

Gemeinde

**Utting**

Lkr. Landsberg am Lech

Einbeziehungssatzung

Für das Grundstück Fl.-Nr. 152/3

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 2-80

Plandatum

28.01.2021

27.08.2020 (Entwurf)

26.03.2020 (Vorentwurf)

**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>3</b>
	2.1 Landes- und Regionalplan.....	3
	2.2 Flächennutzungsplan .....	3
	2.3 Bodenschutz .....	4
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>4</b>
	3.1 Lage.....	4
	3.2 Nutzungen.....	4
	3.3 Denkmäler.....	4
<b>4.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>5</b>
	4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	5
	4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	5
	4.3 Bauliche Gestaltung .....	5
	4.4 Grünordnung und Eingriff/Ausgleich .....	6
	4.5 Erschließung .....	6
	4.6 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	6
	4.7 Flächenbilanz .....	6
<b>5.</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>6</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Im Ortsteil Holzhausen liegt der Wunsch eines Grundstückseigentümers vor, ein bisher im Wesentlichen der Gartennutzung dienendes und überwiegend unbebautes Grundstück wohnbaulich zu nutzen.

Die Gemeinde Utting möchte diesem Wunsch durch die geringfügige Arrondierung der Siedlungsstruktur nachkommen und das Grundstück gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen.

Ziel ist es hierbei unter anderem durch planungsrechtliche Festsetzungen das Ortsbild so weit wie möglich zu schützen. Es wurde das Instrument der Einbeziehungssatzung gewählt. Zum einen kann damit ein schlankes auf den Bedarf beschränktes Planungsinstrument zur Verfügung gestellt werden. Zum anderen fallen Bauanträge unter § 34 BauGB, so dass das Einvernehmen der Gemeinde einzuholen ist.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Landes- und Regionalplan

Da es sich um eine geringfügige Arrondierung der Siedlungsstruktur handelt und das Grundstück auch bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, wird davon ausgegangen, dass Belange der Landes- und Regionalplanung der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist seit 31.07.2017 rechtswirksam und stellt das Grundstück bereits als (durchgrünte) Wohnbaufläche dar.

