

Gemeinde

Utting a. Ammersee

Landkreis Landsberg am Lech

Holzhausen - West

12. Änderung

Begründung

21.06.2007

25.10.2007

30.01.2008

19.06.2008

25.09.2008



Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Körperschaft des
öffentlichen Rechts
Umlandstraße 5
80336 München

1 Planungsanlass

Der Gemeinderat Utting hat am 08.02.2007 beschlossen, für den rechtskräftigen Bebauungsplan H1 Holzhausen-West die zwölfte Änderung für den Bereich beidseits der Fritz Erler Straße, beginnend bei der Adolf-Münzer Straße und endend beim letzten bebauten Grundstück an der Fritz-Erler Straße durchzuführen. Zusätzlich soll die Fritz-Erler-Straße mit einem Wendehammer ausgestattet werden.

Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand von Holzhausen, zwischen der Bebauung südlich der Adolf-Münzer Straße und der Bebauung östlich der Fritz-Erler-Straße, die dann in den Außenbereich mündet. Das Gelände fällt im Bereich zwischen Adolf-Münzer Straße und Fritz-Erler-Straße geringfügig, von der Fritz-Erler-Straße östlich stark in den Außenbereich ab.

Anlass der Planung war der Wunsch von Grundeigentümern auf zusätzliches Baurecht, welches in diesem landschaftlich sensiblen Bereich, direkt angrenzend an den Außenbereich, aus Sicht der Gemeinde nicht mehr städtebaulich verträglich war. Aufgrund teilweise abweichender Entwicklung vom rechtskräftigen Bebauungsplan erschien es zweifelhaft, ob die städtebauliche Entwicklung damit noch ausreichend gesteuert werden konnte.

Für die Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13a BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt, da es gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine Verdichtung gibt. Bei den in die 12. Bebauungsplan Änderung nun zusätzlich einbezogenen Flächen im Süden der Fritz-Erler Straße, handelt es sich nach Auffassung des Landratsamts um Innenbereichslagen.

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

2 Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Utting a. Ammersee verfügt über den rechtskräftigen Bebauungsplan H1 Holzhausen-West, damals noch der Gemeinde Rieden, der zwischenzeitlich 12 Änderungen erfahren hat, die sich aber nicht alle auf den nun zu überplanenden Bereich beziehen. Der nun zu erstellende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan mit seinen den Geltungsbereich betreffenden Änderungen.

Der Bebauungsplan wird in zwei Teilbereiche aufgeteilt, wobei der Teilbereich A als qualifizierter Bebauungsplan und der Teilbereich B, östlich der Fritz-Erler-Straße, als einfacher Bebauungsplan ausgefertigt wird. Im Teilbereich B wird auf die Ausweisung des Maßes der baulichen Nutzung verzichtet, so dass sich hier die Höhenentwicklung sowie die mögliche Grundfläche nach § 34 BauGB richtet, also nach der Bebauung in der näheren Umgebung. Die inhomogene Bebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen GR, bemessen nach § 19 Abs. 4 BauNVO hätte insoweit Festsetzungen erforderlich gemacht, die dem Planungsziel einer möglichst weitgehenden Beschränkung weiterer baulicher Entwicklung entgegengestanden hätten. In diesem Bereich erscheint eine Bemessung des zulässigen Baurechts auf der Grundlage des vorhandenen Bestandes der Hauptbaukörper dem Planungsziel der Gemeinde eher Rechnung zu tragen. Das Grundstück Flur Nr. 131 wird, als Einzelgrundstück im Bereich östlich der Fritz-Erler-Straße, dem Teilbereich A zugeordnet, da es möglicherweise nach § 35 BauGB

BauGB zu beurteilen wäre und da damit auch Änderungen im Bestand nicht zulässig wären.

Der Bereich der 12. Bebauungsplan-Änderung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung war durch eine GFZ von 0,25 sowie durch ausgewiesene Bauräume festgelegt, wobei diese teilweise das Baurecht eingeschränkt haben. Bei einigen Grundstücken waren die Bauräume kleiner als das Baurecht, das sich aus einer GFZ von 0,25 ergeben würde. Es waren erdgeschossige Baukörper sowie erdgeschossige Baukörper mit ausgebautem Dach zulässig, das jedoch kein Vollgeschoss werden durfte. Die Dachneigung war mit maximal 48° bei einer maximalen Traufhöhe von 3,00 m angegeben. Als Dachform war Satteldach zulässig.

