

Gemeinde

Utting a. Ammersee

Landkreis Landsberg am Lech

13. Änderung des Bebauungsplans
Am Moosgraben

Begründung

29.10.2009

18.03.2010

28.10.2010



Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Körperschaft des
öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60
80335 München

1 Verfahren, Planungsanlass und Planungsziel

Der Gemeinderat von Utting a. Ammersee hat am 29.10.2009 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Moosgraben“ in seiner Fassung vom 21.07.1975 bis auf die darin als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen zu überarbeiten. Ziel der 13. Änderung ist es, für das Gesamtgebiet einen rechtskräftigen Bebauungsplan zu haben, in dem die 12 bereits rechtskräftigen Änderungen beinhaltet sind, und der die inzwischen zusätzlich aufgetretene Änderungswünsche berücksichtigt. Ziel des Bebauungsplans ist u.a. den Dachgeschossausbau zu ermöglichen sowie die Umwandlung der bisher als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen westlich der Schondorfer Straße in Mischgebiet. Zudem wird eine maßvolle Verdichtung des Bestands angestrebt, unter Beibehaltung des Gebietscharakters.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Somit wird er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht kann daher abgesehen werden.

Mit dem Änderungsverfahren des Bebauungsplans wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

2 Planungsrechtliche Situation

Der aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Utting am Ammersee entwickelte Bebauungsplan „Am Moosgraben“ in seiner Fassung vom 21.07.1975 wurde zwischenzeitlich 12 mal geändert, wobei die Änderungen hauptsächlich einzelne Grundstücke betrafen. Nun soll der gesamte Bebauungsplan mit Ausnahme der Gewerbegebietsausweisungen überarbeitet werden und dabei auch hinsichtlich Nutzung und Dichte dem zwischenzeitlich genehmigten Bestand angepasst werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan war, bis auf einen Teilbereich im Nordwesten (der bereits durch die 8. und 12. Änderung geändert wurde) im Allgemeinen Wohngebiet zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt, was nicht überall dem Bestand entspricht. Die GFZ war, bis auf wenige Grundstücke die im Bestand schon damals eine höhere GFZ auswiesen, im westlichen Teilbereich des Planungsgebiets mit 0,2 und im östlichen Teilbereich mit 0,25 festgesetzt. Eine Erhöhung der GFZ war schon Gegenstand der 2., 5., 6., 7., 8. und 11. Änderung.

Im Planungsgebiet waren Dachgauben, Dacheinschnitte und vor allem auch der Dachgeschossausbau unzulässig. Gauben wurden für ein Gebäude an der Schondorfer Straße durch die 9. Änderung zwar zugelassen, ansonsten wurden einige wenige Befreiungen erteilt. Die Dachneigung wurde durch die 1., 4., 7., 8. und 9. Änderung angehoben.

Innerhalb der Ausweisungen als Allgemeines Wohngebiet waren, bis auf ein Grundstück, das im Bestand schon ein Doppelhaus war, nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig. Ein weiteres Doppelhaus auf jeweils nur einem Grundstück, wurde durch die 5. und 11. Änderung für zulässig erklärt.

Die Traufhöhe wurde mit 6,00 m und die Dachneigung wurde, bis auf zwei Teilbereiche im Nordwesten (WA₁ und WA₂), mit 27°-30° festgesetzt. Die

Wandhöhe und die Dachneigung wurden durch die 4., 7., 8., und 9. Änderung zwischenzeitlich für erhöht.

3 Inhalt der Bebauungsplanänderung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird, bis auf den westlich der Schondorfer Straße gelegenen Teilbereich, entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, das wiederum in 9 Teilbereiche untergliedert wird.

Die Grundstücke entlang der Schondorfer Straße, die sich teilweise bis zur Ringstraße erstrecken, werden in einer Tiefe von ca. 40 m entlang der Schondorfer Straße als Mischgebiet ausgewiesen. Diese Umwidmung der bisher als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Fläche wurde vorgenommen, da das Gebiet bereits im Bestand durch Mischnutzung geprägt ist. Im nördlichen Anschluss an den Bebauungsplan befindet sich ein Supermarkt, im Süden des Planungsgebiets, an der Kreuzung Schondorfer-, Landsberger Straße, ist die Umsiedlung einer Baufirma geplant, im Anschluss daran liegt die Ausstellungsflächen eines Autohauses und weiter nördlich befindet sich die Schreinerei Deisböck. Damit ist bisher schon eine Mischnutzung gegeben, die auch seitens der Gemeinde zukünftig gewünscht ist.

