

Gemeinde

Utting a. Ammersee

Lkr. Landsberg a. Lech

Bebauungsplan

Bahnhofstraße

1. Änderung

Planfertiger

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

Mohseni

QS: Martin

Aktenzeichen

UTT 2-88

Plandatum

28.03.2024 (Entwurf)



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 03.2024

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
	2.1 Bebauungspläne und Satzungen.....	3
	2.2 Auslegungsfrist.....	4
	2.3 Gemeinderatsbeschluss	4
3.	Plangebiet	5
	3.1 Lage.....	5
	3.2 Nutzungen.....	5
	3.3 Erschließung	5
	3.4 Flora/ Fauna.....	5
	3.5 Denkmäler.....	5
4.	Planinhalte	5
	4.1 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	6

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße“ ist der Antrag eines Grundstückseigentümers zur besseren Nutzung des Grundstücks, den bereits genehmigten Baukörper auf dem Flurstück Nr. 2601/20 (Dr.-Binswanger-Str. 1) der Gemarkung Utting a. Ammersee um 2,5 m nach Norden zu verschieben. Bis auf die Position bleibt das Bauvorhaben identisch, lediglich die westliche Garage wird in ihrer Länge reduziert. Durch Verschiebung des Hauptbaukörpers kann der südliche Gartenanteil des Grundstücks besser genutzt werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Utting a. Ammersee hat sich die Planung zu Eigen gemacht und am 28.3.2024 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ zu ändern.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Bebauungspläne und Satzungen

Die Gemeinde Utting a. Ammersee hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.04.2020 den ursprünglichen Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ i.d.F. vom 23.04.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan ist dabei als typisches innerörtliches Wohngebiet einzustufen, wobei entlang der Bahnhofstraße auf Grund angrenzender gewerblicher Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung) eine Tendenz zum Mischgebiet gegeben war. Es wird eingegrenzt durch öffentliche Verkehrsflächen, die der Erschließung der bereits vorhandenen Wohngrundstücke dienen.

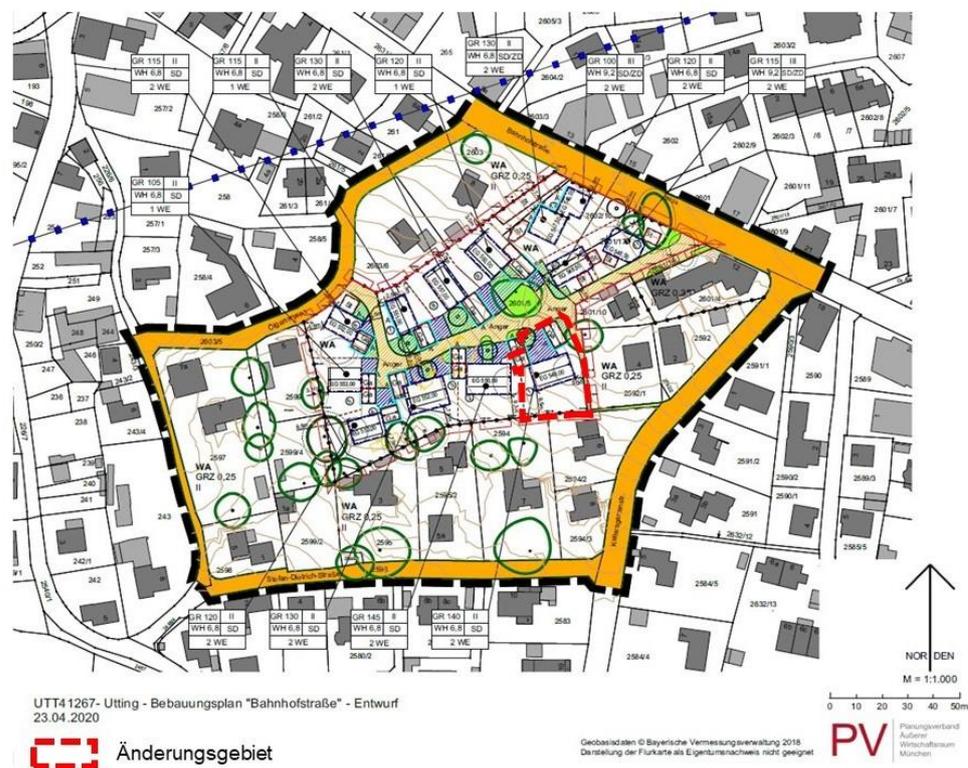


Abb. 1 Lage des Änderungsgebietes im ursprünglichen Bebauungsplan, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 11.03.24

Für das Änderungsgebiet der gegenständlichen Änderung für das Flurstück Nr. 2601/20 (Dr.-Binswagner-Str. 1) wird gemäß Ursprungsbebauungsplan ein Doppelhaus an der inneren Erschließung liegend zugelassen.