3 Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

3.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird im Teilbereich A für jeden Bauraum gesondert festgesetzt, und zwar sowohl durch die Grundfläche als auch durch die Geschoßfläche und die Höhenentwicklung. Als Bezugsgröße wird eine GFZ von 0,25 zugrunde gelegt, die städtebaulich vertretbar ist und auch schon im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt war.

Zur Ermittlung der Grundfläche wird die ermittelte Geschossfläche durch den Faktor 1,66 geteilt, da ursprünglich ja nur erdgeschossige Bebauung mit ausgebautem Dach zulässig war und die Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen auf die Geschoßfläche anzurechnen waren.

Bei die Flur Nrn. 124/6, 124/7, 127/2 und 404 im Bereich nördlich der Fritz-Erler-Straße, wurde als Maß der Nutzung die bestehende Bebauung aufgenommen. Bei Flur Nr. 124/6 und 124/7 ist die genehmigte Geschossfläche höher als es der Bauraum bzw. die festgesetzte GFZ von 0,25 des rechtskräftigen Bebauungsplans zulassen würden. Da die Gebäude erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans genehmigt wurden und somit eine Befreiung erteilt wurde und die Gemeinde nicht erteiltes Baurecht nehmen möchte, wird nun dieses Maß der Nutzung festgesetzt. Bei Flur Nrn. 127/2 und 404 wird die Grundfläche des Bestands als Grundlage für das Maß der Nutzung übernommen, obwohl dieser Wert geringer ist, als er sich bei einer GFZ von 0,25 ergeben würde. Dies wird damit begründet, dass sich diese Gebäude am Ortsrand, in direktem Übergang zur freien Landschaft befinden, wo sich größere Baukörper störend auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken würden. Bei Flur Nr. 124 wurde das Maß der Nutzung aus dem Bauraum des rechtskräftigen Bebauungsplans übernommen, der für dieses Hinterliegergrundstück das Maß der Nutzung durch die Größe des Bauraums reduziert hat. Da diese Argumentation auch heute noch städtebaulich nachzuvollziehen ist, wurde die Grundfläche des Bauraums übernommen und die sich daraus ergebende Geschossfläche.

Die zulässige Grundfläche darf ausnahmsweise entsprechend § 16 Abs. 6 BauNVO durch Terrassen, Loggien und Balkone um 10% überschritten werden. Wird diese Ausnahmeregelung in Anspruch genommen kann kein Freistellungsantrag gestellt werden, sondern es ist eine Genehmigung erforderlich. Diese Überschreitung wird möglich gemacht, da dem Bauwerber bei der Gestaltung der Freiräume mehr Möglichkeiten gegeben werden soll.

Der Bereich südlich bzw. östlich der Fritz-Erler-Straße, an dem sich die Bebauung wie eine Perlenschnur entlang der Straße entwickelt hat, soll als einfacher

