

Gemeinde

Utting am Ammersee

Landkreis Landsberg am Lech

Selzam - Wiesen

4. Änderung

Begründung

20.05.2014

18.09.2014

18.06.2015



Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Körperschaft des
öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60
80335 München

1 Planungsrechtliche Situation

Der Gemeinderat von Utting hat am 16.01.2014 beschlossen, für den rechtskräftigen Bebauungsplan Selzam-Wiesen die vierte Änderung für den südöstlichen Teilbereich (WR 2 des rechtskräftigen Bebauungsplans) durchzuführen.

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

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde in den Abgrenzungen des Bebauungsplans, als Wohnbaufläche durchgrünt dargestellt.

Die Gemeinde Utting a. Ammersee verfügt über den rechtskräftigen Bebauungsplan Selzam Wiesen in der Fassung vom 10.02.2000, der für diese Fläche Reines Wohngebiet festsetzt. Es sind drei gleichgroße Bauräume mit jeweils 100 qm Grundfläche auf dem Bauland von Flur Nr. 2657 verteilt. Für die zweigeschossigen Einzelhäuser mit einer Wandhöhe von maximal 6,50 m und einer Dachneigung von 30°-37° ist jeweils eine Geschossfläche von 170 qm festgesetzt, so dass die Geschossfläche die Grundfläche bei zweigeschossiger Bauweise eingrenzt. Die nicht als Bauland ausgewiesenen Flächen werden von einer privaten Grünfläche umgeben die von jeglicher Bebauung, auch von Nebenanlagen, freizuhalten ist.

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

2 Planungsgebiet und Planungsanlass

Der 0,83 ha große, dicht bewachsenen Änderungsbereich, bestehend aus den Grundstücken Flur Nrn. 2657, 2652/10 und 2652/2, befindet sich im Osten von Utting zwischen dem Ammersee und der Bahnlinie Weilheim – Mering. Er wird im Norden von den Summer-Wiesen, im Westen von der Bebauung entlang der Bahnlinie und im Süden vom Gelände des Augsburgers Segelclubs begrenzt. Auf den Flur Nrn. 2652/10 und 2652/2 ist dichter Baumbestand vorhanden, der auch erhalten werden soll. Auf Flur Nr. 2657 befindet sich neben den erhaltenswerten Baum- und Strauchpflanzungen eine markante, erhaltenswerte Eiche. Das Planungsgebiet ist eben. Bebaut ist das Planungsgebiet derzeit nur mit einem Gebäude im Osten von Flur Nr. 2657.

Anlass der Planung ist der Wunsch eines Grundeigentümers seine im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumassen anders auf die Gebäude zu verteilen.

3 Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

3.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird je Bauraum festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf Flur Nr. 2657 um maximal 80 % überschritten werden. Diese Ausweitung der nach § 19 Abs. 4 regelmäßigen zulässigen 50 % ist auf Grund der Größe des Grundstücks erforderlich. Da jedoch durch die mögliche Nutzung mehr Stellplätze als die auf Flur Nr. 2657 festgesetzten Garagen/Stellplätzen durch das festgesetzte Baurecht erforderlich werden, wird auf Flur Nr. 2652/4 eine gesonderte Grundfläche festgesetzt. Diese GR e gilt ausschließlich für das Geh- Fahr- und Leitungsrecht auf Flur Nr. 2652/2 sowie die

daran anschließend ausgewiesenen Stellplätze. Diese Grundfläche dient ausschließlich der Erschließungsanlagen der beiden südlichen Baukörper.

Die Bauräume wurden gegenüber der ursprünglichen Planung derart verändert, dass nun, entsprechend dem Wunsch des Eigentümers, unter Beibehaltung der Gesamtgrundfläche von 300 qm, zwei kleinere Bauräume im Süden entstehen und ein größerer Baukörper im Norden. An der Straße, Bei den Selzam Weiden wird ein größerer Baukörper errichtet, dessen Grundfläche der angrenzenden Bebauung entspricht. Das bestehende Gebäude im Südosten, das eine Grundfläche von 70 qm hat und das auch erhalten werden soll, wird mit einem Bauraum umgeben. Hinzu kommt im Süden zusätzlich ein Bauraum mit ebenfalls 70 qm Grundfläche.

Entgegen dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden nun nicht mehr ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt, sondern es wird auch die Möglichkeit gegeben ein Doppelhaus entsprechend der westlich angrenzenden Bebauung zu errichten. Die Anzahl der zu errichtenden Wohneinheiten bleibt aber gleich. Es sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig, je Doppelhaushälfte ist jedoch nur eine Wohnung zulässig. Der städtebauliche Grund für diese Einschränkung liegt in der peripheren Lage des Plangebiets. Ohne die Einschränkung wären Mehrfamilienhäuser grundsätzlich zulässig. Dies ist aus Gründen des Ortsbildes und der Erschließungssituation in dieser Lage nicht gewünscht.