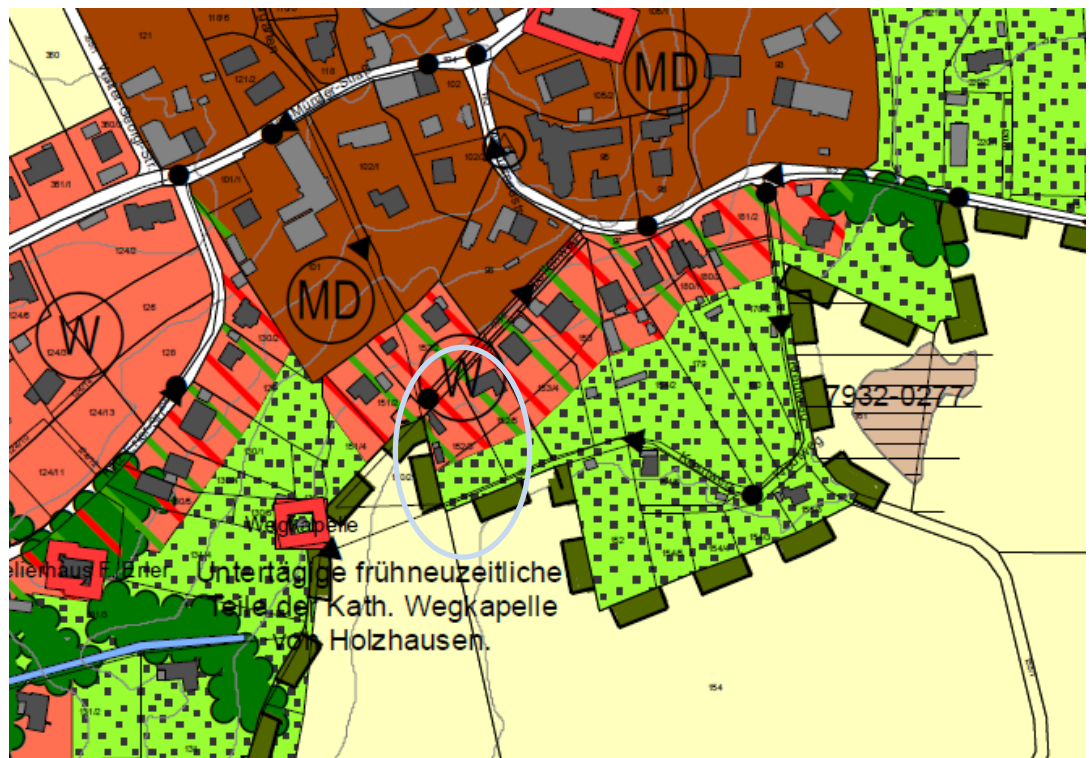


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

## 2.3 Bodenschutz

Durch die Planung wird ein neues Wohngebäude mit einer maximalen Grundfläche von 120 qm ermöglicht während bestehende bauliche Anlagen im Umfang von etwa 80 qm rückgebaut werden. Die in diesem Zuge geplante Neuversiegelung wird in der Folge als so geringfügig erachtet, dass keine qualifizierten Untersuchungen zu im Ortsteil vorhandenen Nachverdichtungspotenzialen angestellt werden.

## 3. Plangebiet

### 3.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Holzhausen zwischen Kapellenweg und Kreutweg. Es umfasst ausschließlich und vollumfänglich das Grundstück mit der Fl.-Nr. 152/3. Das Grundstück fällt vom Kapellenweg in südliche Richtung ab.



Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 09.04.2020

### 3.2 Nutzungen

Das Plangebiet wird gegenwärtig vorwiegend als Gartengrundstück genutzt. Nördlich und östlich grenzen Wohnbaugrundstücke an das Plangebiet. Im Westen und Süden geht es in die freie Landschaft (Landschaftsschutzgebiet LSG-00509.01 Ammersee-West) über.

### 3.3 Denkmäler

Durch die Planung werden weder Bau- noch Bodendenkmäler tangiert. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.

## **4. Planinhalte**

In Einbeziehungssatzungen können gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB einzelne Festsetzungen getroffen werden. Die Gemeinde Utting macht hiervon Gebrauch, um die zukünftige Bebauung in einigen zentralen Elementen zum Schutz des Ortsbildes einzuschränken. In denjenigen Punkten, in denen die Einbeziehungssatzung keine Aussage trifft, regelt sich die Zulässigkeit baulicher Nutzungen nach § 34 BauGB.

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Zur Art der baulichen Nutzung wird keine Einschränkung getroffen. Es gilt § 34 BauGB.

Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt geregelt. Es wird über eine absolute Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> das Maß der überbauenden Fläche eingeschränkt. Es werden bewusst keine Festsetzungen zu der Überschreitung dieser Grundfläche getroffen, da diese ausreichen soll, um das Hauptgebäude inklusive aller Anbauten aufzunehmen. Für Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen gilt ergänzend § 19 Abs. 4 BauNVO.

Durch die Regelung, dass pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind, wird eine zu hohe Verdichtung, die mit einer entsprechenden Störung der Nachbarn und mit erhöhtem Fahrverkehr und Stellplatzbedarf einhergehen kann, verhindert.