Bebauungsplan ausgebildet werden, da dieser Bereich fast vollständig bebaut ist und sich hier die Bebauung nach § 34 BauGB richten soll. In diesem orts- und landschaftsplanerisch äußerst sensiblen Bereich, der sich in den Außenbereich erstreckt, sollen in etwa gleiche, oberirdisch in Erscheinung tretende Kubaturen das Ortsbild prägen. Aus orts- und auch aus landschaftsplanerischer Sicht ist der Bereich östlich der Fritz-Erler-Straße ausschließlich direkt straßenbegleitend zu bebauen der daran anschließende östliche Bereich, der dann zur freien Landschaft hin auch abfällt und sich in die freie Landschaft erstreckt, ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Eine Ausnahme bildet das Grundstück Flur Nr. 131, das isoliert und abgegrenzt von der bestehenden Bebauung entlang der Fritz-Erler-Straße sich praktisch im Außenbereich befindet. Zur Zeit der Genehmigung lag dieses Grundstück auch noch innerhalb des Landschaftsschutzgebiets. Für dieses Gebäude wird nun wieder eine Grund- und Geschossfläche festgesetzt. Dieses Grundstück befindet sich also innerhalb seiner abgegrenzten Fläche innerhalb des qualifizierten Bebauungsplans. Das bestehende Gebäude, das 1966 nach § 33 BauGB als Ersatzbau für das abgebrannte Fritz-Erler-Atelier genehmigt wurde, hatte im bislang gültigen Bebauungsplan einen großzügigen Bauraum. Aus heutiger Sicht ist ein Baufenster in dieser Außenbereichslage, in direkter Nachbarschaft zu großem, dichten Baumbestand entlang des Baches, städtebaulich nicht vertretbar. Da dieses Gebäude aber Bestandsschutz hat und da die Gemeinde das bestehende Baurecht nicht nehmen möchte, wird hier der Bestand festgeschrieben. Gem. § 19 Abs.3 Satz 2 BauNVO wird für dieses Grundstück nur die durch Perlschnur abgegrenzte Fläche für die Ermittlung der Grundfläche herangezogen. Damit gilt die Überschreitung der Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, also für Stellplätze und deren Zufahrten nur für Flächen in diesem Grundstücksteil.

Für die maximal zweigeschossigen Einzelhäuser wird die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei begrenzt. Bei den möglichen Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

Die Wandhöhe die, auf Grund des Geländeverlaufs, gemessen wird vom natürlichen Gelände straßenseitig in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen wird, wird im Teilbereich A mit maximal 6,20 m festgesetzt. Entgegen dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird nun Zweigeschossigkeit für zulässig erklärt, da der in neuerer Zeit genehmigte Bestand bereits zweigeschossig ist, und da diese Höhenentwicklung auch städtebaulich vertretbar ist. Wenn ein Gebäude zweigeschossig errichtet wird verringert sich die zu errichtende Grundfläche (Faktor 1,66). Im Teilbereich B richtet sich die Wandhöhe und damit auch die Geschossigkeit nach der Beurteilung nach § 34 BauGB, also nach der näheren Umgebung.

3.2 Bauliche Gestaltung

Als Dachform sind, entsprechend dem Bestand, Satteldächer zulässig, bei denen die Firstrichtung entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen muss. Da es sich bei dem Bereich östlich der Fritz-Erler-Straße um eine Ortsrandbebauung handelt und dieser auch auf den Außenbereich ausstrahlt, werden hier auch begrünte Flachdächer für zulässig erklärt. Durch diese Dachform soll erreicht werden, dass das Gebäude eine geringere Höhe erreicht. Zusätzlich fügt es ein begrüntes Flachdach gut in das seeseitig hängige Gelände ein. Die erforderliche Dachbegrünung lässt das Gelände optisch mit dem Dach zusammengehen. Die Zulässigkeit eines Flachdachs im Bereich zwischen Adolf-Münzer-, und Fritz-

Erler-Straße wird städtebaulich abgelehnt, da sich dieser Bereich zum Ort hin öffnet, in dem die traditionelle Siedlungsform gewahrt werden soll.

Die Dachneigung wird je nach Gebäudehöhe gesondert festgesetzt. Bei einer Wandhöhe bis 3,50 m ist eine Dachneigung von 30° bis 48° zulässig, was auch dem Bestand entspricht. Bei höheren Gebäuden bis zu einer Wandhöhe von 6,20 m, wird die Dachneigung auf 25° bis 30° begrenzt. Damit soll erreicht werden, dass die Firsthöhe für beide Gebäudetypen in etwa identisch ist. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig, sind demnach bei einer zweigeschossigen Bebauung ausgeschlossen.

Aufgrund der weithin sichtbaren Lage und da sich die Gebäude ja zum Außenbereich hin orientieren, werden verspiegelte Verglasungen und grelle Fassadenanstriche ausgeschlossen. Dies gilt für den gesamten Planungsbereich.