Ein Entschädigungsanspruch durch die Eigentümer hinsichtlich der Umnutzung der Flächen ist nicht gegeben, da die 7-Jahresfrist bereits verstrichen ist (§ 42 Abs. 3 BauGB).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Rechtslage wird in dieser Bebauungsplan-Änderung nun die Grundflächenzahl statt bisher die Geschossflächenzahl für die einzelnen Teilbereiche festgesetzt. Die GRZ wird im Allgemeinen mit 0,15 festgeschrieben, was auch dem Bestand entspricht. Bei einigen Grundstücken ist zwar eine höhere GRZ verwirklicht (siehe Tabelle im Anhang), diese werden jedoch als „Ausreißer“ gesehen und behalten Bestandsschutz sind jedoch nicht maßgebend für die städtebauliche Ordnung des Planungsgebiets. Im WA 1 wird, entsprechend der 8. Änderung des Bebauungsplans eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Im WA 4 wird eine GRZ von 0,1 festgesetzt, da auf dem Grundstück keine höhere Grundfläche auf Grund der Vorbelastungen (Anbauverbotszone, Grundstückszuschnitt und Freihaltung des Bachlaufs) realisiert werden kann. Es ist jedoch keine Baurechtsminderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan gegeben, da die nun festgesetzte GRZ von 0,1 einer GFZ von 0,2 aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan entspricht.

Entgegen dem rechtswirksamen Bebauungsplan wird nun zweigeschossige Bebauung nicht mehr zwingend festgesetzt, da auch eingeschossige Gebäude bereits im Bestand vorhanden sind. Die Wandhöhe wird erhöht von bisher 6,00 m auf nun max. 6,30 m. Dieser Erhöhung wird auch deshalb vorgenommen, da durch die neuen Anforderungen an die Energieeinsparung größere Dämmungen notwendig werden. Im Mischgebiet 3 und 4 darf die Wandhöhe sich auf 7,30 m erhöhen, wenn durch die Gewerbenutzung im Erdgeschoss höhere Räume erforderlich werden. Diese Erhöhung der Wandhöhe ist aber nur für diese Nutzung zugelassen, daher wird ein Kniestock über dem 2. Obergeschoss ausgeschlos-

sen. Diese Forderung, die bisher durch die 7. Änderung nur für ein Grundstück westlich der Schondorfer Straße galt, wird nun auf alle Grundstücke in diesem Bereich übertragen, da diese Erhöhung entlang der Schondorfer Straße auch städtebaulich vertretbar ist.

3.3 Bauliche Gestaltung

Die Bauräume werden großzügig in jeweils einem Abstand von 5 m zur Erschließungsstraße bzw. zum Ortsrand angeordnet. Im Bereich zwischen den beiden Ästen der Ringstraße wurde der Bauraum derart zurückgenommen, dass mittig eine Fläche entsteht, die von Bebauung freigehalten werden soll. In dieser Achse liegt auch der schon im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Kinderspielplatz. Flur Nr. 511/3 stellt, aufgrund der Lage des Bachlaufs eine Sondersituation dar. Hier ist die verbleibende Fläche zwischen Straße und Bachlauf mit erhaltenswertem Baumbestand zu klein um einen Bauraum auszuweisen. Aus diesem Grund ist hier nur eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig.

Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden nur Satteldächer zugelassen, was auch dem Bestand entspricht. Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Dachneigung nun allgemein auf 27° - 30° festgesetzt und damit gibt es keine Unterscheidung mehr zu den westlichen Teilbereichen, die teilweise schon im Bestand bzw. durch Bebauungsplan-Änderung eine höhere Dachneigung haben. Im Mischgebiet 3 und 4 wird die Dachneigung, entsprechend den für Teilbereiche schon vorhandenen Bebauungsplan-Änderungen, ebenfalls allgemein auf 20° - 40° festgeschrieben. Die Mischgebiete 1 und 2, am westlichen Ortsrand, behalten die Dachneigung entsprechend der angrenzenden Wohnbebauung.

Im Allgemeinen Wohngebiet bleiben auch weiterhin Dachgauben und Dacheinschnitte mit Ausnahme des Bestands unzulässig. Jedoch kann das Dach ausgebaut werden, da dieser Ausbau laut Festsetzungen nicht mehr ausgeschlossen wird. Eine Belichtung kann über die Giebelseiten und über Dachflächenfenster erfolgen. Im Mischgebiet werden ab einer Dachneigung von 35° Gauben bis max. $1/3$ der Dachlänge und max. 2,00 m Breite je Einzelgaube zulässig. Der Abstand der Gauben untereinander und zum Ortsgang muss mind. 2,50 m betragen.

3.4 Erschließung, Garagen und Stellplätze

Das Planungsgebiet ist bereits durch die vorhandenen Straßen allseits erschlossen. In Ost-, Westrichtung verläuft ein, für die Gemeinde Utting typischer, nur ca. 1,2 m breiter Fußweg, der auch den innen liegenden Spielplatz erschließt und eine direkte Verbindung zwischen Ringstraße und Am Moosgraben darstellt.

Entlang der Staatsstraße St 2347 wird, außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen, die Anbauverbotszone in der gesetzlich vorgeschriebenen Tiefe von 20 m dargestellt.