3.2 Gestaltung

Hier bleiben die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans weitgehend beibehalten. Die Wandhöhe wird in diesem Bereich mit 6,50 m festgesetzt, ein Kniestock ist mit max. 0,40 m zulässig, soweit dies bei der festgesetzten Wandhöhe möglich ist. Für die maximal zulässige eine Dachgaube je Dachfläche ist eine maximale Breite von 1,50 m zulässig. Entgegen dem rechtswirksamen Bebauungsplan werden nun aber Dachflächenfenster nicht mehr ausgeschlossen. Balkone dürfen sich nur über 1/3 der Gebäudeseite erstrecken. Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° - 37° zulässig. Bei quadratischen Dächern sind auch Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20° - 37° zulässig. Dies entspricht der Eigenart des Gebiets. Die weiteren Regelungen orientieren sich an den Vorgaben der Satzung über örtliche Bauvorschriften, welche am 10.04.2008 beschlossen wurde. Das vorliegende Plangebiet liegt zwar nicht im Geltungsbereich der Satzung. Auf Grund der landschaftlich sensiblen Lage sind diese vergleichsweise hohen Anforderungen an die Gestaltung von Fassaden und Dächern vertretbar.

3.3 Erschließung, Stellplätze

Das Planungsgebiet wird wie bisher über die Eduard-Thöny-Straße, die die Ortschaften Holzhausen und Utting verbindet, erschlossen. Von dieser Straße aus führt eine Stichstraße, Bei den Selzam Weiden, die als Eigentümerweg gewidmet ist, zu dem Planungsgebiet.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Stellplatzrichtlinien der Gemeinde Utting. Die Garagen und Carports, sind in den hierfür vorgesehenen Flächen an der Straße Bei den Selzam Weiden zu errichten. Die zusätzlich durch die jeweilige Nutzung erforderlichen Stellplätze werden über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Eduard-Thöny-Straße aus erschlossen. Diese ist über eine eigene Grundfläche geregelt.

Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Wege sind in wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. weitfugig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke oder Rausengittersteinen auszuführen. Die Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätze dürfen grundsätzlich nicht eingezäunt werden, um ein offenes Straßenbild zu erhalten. Eine Ausnahme besteht im südlichen Plangebiet entlang der Eduard-Thöny-

Straße. Hier dürfen Stellplätze, Garagen und Carports auf Grund des saisonal bedingt hohen Parkverkehrsaufkommens im Sommer grundsätzlich eingefriedet werden, diese Einfriedungen dürfen jedoch aus Gründen des Ortsbildes erst in einem Abstand von 5,00m zur Straße errichtet werden.

4 Grünordnung

Die Landschaftsschutzgebietsgrenze verläuft, anders als im rechtswirksamen Bebauungsplan dargestellt, zwischenzeitlich an der Nordgrenze der Straße bei den Selzam Weiden. Damit liegt das Planungsgebiet nicht im Landschaftsschutzgebiet.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegen die Biotop Nr. 7932-0267-001 und 7932-0267-002 die nachrichtlich übernommen sind. Dabei handelt es sich um Laubmischwaldreste mit Buchen, Hainbuchen, Eichen, Bergahorn etc. Der Baumbestand des Biotops 7932-0267-002 wird durch die Planung nicht betroffen, weil es sich bei der eingetragenen Grundstückszufahrt mit Stellplätzen um einen Altbestand handelt, der bereits vor dem Zeitpunkt der Biotopkartierung vorhanden war. An diesem Bestand soll nichts geändert werden, der Baumbestand ist als zu erhaltend im B-Plan dargestellt. Für die Zufahrt und die Stellplätze ist ein wasserdurchlässiger Belag festgesetzt, wie dies auch im Bestand der Fall ist. Der durch die Biotopkartierung erfasste Baumbestand befindet sich unmittelbar nördlich der bestehenden Zufahrt bzw. westlich der Zufahrt entlang der Grenze. Es entsteht weder ein Kompensationsbedarf, noch sind Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes zu befürchten.

Entsprechend dem rechtswirksamen Bebauungsplan wird auf Flur Nr. 2657 die Fläche, die als Bauland genutzt werden kann, eingegrenzt. Die restliche Grundstücksfläche wird, wie auch Flur Nr. 2652/10 und 2652/2 (bis auf das ausgewiesene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und die Stellplätze) als private Grünfläche mit dichtem Baumbestand ausgewiesen. In diesen privaten Grünflächen sind Nebenanlagen ausgeschlossen. Auf Flur Nr. 2657 wurde die bestehende, zu erhaltende Eiche eingemessen. Um den Schutz dieses Baumes sicher zustellen, wurden die Bauräume in ausreichendem Abstand zur Krone ausgewiesen.

Gemeinde: Utting a. Ammersee, den

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