3.3 Erschließung, Stellplätze

Das Planungsgebiet wird von der Adolf-Münzer-Straße, die in den Ortsteil Holzhausen führt sowie von der davon abzweigenden Fritz-Erlar-Straße aus erschlossen.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Stellplatzrichtlinien der Gemeinde Utting. Je Wohngebäude sind nur zwei Garagenstellplätze außerhalb des Bauraums zulässig. Grenzgaragen sind nur an einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig, um den Durchblick in die freie Landschaft bzw. in die großen, begrünten Grundstücke zu gewährleisten. Seitlich bedeutet in diesem Zusammenhang beidseits der Zufahrt, nicht straßenseitig.

Es ist Ziel des Bebauungsplans die Garagen nicht konkret festzusetzen, da diese Entscheidung dem Grundeigentümer überlassen werden soll. Ein weiteres Ziel ist Garagen, Stellplätze und auch Nebenanlagen ausschließlich innerhalb des Baulands zuzulassen und diese dort auch noch möglichst innerhalb des Bauraums. Werden jedoch durch die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude mehr Stellplätze nötig, als im Bauraum untergebracht werden können, so sind max. 2 Garagen je Wohngebäude auch außerhalb des Bauraums, aber innerhalb des Baulands zulässig, nicht aber in der privaten Grünfläche.

Eine Festsetzung der max. möglichen Grundfläche für Garagen ist nicht erforderlich, da die Größe der Anlagen durch die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausreichend bestimmt ist.

4 Grünordnung

Das bestehende Baugebiet ist mit teilweise altem, gut erhaltenen Baumbestand gut eingegrünt. Dieser Bestand wurde seitens der Landschaftsarchitektin Vogl aufgenommen und bewertet. Die für das Orts- und Landschaftsbild wichtigen Einzelbäume wurden als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Der dichte Gehölz- und Baumbestand, entlang den Bachläufen und als bedeutende Grünzäsuren, wurde lagemäßig in seinen Ausmaßen kartiert und festgesetzt. Diese Einzelbäume sowie der Gehölzbestand ist zu erhalten und zu pflegen. Es können aber einzelne Gebüsche entfernt werden, wenn diese in vollem Umfang ersetzt werden. Damit die Bauräume nicht wertvollen, erhaltenswerten Baumbestand tangieren, wurden wichtige Einzelbäume vom Ingenieurbüro Wittke aufgemessen und in die Planung übernommen. Durch dieses Aufmass ergaben sich, gegenüber der Vorplanung, Veränderungen bei der Situierung der Bauräume.

Der Teilbereich der Bebauung östlich der Fritz-Erler-Straße, der sich zum Außenbereich hin erstreckt, wird als private Grünfläche ausgewiesen, in der keinerlei Bebauung, auch keine Nebengebäude, zugelassen werden. Dieser Bereich, der den Übergang in die freie Landschaft darstellt ist von jeglichen baulichen Anlagen zu schützen. Interne Wege dürfen hier auch ausschließlich in wassergebundener Decke ausgebildet werden.

Im gesamten Planungsgebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig um das Orts – und Landschaftsbild, in dieser sensiblen Ortsrandlage nicht zu verändern.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass der Bebauungsplan Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie befürchten lässt. Somit wird er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht wird abgesehen. Auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Grundfläche der baulichen Anlagen unter 20.000 qm liegt.

5 Nebenanlagen

Die Errichtung von Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind aus städtebaulichen Gründen unzulässig, da dadurch das bestehende, homogene Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Die optische Wirkung der Ortsrandbebauung, die in die Landschaft hineinreicht und auch vom See aus erlebbar ist, würde durch die Errichtung von Mobilfunkanlagen eine wesentliche Störung erfahren, der Charakter der Wohnstruktur würde durch die gewerbliche Wirkung der Mobilfunkanlagen gestört.

6 Abbruchgebot

Die auf Flur Nrn.124/3, Gemarkung Rieden bestehende bauliche Anlage ist gem. § 9 Abs. 2 BauGB abzurechen, bevor die auf den Flur Nrn. 124/3 und 124/4, Gemarkung Rieden neu zulässigen Gebäude errichtet werden dürfen.

Planfertiger:

München, den

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Utting a. Ammersee, den

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