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Damit soll erreicht werden, dass der Abstand zur Straße von jeglicher Bebauung freigehalten wird, und als Vorgartenzone städtebaulich erlebbar ist. Die Garagen dürfen nur an einer Grundstücksgrenze als Grenzgaragen errichtet werden um zu erreichen, dass auch zwischen den Gebäuden Durchblicke möglich bleiben.

Aus demselben Grund sind auch je Baugrundstück maximal zwei Garagenstellplätze zulässig. Werden durch die ausgeübte Nutzung mehr Stellplätze notwendig, sind diese als offene Stellplätze auszuweisen. Damit soll verhindert werden, dass durch beidseitige Grenzbebauung der Eindruck einer geschlossenen Bebauung entsteht.

Zusätzlich wird, damit die Garagen nicht zu wichtig in Erscheinung treten, die Dachneigung von Garagendächern auf 15°-20° reduziert. Zulässig sind Satteldächer, aber auch begrünte und Flachdächer.

3.5 Grünordnung

Entlang der Landsberger Straße wird, wie auch schon im rechtskräftigen Bebauungsplan, eine Fläche in einer Tiefe von 10 m bis zur Ortsdurchfahrtsgrenze und danach, auf eine Tiefe von 20 m, als private Grünfläche ausgewiesen. Ausgenommen davon ist der Kreuzungsbereich Schondorfer-, Landsberger Straße, in dem diese Grünfläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist, da sie sich im Eigentum der Gemeinde befindet. Ebenfalls als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist der gemeindliche Spielplatz nördlich des Fußwegs.

Entlang des Verlaufs des Moosgrabens sind die bestehenden Baum- und Strauchpflanzungen als zu erhaltend dargestellt, da diese für das Orts- und Landschaftsbild hier prägend sind. Ebenfalls prägend sind die bestehenden Linden im Süden und Osten von Flur Nr. 503/2 die die öffentliche Grünfläche wesentlich aufwerten und auch die Kreuzung Landsberger- Schondorfer Straße markieren. Diese ortsbildprägenden, straßenbegleitenden Bäume sollen entlang der Schondorfer Straße durch Neupflanzungen ergänzt werden damit der Eindruck einer Alleepflanzung entsteht.

4 Umweltbericht

Für die 13. Änderung des Bebauungsplans Am Moosgraben ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kein Umweltbericht erforderlich, da die Kriterien des § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 erfüllt werden. Das bedeutet, es wird weder die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet noch eines der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter beeinträchtigt.

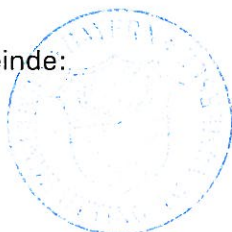
Da das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem heute zulässigen Maß nur sehr geringfügig verändert wird, ist der naturschutzrechtliche Ausgleich über eine gärtnerische Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksbereiche zu ermöglichen.

Planfertiger

München, den.....

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:



Utting a. Ammersee, den.....

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

18. Nov. 2010

Fl.Nr.	Grundstücksgröße in m ²	Grundfläche Hauptgebäude in m ²	GRZ
1131	995		0,00
1133 teilweise	632		0,00
1133/2	652		0,00
511/5	837	124	0,15
511/1	2936	287	0,10
1171/1	1552	120	0,08
1173	1091		0,00
1173/4	1044	169	0,16
1173/5	1054	162	0,15
511/12	470	75	0,17
511/23	471	75	0,17
511/10	1031	168	0,16
511/8	1025	142	0,14
511/3	1500		0,00
497/3	25		0,00
511/3 + 497/3	1525		0,00
495/1	1850	254	0,14
496/1	972	112	0,12
497/2	978	113	0,12
499	1106	122	0,11
500/5	78		0,00
501	505	78	0,15
500/3	77		0,00
500/6	501	74	0,15
502/1	449	58	0,13
503/7	1438	121	0,08
503/6	1067	102	0,10
503/5	942	87	0,09
9074-509	1860		0,00
510	1070	152	0,14
510/1	1281	159	0,12
503/5 + 504/3	1261	87	0,07
503/6 + 504/4	3148	102	0,03
503/7 + 504/5	1703	121	0,07
493/3	1115	113	0,10
493/2	418	96	0,23
493/5	582	109	0,19
495/5	1074	136	0,13
495/6	983	185	0,19
496	1152	174	0,15
496/3	1050	203	0,19
497/4	741	106	0,14
497/5	761	111	0,15
499/2	1018	110	0,11
500	1048		0,00
500/4	990	119	0,12

500/8	1025	107	0,10
494	1102	170	0,15
495	1185	289	0,24
495/9	840	296	0,35
497/1	1346	378	0,28
499/1	1647	298	0,18
501/1	729		0,00
501/5	653	140	0,21
503/2	2101	552	0,26
503/8	1211	264	0,22
503/3	1253	98	0,08
503/4	1202	118	0,10
503/3 + 504/1	1537	98	0,06
503/4 + 504/2	1492	118	0,08