Zusätzlich wird eine Festsetzung zur maximal zulässigen Wandhöhe getroffen, da bei reiner Betrachtung der näheren Umgebung nach § 34 BauGB Bezugswerte zu Grunde gelegt werden könnten, die eine zu massive Bebauung ermöglichen könnten. Die maximal zulässige Wandhöhe wird mit 4,50 m festgesetzt. Um in dem bewegten Gelände eine eindeutige und nachvollziehbare Regelung zu treffen, wird die Wandhöhe über Normalnull festgesetzt. Basis hierfür ist der Höhe des Grundstücks im Bereich der zur Straße hin orientierten Baugrenze, welche durch eine Geländevermessung. Dies ermöglicht eine Bebauung mit einem ausgebauten Dach (E+D) und verhindert zu hohe Baukörper in dem landschaftlich sensiblen Siedlungsrand.

### **4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Es werden überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die das Ziel haben, dass die Neubebauung sich zum Kapellenweg hin orientiert und der rückwärtige Grundstücksbereich von Hauptgebäuden freigehalten wird. Nebenanlagen, nicht überdachte Stellplätze und Garagen sind dagegen auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

### **4.3 Bauliche Gestaltung**

Die Satzung regelt mit der Festsetzung zu Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Dachaufbauten zentrale Belange der baulichen Gestaltung. Dies ist zum Schutz des Ortsbilds erforderlich, da diese Belange nicht der Prüfung nach § 34 BauGB unterliegen.

#### 4.4 Grünordnung und Eingriff/Ausgleich

Es wird im südlichen Grundstücksbereich eine größere private Grünfläche festgesetzt, innerhalb derer zur Ortsrandeingrünung ein mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzender Streifen umgesetzt werden muss. Ob dieser Streifen an der südlichen Grundstücksgrenze oder weiter nördlich umgesetzt wird, ist dem Grundstückseigentümer überlassen. Weiterhin wird zum Schutz der Bodenfunktionen festgesetzt, dass Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze nur mit versickerungsfähigen Belägen umgesetzt werden dürfen. Diese Festsetzungen sind dazu geeignet die Eingriffe in Natur und Landschaft soweit zu kompensieren, dass eine gesonderte Ausgleichsflächenfestsetzung als nicht erforderlich erachtet wird.

Die Festsetzungen werden zudem mit einer Regelung über den Bodenabstand von Einfriedungen versehen. Dies dient der Durchlässigkeit für Kleintiere und minimiert damit die negativen Auswirkungen der Planung.

Indem Geländeabgrabungen im Bereich der Baukörper auf 0,5m beschränkt werden, soll verhindert werden, dass talseitig das Kellergeschoß durch massive Abgrabungen freigelegt wird, da dies negative Folgen für das Ortsbild hätte.

#### 4.5 Erschließung

Grundsätzlich kann die Erschließung über den bereits bestehenden Kapellenweg erfolgen. Für die Realisierung eines Wendehammers am Ende des Kapellenwegs wurden bereits in der Vergangenheit Flächen auf anderen Grundstücken freigehalten. Auch eine kleine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 152/3 ist hierfür erforderlich und wird zukünftig als Verkehrsfläche festgesetzt. Um den Flächenbedarf darzulegen wurde hinweislich ein entsprechender Wendehammer für bis zu 9,00 m lange, zweiachsige Fahrzeuge in die Planzeichnung aufgenommen.

#### 4.6 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

#### 4.7 Flächenbilanz

- Geltungsbereich: 1.235 qm
- private Grünfläche: 492 qm
- Verkehrsfläche: 20 qm

### 5. Alternativen

Da es sich um eine kleinteilige Arrondierung der Siedlungsstruktur zur planungsrecht-

lichen Regelung eines privaten Bauvorhabens handelt wurden keine alternativen Standorte für das Vorhaben geprüft.

Grundsätzlich hätte die Alternative bestanden, die Planung durch einen qualifizierten Bebauungsplan durchzuführen. Dies wäre jedoch mit deutlich größerem Aufwand verbunden gewesen ohne das damit für Gemeinde oder Grundstückseigentümer ein nennenswerter Mehrwert verbunden wäre.

Gemeinde

Utting, den .....

.....  
Erster Bürgermeister, Florian Hoffmann