

Gemeinde	Utting a. Ammersee Lkr. Landsberg a. Lech
Bebauungsplan	Am Moosgraben 16. Änderung
Planung	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 2-94
Plandatum	31.10.2024 (Entwurf) Vorabzug

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
	2.1 Bebauungspläne und Satzungen.....	3
	2.2 Auslegungsfrist.....	3
	2.3 Verfahren	4
3.	Geltungsbereich und Planinhalt	4
4.	Klimaschutz, Klimaanpassung	5
5.	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	5
6.	Alternativen	5

1. Anlass und Ziel der Planung

Der aktuelle Bebauungsplan „Am Moosgraben“, 13. Änderung (letzte Gesamtänderung), enthält unter Punkt 6 „Garagen und Stellplätze“ detaillierte Regelungen zu Stellplätzen. Es ist ausdrücklich festgesetzt, dass pro Baugrundstück maximal zwei überdachte Stellplätze zulässig sind. Sollten aufgrund der Nutzung zusätzliche Stellplätze erforderlich sein, müssen diese als offene Stellplätze ausgewiesen werden. Diese Regelung stellt einen zentralen Bestandteil der Planungsgrundsätze dar und kann nicht durch einen Befreiungsantrag umgangen werden. Aus heutiger Sicht erscheint diese Regelung jedoch nicht mehr zeitgemäß.

Die Gemeinde wurde durch die Anfrage eines Eigentümers auf das Problem aufmerksam. In dem betreffenden Fall wurden bereits zwei Garagenstellplätze errichtet, die den bestehenden Vorgaben entsprechen. Der Bauherr beabsichtigt jedoch, weitere überdachte Stellplätze zu schaffen, um zusätzliche Fahrzeuge unterstellen zu können. Dieses Anliegen steht im Widerspruch zu den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Verwaltung erachtet eine Änderung des Bebauungsplans für den gesamten Geltungsbereich als sinnvoll, um den Bau zusätzlicher überdachter Stellplätze zu ermöglichen und einer zeitgemäßen Planung Rechnung zu tragen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Bebauungspläne und Satzungen

Belange des Flächennutzungsplanes oder übergeordneter Planungsebenen sind durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Für den gegenständlichen Änderungsbereich ist der gesamte Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplans „Am Moosgraben“ i.d.F. vom 28.10.2010 maßgeblich. Dieser ändert innerhalb ihres Geltungsbereichs lediglich den Punkt 6 (Garagen und Stellplätze) der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Am Moosgraben, 13. Änderung, einschließlich deren rechtsverbindlicher Änderungen. Die Planzeichnung bleibt unverändert, und die übrigen textlichen Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans gelten weiterhin.

2.2 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt. 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 angemessen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellung-

nahmen 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 Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Utting a. Ammersee hat am 29.08.2024 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Moosgraben“ für das gesamte Gebiet zu ändern.

Die nunmehr vorliegende 16. 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. Geltungsbereich und Planinhalt

Der Geltungsbereich der 16. Änderung bezieht sich auf das gesamte Gebiet der 13. Änderung des Bebauungsplans "Am Moosgraben" in der Fassung vom 28.10.2010. Die Planzeichnung bleibt unverändert. In Punkt 6, "Garagen und Stellplätze", erfolgen jedoch textliche Anpassungen.

Gemäß der 13. Änderung sind maximal 2 Garagenstellplätze zulässig. Zusätzlich müssen Garagen und Carports innerhalb der Baufenster errichtet werden. Werden nutzungsbedingt mehr als zwei Stellplätze benötigt, sind diese als offene Stellplätze auszuweisen. Diese bisherige Festsetzung 6.2 soll nun im Rahmen der 16. Änderung des Bebauungsplans entfallen. Künftig sind Carports auch außerhalb der Baugrenzen zulässig und die Anzahl der überdachten Stellplätze pro Baugrundstück wird freigestellt.

Mit dieser Änderung wird sichergestellt, dass die Errichtung weiterer überdachter Stellplätze im Bedarfsfall erfolgen kann, was der Planung eine höhere Flexibilität und eine zeitgemäße Regelung verleiht und einen Anreiz bietet, benötigte Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu errichten.

Die übrigen Festsetzungen unter Punkt 6 bleiben unverändert. Garagen dürfen nur mit begrünten Flachdächern oder Satteldächern mit einer Neigung von 12° bis 15° errichtet werden. Garagenzufahrten und Stellplätze müssen in wasserdurchlässiger

Bauweise ausgeführt. Diese Vorgaben fördern sowohl eine gestalterisch harmonische Dachlandschaft als auch den Umwelt- und Bodenschutz.

4. Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die genannten Handlungsfelder. Die Ermöglichung der geringfügigen Nachverdichtung folgt dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

5. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten. Gesonderte Festsetzungen zum Zweck der Vermeidung und Minderung sind daher nicht getroffen.

6. Alternativen

Da es sich um einen bereits bestehenden Standort mit vorhandenem Bebauungsplan handelt, der zeitgemäß im Sinne von Garagen und Stellplätzen geändert werden soll, wurden keine weiteren Planungsalternativen untersucht.

Gemeinde Utting a. Ammersee, den

.....

Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister