Deswegen enthält der Bebauungsplan diesbezüglich einen Öffnungsklausel für das genannte Grundstück.

Bei der Berechnung der notwendigen **Stellplatzzahlen** ist das Ortsrecht der Ge-

meinde Utting heranzuziehen. Dies ermöglicht, dass die Gemeinde Utting auf geändertes Mobilitätsverhalten durch Änderung der einschlägigen Satzung auf dem gesamten Gemeindegebiet reagieren kann. Mit einer starren Festsetzung wäre dies nicht möglich.

## 5.5 Bauliche Gestaltung

Ein Kernelement des städtebaulichen Konzepts ist die Gestaltung der Baukörper (insb. der Garagen). Deswegen erfolgt eine sehr differenzierte Festsetzung für den Bereich des einfachen Bebauungsplanes und den des qualifizierten Bebauungsplanes.

Während im Bereich des einfachen Bebauungsplanes keine **Dachform** verbindlich festgesetzt wird, sind im Hauptteil des qualifizierten Bebauungsplanes nur Satteldächer mit einer Neigung von 35° - 40° und für das Grundstück 12 Zelt- und Satteldächer zulässig. Beides entspricht sowohl der Umgebungsbebauung als auch den Planungen der jeweiligen Architekten. Diese festgesetzten Dachformen gelten sowohl für die Haupt-, als auch für die Nebengebäude um das einheitliche Gesamtbild, dass die Grundstückseigentümer mit ihrem Konzept verfolgen, zu sichern.

In dem Bereich, in dem verbindlich das Satteldach festsetzt ist, wird diese Festsetzung kombiniert mit verbindlich festgesetzten **Firstrichtungen**. Diese ergeben sich bei den Hauptgebäuden auch aus den Baugrenzen ablesbaren Gebäudestellungen. Die giebelständig zum Anger stehenden Garagen sind ein wichtiges Element des städtebaulichen Konzepts.

Im gesamten Geltungsbereich erfolgen Regelungen zur **Dachdeckung** von geneigten und flachen Dächern, zu **Dachgauben**, zu Anlagen zur Nutzung von **Solarenergie** und zum **Bau von Doppelhäusern**.

Geneigte **Dächer** mit einer Neigung von über 20° sind im ganzen Geltungsbereich mit Dachsteinen oder **Ziegeln in rot, rot-braun oder anthrazit** zu decken. Dies entspricht der Gestaltung im städtebaulichen Umfeld und dient dem Ziel, dass sich neue Bebauung gestalterisch einfügt. Da im Bereich des einfachen Bebauungsplanes nach § 34 BauGB theoretisch auch der Bau von Flachdachgebäuden zulässig wäre, wird für diesen Bautyp eine extensive **Dachbegrünung** verbindlich festgesetzt.

**Dachgauben** sind aus gestalterischen Gründen erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Aus denselben Gründen werden Vorgaben zu der Größe und zur Lage von Dachgauben getroffen.

Die Nutzung von **Solarenergie** soll ausdrücklich ermöglicht werden. Um negative Wirkungen für das Ortsbild zu vermeiden ist jedoch geregelt, dass entsprechende Anlagen nur im Neigungswinkel der Dachhaut und nur mit einem maximalen Abstand von 0,2m zur Dachhaut zulässig sind.

Detaillierte Regelungen zu der **Gestaltung von Garagen** erfolgen nur im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes. Garagen sollen an die Erscheinung von Scheunen erinnern um der angestrebten Angersituation Nachdruck zu verleihen. Sie sind deswegen in diesem Kernbereich nur mit Holzverschalungen als Fassade und nur mit Dachdeckung durch rote, rot-braune oder anthrazitfarbene Ziegel zulässig. Hierbei handelt es sich um ein Kernelement des städtebaulichen Konzepts und damit auch um einen Grundzug dieser Planung. Um ein ruhiges Gesamtbild zu erreichen, muss die die Dachdeckung von Garagen jener des dazugehörigen Haupt-

gebäudes anzugleichen.