2.2 Auslegungsfrist

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessenen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Das geänderte Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine außergewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

Auf Grundlage der bisherigen Bewertung wird der ersetzte Entwurf des Bauleitplanes daher mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

Umweltbezogene Stellungnahmen liegen nicht vor.

2.3 Gemeinderatsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Utting a. Ammersee hat am 28.03.2024 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ zu ändern und das Baufenster auf dem Flurstück Nr. 2601/20 identisch um 2,5 m nach Norden zu verschieben.

Die nunmehr vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da durch es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Entsprechend den geltenden Vorschriften des beschleunigten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

3. Plangebiet

3.1 Lage

Das Plangebiet der Änderung liegt in der Mitte des Siedlungsbereichs von Utting a. Ammersee. Es umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 2601/20 der Gemarkung Utting a. Ammersee. Das Grundstück wird über die von Norden auf das Grundstück zuführende Dr.-Binswanger-Straße erschlossen. An das Grundstück grenzt im Westen eine unbebaute Fläche an, die als Wohngebiet festgesetzt ist. Im Süden grenzen Einfamilienhäuser an das Grundstück.

Das Grundstück wird begrenzt durch einen Fußweg im Osten und die Flurstücke Nr. 2601/21 im Westen, sowie Nr. 2594 und Nr. 2594/2 im Süden und hat eine Fläche von 757,63 m².

3.2 Nutzungen

Das Änderungsgebiet und auch das Umfeld dienen ausschließlich der Wohnnutzung.

3.3 Erschließung

Erschlossen wird das Grundstück über die Dr.-Binswanger-Str. im Norden. Dieverkehrliche und technische Erschließung erfolgt weiter über die Bahnhofstraße. Durch den Ortskern verläuft die Staatsstraße 2055, über die bei Greifenberg Anbindung an die A 96 besteht.

In fußläufiger Entfernung (ca. 300m) befindet sich der Bahnhof, von dem aus im Halbstundentakt Anschluss mit der Bayerischen Regionalbahn nach Schongau/Peißenberg und Augsburg besteht.

3.4 Flora/ Fauna

Im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes wurde durch das Büro Vogl+Kloyer der Baumbestand erfasst und als erhaltenswert, bedingt erhaltenswert und nicht erhaltenswert klassifiziert. Im Änderungsgebiet ist nach dem ursprünglichen Bebauungsplan im Norden ein zu pflanzender Baum festgesetzt.

3.5 Denkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. In der näheren Umgebung sind auch keine Baudenkmäler vorhanden.

4. Planinhalte

Grundsätzlich trennt sich der ursprüngliche Bebauungsplan in zwei Teilbereiche auf. Im Kern der Planung wird auf Grundlage der städtebaulichen Konzepte der Architekten ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Im äußeren Bereich wird dagegen ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Der Änderungsbereich liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes und verfolgt zum Teil sehr konkrete und detaillierte Festsetzungen, da das Ziel im Vordergrund steht, das Konzept der Architekten von Meier und Lüps konkret umzusetzen.

Die 1. Änderung enthält darüber hinaus nur die Verschiebung des Baufensters um 2,5 m nach Norden und die damit verbundene Verkleinerung der östlichen Fläche für Garagen. Das Baufenster in seinen Ausmaßen bleibt identisch. Die Art der baulichen Nutzung sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu Garagen und Nebenanlagen sowie zur Gestaltung der baulichen Anlagen bleiben gegenüber dem Ursprungsplan unverändert.

4.1 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

4.1.1 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)

Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

4.1.2 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Die Beachtung des speziellen Artenschutzes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 Satz 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein könnten, dass eine Prüfung nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die ökologische Funktion von der betroffenen Fläche auch weiterhin erfüllt werden.

Um sicher zu stellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorliegen, können die folgenden Maßnahmen getroffen werden: Beim Abbruch von Gebäuden und bei der Rodung von Gehölzen können durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung die Beeinträchtigungen für geschützte Arten wie Vögel und Fledermäuse minimiert werden. Zudem ist der Abbruch von Gebäuden in Zeiten durchzuführen, in denen diese nicht von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten genutzt werden. Fensterläden aus Holz sollten vor dem Abbruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind bei Erfordernis (z.B. Nistkästen bei Höhlenbäumen) durchzuführen.

Gemeinde Utting a. Ammersee, den

.....
Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister