

Gemeinde	Utting Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	Gewerbegebiet Nord 5. Änderung
Planung	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
Bearbeitung	Schaser QS: ChS
Aktenzeichen	UTT 2-79
Plandatum	26.03.2020 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
	2.1 Landes- und Regionalplan.....	3
	2.2 Flächennutzungsplan	3
	2.3 Bodenschutz	3
3.	Plangebiet	4
	3.1 Lage.....	4
	3.2 Nutzungen.....	4
	3.3 Erschließung	4
4.	Planinhalte	4
5.	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	5
	5.1 Festsetzungen zur Grünordnung.....	5
	5.2 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto).....	5
	5.3 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)	5
6.	Klimaschutz, Klimaanpassung	5

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Gewerbegebiet Nord ist das wesentliche Gewerbegebiet der Gemeinde Utting. Es befindet sich am nördlichen Ortsausgang und beherbergt mit der Webasto Roof&Components SE einen großen Gewerbe-/Industriebetrieb, sowie verschiedene mittelständische Betriebe.

Ein ansässiger Gewerbetreibender hat beantragt sein Betriebsleiter-Wohngebäude um einen Wintergarten zu ergänzen. Dieser geplante Wintergarten befindet sich teilweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Da der Gemeinderat dem Vorhaben positiv gegenübersteht hat er am 21.11.2019 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen um das Vorhaben zu ermöglichen.

Ziel der Planung ist deswegen eine Flexibilisierung der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Eine Gleichbehandlung der übrigen ansässigen Grundstücksbesitzer wird außerdem angestrebt, wobei die Änderung nicht dazu führen soll, dass schützenswerte städtebauliche oder naturräumliche Strukturen gefährdet werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplan

Auf Grund der Tatsache, dass es sich um eine sehr kleinteilige Änderung des Planungsrechts in einem vollständig erschlossenen und bebauten Gewerbegebiet handelt, kann davon ausgegangen werden, dass landes- und regionalplanerische Belange der Planung nicht entgegenstehen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt in dem Bereich ein Gewerbegebiet dar. Die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht dieser Darstellung. Hieran wird im vorliegenden Verfahren auch nichts geändert. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB steht der Planung folglich nicht entgegen.

2.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ wurde erstmals in seiner Ursprungsfassung vom 15.09.1982 als Satzung beschlossen. In den Jahren 2000-2003 erfolgte eine Neuaufstellung für einen Großteil des Plangebiets, wobei die städtebauliche Konzeption hierdurch nicht wesentlich geändert wurde. Seitdem wurde der Bebauungsplan dreimal geändert (Fassungen vom 01.04.2004, vom 27.10.2005 und vom 05.07.2012). Im Zuge der Neuaufstellung (Fassung vom 25.09.2003) wurde das Gebiet aufgeteilt in ein Industriegebiet (GI) im Nordosten, ein Gewerbegebiet (GE) im Zentrum und ein Mischgebiet (MI) südlich im Übergang zum angrenzenden Wohngebiet am Moosgraben.

2.4 Bodenschutz

Durch die vorliegende Planung im Bestand wird keine zusätzliche Versiegelung im Sinne einer Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung ermöglicht. Vielmehr wird

eine geringfügige Intensivierung der Nutzung im Bestand angestrebt. Belange des Bodenschutzes sind folglich nicht tangiert.

3. Plangebiet

3.1 Lage

Das Plangebiet umfasst den kompletten durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ überplanten Bereich westlich der Schondorfer Straße und nördlich der Ringstraße.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 08.04.2020

3.2 Nutzungen

Das Gebiet ist gewerblich genutzt. Im Süden grenzt Wohnbebauung an.

3.3 Erschließung

Erschließungsrelevante Aspekte werden durch die Planung nicht berührt.

4. Planinhalte

Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich darauf, den Bebauungsplan um die Festsetzung zu ergänzen, wonach die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch an das Hauptgebäude angebaute, eingeschobene Wintergärten auf einer Länge von maximal 8 m um bis zu 3 m überschritten werden dürfen.

Dieses Vorgehen hat folgende Vorteile gegenüber einer Änderung der festgesetzten Baugrenzen:

- Um eine Gleichbehandlung aller Eigentümer in dem Gebiet zu erreichen, wäre eine umfassende Überprüfung der Baugrenzen erforderlich. Da der Ursprungs-

bebauungsplan jedoch sehr groß ist entstünde hierdurch ein unverhältnismäßiger Aufwand.

- Das Planungsziel kann mit einem sehr kleinen Eingriff in die Festsetzungen erreicht werden, welcher zudem für alle Eigentümer in dem Gebiet gilt.

Die Änderung stellt keine städtebaulichen oder naturräumlichen Strukturen infrage.

5. Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Es erfolgt keine Neuplanung der Grünordnung.

5.2 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)

Da durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzliche Versiegelung im Sinne einer Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung ermöglicht wird und die Bebauungsplanänderung nur von sehr geringfügigen Auswirkungen sein wird, entsteht kein Ausgleichsbedarf.

5.3 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Belange des Artenschutzes sind nicht tangiert.

6. Klimaschutz, Klimaanpassung

Belange des Klimaschutzes sind nicht tangiert.

Gemeinde

Utting, den

.....
Erster Bürgermeister, Florian Hoffmann