

Gemeinde **Utting am Ammersee**  
Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan „Holzhausen West“  
13. Änderung

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,  
80335 München  
pvm@pv-muenchen.de [www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

Bearb.: Schaser  
Tel. +49 (0)89 53 98 02-40  
Az.: 610-41/2-9c

Plandatum 22.01.2016

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
3.	Geltungsbereich sowie Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes .....	3
4.	Planinhalte .....	3
4.1	Stand vor der Änderung.....	3
4.2	Inhalt der Änderung .....	4
5	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	4
6	Umweltprüfung, Eingriff / Ausgleich, Grünordnung, Artenschutz .....	4
7	Technische Versorgung .....	4
8.	Alternativen .....	5

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Fl.-Nr. 118/4 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Holzhausen-West“ (Erstfassung 1969; 4. Änderung von 1981 ist die letzte für das Plangebiet relevante Bebauungsplanung). Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes steht den Grundstückseigentümern weiteres Baurecht zur Verfügung. Ein Anbau in östlicher Richtung wäre planungsrechtlich möglich. Die Eigentümer wollen jedoch den hier mittlerweile befindlichen Baumbestand schützen und ihr Gebäude in westlicher Richtung erweitern. Hierfür ist eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich.

Die Gemeinde verfolgt die Ziele Wohnraum zu schaffen, bestehende Grundstücke nachzuverdichten und die natürlichen Ressourcen zu schonen. Das Vorhaben entspricht diesen Zielen, weswegen es auf dem Wege dieser Bebauungsplan-Änderung ermöglicht werden soll.

### **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Bebauungsplan beschränkt sich auf die partielle Änderung der Baugrenzen sowie eine Ergänzung der Vorgaben zu den zulässigen Dachformen. Hiermit sind die Voraussetzung zur Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) gegeben.

### **3. Geltungsbereich sowie Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes**

Der Geltungsbereich umfasst nur das Grundstück mit der Fl.-Nr. 118/4. Das Plangebiet befindet sich nördlich der Straße „Lachergarten“ am nördlichen Ortsrand von Holzhausen im Übergang zur freien Landschaft.

Über die Haltestelle „Sonnenhof“ in etwa 400m Entfernung ist das Plangebiet an den ÖPNV angebunden.

### **4. Planinhalte**

Die Bebauungsplan-Änderung hat nur einige wenige Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zum Gegenstand. In allen anderen Belangen gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Holzhausen West“ (4. Änderung vom 18.09.1981) unverändert weiter.

#### **4.1 Stand vor der Änderung**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt ein L-förmiges Baufenster fest, das die Erweiterung des Hauptbaukörpers in östliche Richtung ermöglicht.

Weiterhin ist festgesetzt, dass nur Satteldächer mit einer max. Neigung von 48° zulässig sind.

## 4.2 Inhalt der Änderung

Das Baufenster wird dahingehend geändert, dass eine Erweiterung des Hauptbaukörpers in westliche Richtung möglich ist. Dadurch kann im Zuge der Erweiterung der Baumbestand auf dem Grundstück geschützt werden. Nennenswerte städtebauliche Auswirkungen sind hierdurch nicht gegeben, zumal die Größe des Baufensters und der festgesetzten GFZ unverändert bleibt.

Die festgesetzte Dachform wird dahingehend modifiziert, dass auch Walmdächer sowie unter engen Voraussetzungen Pultdächer zulässig sind. Vor dem Hintergrund, dass auch bereits im Bestand sehr flache Satteldächer zulässig sind, die in ihrer Erscheinung ähnlich wirken wie Pult- oder Walmdächer, sind durch die Festsetzung keine nennenswerten städtebauliche Auswirkungen zu erwarten. Vielmehr hat der Bauherr plausibel dargelegt, dass ein Anbau an das zu erhaltende Hauptgebäude sinnvollerweise als Walm- und Pultdach umgesetzt werden sollte.

## 5 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<sub>2</sub>- Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Durch die gegenständliche größengleiche Verschiebung des Baufensters sind gleichwohl keine Auswirkungen auf die genannten Belange zu erwarten.

## 6 Umweltprüfung, Eingriff / Ausgleich, Grünordnung, Artenschutz

**Umweltprüfung:** Durch das Bebauungsplan-Verfahren wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan nur sehr geringfügig geändert. Es wird daher im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

**Eingriff, Ausgleich:** Da kein neues Baurecht geschaffen wird, entsteht keine Bedarf nach einer Eingriffs-/Ausgleichsarbeit.

**Grünordnung:** Grünordnerische Inhalte sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung. Diesbezüglich gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan fort.

## 7 Technische Versorgung

Da es sich um ein komplett erschlossenes und bebautes Gebiet handelt, sind hinsichtlich der Versorgung keine Änderungen erforderlich.

**8. Alternativen**

Alternativen zur Planung wurden nicht geprüft, da das Planungserfordernis nur an diesem Standort aufgetreten ist.

Planfertiger:

München, den .....

.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Utting, den .....

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