Auch die Gestaltung der Hauptgebäude im Angerbereich soll an ländliche Bauformen erinnern. Es ist angedacht durch Einschnitte an den Giebelseiten wettergeschützte Außenbereiche zu schaffen. Hierfür sind mitunter größere **Dachüberstände** erforderlich, welche giebelseitig auf 150 cm und traufseitig auf 80 cm beschränkt werden.

## 5.6 Verkehr und Erschließung

### *5.6.1 Verkehrserschließung*

Grundsätzlich sind die bestehenden **öffentlichen Verkehrsflächen**, die das Plangebiet einrahmen, als solche festgesetzt. Im Bereich des einfachen Bebauungsplanes schließen alle Grundstücke an diese Verkehrsflächen an, wobei die mögliche bauliche Nutzung von rückwärtigen Grundstücksbereichen über private Erschließungen erfolgen muss, wie dies bereits im Bestand in einzelnen Beriechen der Fall ist.

Im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes erfolgt die innere Erschließung über einen neu geplanten Angerbereich, der das Kernelement des städtebaulichen Konzepts und damit ein Grundzug der Planung ist. Der **Anger** besteht im Kern aus einer öffentlichen **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** (Anger), die verkehrsberuhigt umgesetzt werden soll. Da der konkrete architektonische Entwurf innerhalb der Verkehrsfläche noch einzelne Grüninseln vorgesehen hat, die zwar umgesetzt werden sollen aber, die zu klein sind um sie im Bebauungsplan darzustellen, wird hierzu konkretisiert, dass mindestens 5 % dieser öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Anger) unversiegelt und begrünt sein soll. Über diesen Anger wird die Vernetzung des Plangebiets mit umliegenden Bereichen sichergestellt und ein Raum mit besonderer Aufenthaltsqualität für ganz Utting geschaffen.

Um die Einfahrt von der Bahnhofstraße auch für Müll- und Einsatzfahrzeuge zu ermöglichen, wird die bestehende gemeindliche Fläche auf Fl.-Nr. 2601/14 zur Erschließung herangezogen und im Einfahrtsbereich an der Bahnhofstraße deutlich aufgeweitet

Der Vernetzung dienen auch die **Geh- und Radwege**, von denen jener zum Kellergartenweg bereits als Flurstück vorhanden ist und nun umgesetzt werden soll.

Der Angerbereich beschränkt sich jedoch nicht auf die so festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche. Er wird vielmehr städtebaulich begrenzt durch die Fassaden insbesondere der im Norden giebelständig und im Süden traufständig stehenden Gebäude. Die gesamte dazwischenliegende Fläche, auch die private, dient dem Zweck der Umsetzung dieses Angerbereichs. Aus diesem Grund ist der Bereich vor den jeweiligen Garagen, welche laut städtebaulichem Konzept mitten im Anger stehen, als **private Verkehrsfläche** festgesetzt. Das Angerkonzept beruht auf der Abstufung von öffentlich (öffentliche Verkehrsfläche) über halböffentlich (private Verkehrsfläche/Vorgartenzone) zu privat (Haus und rückwärtiger Garten).

Entlang der Bahnhofstraße ist ein **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** vorgesehen. Hier soll erreicht werden, dass Grundstückszufahrten gebündelt werden und nicht auf größerer Länge direkt von der Bahnhofstraße zugefahren werden kann. Die Gemeinde beabsichtigt die Bahnhofstraße entsprechend der Gestaltung im weiteren

Verlauf zum Dorfbrunnen hin mit Stellplätzen und Baumstandorten zu gliedern.

Im gesamten Geltungsbereich sind für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze aus Gründen des Bodenschutzes und der Steigerung des Versickerungsvermögens nur versickerungsfähige Beläge zulässig.

### *5.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

Das Plangebiet ist bereits an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) angeschlossen. Die Leitungsführung und Dimensionierung im Bereich der Neuplanungen erfolgt unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend. Ein weitergehendes Regelungserfordernis im Rahmen der Bauleitplanung wird nicht gesehen.

### *5.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung*

Hinsichtlich der Entwässerung des Baugebiets wird auf das vorliegende geologische Gutachten der Firma Crystal Geotechnik vom 24.01.2019 hingewiesen. In den Hinweisen zum Bebauungsplan ist auf Grundlage dieses Gutachtens der Umgang mit Niederschlagswasser definiert.

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächig über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

## 5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

### *5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung*

Ein zentrales Ziel der Grünordnung ist die Gestaltung des Angers, welcher unter anderem auch der bestehenden ortsbildprägenden Buche im zentralen Plangebiet einen standesgemäßen Raum gibt. Im Sinne dieses Angers werden zum einen öffentliche Grünflächen und zum anderen sog. Vorgartenzonen festgesetzt.

Mit den **öffentlichen Grünflächen** sind größere Bereich im Anger markiert, die begrünt werden sollen und einer öffentlichen Nutzung unterliegen. Entsprechend der bei den Verkehrsflächen dargelegten Abstufung von öffentlich über halböffentlich zu privat sind die **Vorgartenzonen** dagegen der halböffentlichen Kategorie zuzuordnen. Eine Abgrenzung zum öffentlichen Bereich erfolgt vor allem durch unterschiedliche Materialien und eine stärkere private Nutzung. Grundsätzlich sollen die Vorgar-

tenzonen von Einfriedungen und Strauchpflanzungen frei gehalten werden um den Eindruck eines zusammenhängenden Angers zu erreichen. Ausgenommen hiervon ist die Pflanzung einzelner Beerensträucher sofern sie einen Mindestabstand von 2 m einhalten sowie die Einfriedung durch Poller in Form von Holzpflöcken mit einer maximalen Höhe von 0,5 m und einer Mindestabstand untereinander von 1,75 m. Durch diese Art der Einfriedung kann die Grenze zwischen privater und öffentlicher Fläche markiert aber dennoch durchlässig gestaltet werden. Als Kernelement des städtebaulichen Konzepts handelt es sich dabei um einen Grundzug der Planung.

Ein weiteres zentrales Ziel der Grünordnung ist der Schutz von denjenigen **Bäumen**, die im Rahmen der Einschätzung des Büros Vogl+Kloyer als sehr erhaltenswert eingestuft wurden. Diese Bäume sind entsprechend inkl. ihres Schutzbereichs festgesetzt. Diejenigen Bäume, die zwar als sehr erhaltenswert eingestuft wurden, jedoch einer wirtschaftlichen Nutzung, einer zweckmäßigen Erschließung oder dem übergeordneten Ziel der Schaffung des Angerbereichs entgegenstehen, wurden aus Gründen der Transparenz als entfallender erhaltenswerter Baum in die Hinweise aufgenommen. Als Ersatz hierfür wurden Neupflanzungen im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes festgesetzt. Wobei deren konkrete Standorte auch um bis zu 5,00 m vom eingezeichneten Standort abweichen dürfen.

Weiterhin ist geregelt, wie viele Bäume auf Baugrundstücken zu pflanzen und welche Qualität diese haben müssen sind. Diese aus ökologischen und ortsplanerischen Gründen getroffenen Regelungen sind in der Regel im Einklang mit einer von privater Seite ohnehin geplanten Eingrünung privater Grundstücksflächen. Die **Pflanzgebote** werden in den Hinweisen konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen.

In Abstimmung mit den im Angerbereich planenden Architekten wird die Zulässigkeit von Einfriedungen im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes außerhalb der oben beschriebenen Vorgartenzonen eingeschränkt. So werden Zäune nur sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,1 m in Verbindung mit vorgepflanzten Hecken aus heimischen Laubgehölzen erlaubt um einen begrünten Gesamteindruck vom Plangebiet zu erreichen.

Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch geringe GR, Begrenzung der Bodenversiegelung und Festsetzungen zur Grünordnung – **Minimierungspotenziale** für die zu erwartenden Eingriffe. 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.

### *5.7.2 Festsetzungen zum Artenschutz*

Grundlage für die Festsetzungen bilden die einschlägigen Gutachten von Dipl.-Biol. Ingo Weiß (07.12.2019, Benediktbeuren) und Dipl.-Biol. Eva Kriner (15.01.2020, Grafenaschau). Hier werden im Kern Vorgaben zu Kompensationsmaßnahmen, die in der Regel in im Gebiet zu installierenden Nisthilfen für verschiedene beeinträchtige Arten, bestehen. Weiterhin wird die Vorgabe formuliert, dass Rodungen und Gebäudeabrisse nur in den Wintermonaten erfolgen dürfen. Letztere Einschränkung wurde nicht in den Bebauungsplan übernommen, da im Gutachten von Dipl.-Biol. Eva Kriner festgestellt wird, dass ohnehin eine artenschutzfachliche Ausnahmegenehmigung vor dem Abriss von Gebäuden bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen ist. Da die entsprechende Fachbehörde mit der Thematik befasst werden

muss, wird es seitens der Gemeinde als zielführender erachtet auf eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan zu verzichten. Hierdurch wird für alle Beteiligten eine gewisse Flexibilität innerhalb des fachlichen/rechtlichen Rahmens erhalten.

## 5.8 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 $CO_2$-Ausstoßes und die Bindung von $CO_2$ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

| **Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel** | **Berücksichtigung** |
|---|---|
| Hitzebelastung<br>(z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge) | Schutz von bestehenden Bäumen und Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit |
| Extreme Niederschläge<br>(z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz) | Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet |
| **Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)** | **Berücksichtigung** |
| Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien<br>(z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption) | kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich des Bahnhofs und Ausbau des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum $CO_2$-emittierenden Individualverkehr |
| Vermeidung von $CO_2$ Emissionen durch MIV und Förderung der $CO_2$ Bindung<br>(z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, $CO_2$ neutrale Materialien) | Förderung der $CO_2$-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, |

### 5.9 Flächenbilanz

- Gesamt-Geltungsbereich: 2,99 ha
- Geltungsbereich qualifizierter Bebauungsplan: 0,87 ha
- Verkehrsfläche Bestand: 0,54 ha
- Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Anger/Fußweg): 0,11 ha
- Private Verkehrsfläche: 0,06 ha
- Öffentliche Grünfläche: 0,02 ha
- Vorgartenzone: 0,04 ha
- Private Baugrundstücksfläche (einfacher BP): 1,59 ha
- Private Baugrundstücksfläche (qualifizierter BP): 0,64 ha
- überbaubare Fläche (qualifizierter BP): 0,18 ha
- Grundfläche (qualifizierter BP): 0,15 ha

## 6. Standortalternativen

Ohne gemeindliche Bebauungsplanung besteht an dem Standort Baurecht nach § 34 BauGB. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden hat die Gemeinde deswegen beschlossen, eine Veränderungssperre zu erlassen und einen Bebauungsplan aufzustellen. Aus diesem Grund sind keine räumlichen Standortalternativen zu dieser Planung vorhanden.

## 7. Verwirklichung der Planung

Die Umsetzung der Planung hängt vor allem vom Interesse der Grundstückseigentümer an einer Realisierung ab. Die Gemeinde ist bemüht mit den Grundstückseigentümern eine einvernehmliche Lösung hinsichtlich des Umgangs mit den öffentlichen Verkehrsflächen und den mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen zu finden. Dies ist Gegenstand von weiteren Verhandlungen und vertraglichen Vereinbarungen, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vorliegen.

Gemeinde Utting a. Ammersee, den .....

.....
Erster Bürgermeister Florian Hoffmann