

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

Bebauungsplan **Holzhausen-West**
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 2-93

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.....	5
	2.3 Gemeinderatsbeschluss	5
3.	Plangebiet	6
	3.1 Lage.....	6
	3.2 Nutzungen.....	6
	3.3 Erschließung	6
	3.4 Flora/ Fauna.....	6
	3.5 Boden.....	7
	3.6 Denkmäler.....	7
	3.7 Wasser.....	8
4.	Planinhalte	9
	4.1 Art der baulichen Nutzung	9
	4.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche	9
	4.3 Bauliche Gestaltung	9
	4.4 Verkehr, Erschließung und Garagen	9
	4.5 Grünordnung und Artenschutz	10
	4.6 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	10
	4.7 Flächenbilanz	11

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Anlass der 16. Änderung des Bebauungsplanes „Holzhausen-West“ ist der Antrag eines Grundstückseigentümers, der eine optimierte Nutzung seines Grundstückes anstrebt um mittels eines Anbaus ein Mehrgenerationenwohnen zu ermöglichen. Das betroffene Grundstück, Fl. Nr. 361/2 in der Gemarkung Rieden am Ammersee, Adolf-Münzer-Straße 10, befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Holzhausen-West“, 1. Änderung (i.d.F. von 1974). Der bestehende qualifizierte Bebauungsplan sieht hier ein Baufenster mit einem Einfamilienhaus und einer Garage vor.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, das bereits bestehende Einfamilienhaus mittels eines Anbaus zu erweitern. Der geplante Erweiterungsbau in westlicher Richtung überschreitet jedoch die festgesetzte Baugrenze. Aus diesem Grund ist die beabsichtigte Erweiterung nur durch eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans realisierbar.

Der Gemeinderat der Gemeinde Utting am Ammersee steht Nachverdichtungen in bestehenden Gebieten für Einheimischenwohnen grundsätzlich positiv gegenüber und hat am 27.06.2024 beschlossen, den Bebauungsplan „Holzhausen-West“ entsprechend zu ändern, um den geplanten Erweiterungsbau zu ermöglichen und eine rechtsverbindliche Grundlage für die bessere Nutzung des Grundstücks zu schaffen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Bebauungspläne und Satzungen

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Holzhausen-West“ in der Gemarkung Rieden am Ammersee, genehmigt durch die Regierung von Oberbayern am 10. Mai 1968, umfasste zahlreiche Flurnummern entlang der Adolf-Münzer-Straße, der Fritz-Erler-Straße, dem Lachergarten und Am Weitlesberg. Dieser Plan bildete die Grundlage für die bauliche Entwicklung des Gebiets als allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet und sah die Errichtung von eingeschossigen Wohnhäusern sowie von eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss vor.

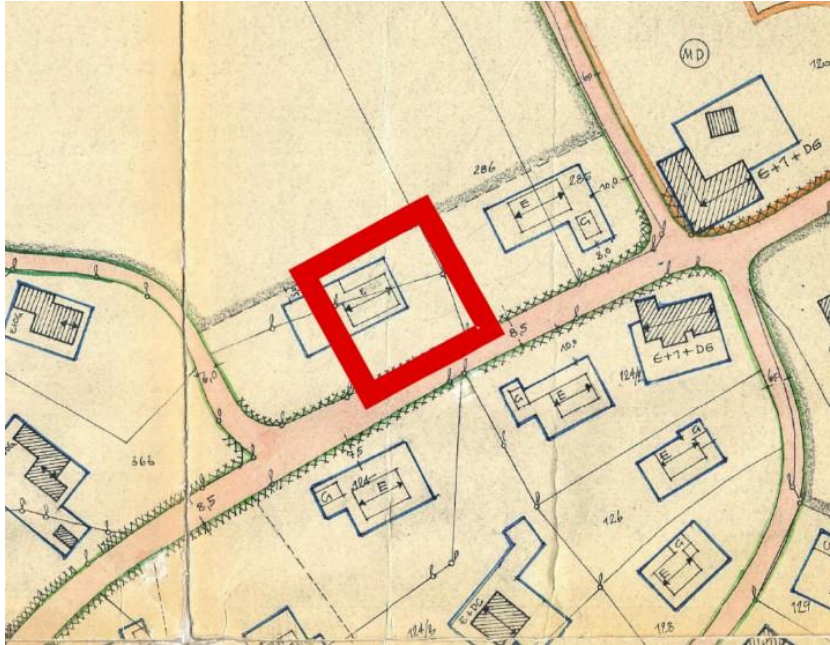


Abb. 1 Der Ursprungsbebauungsplan Holzhausen-West, genehmigt durch die Regierung von Oberbayern am 10.05.1968, und der Geltungsbereich der 16. Änderung, ohne Maßstab

Im vorliegenden Änderungsbereich handelte es sich ursprünglich um ein größeres Grundstück, das später in kleinere Flurnummern aufgeteilt wurde. Aufgrund der Größe des ursprünglichen Grundstücks war das geplante Baufenster breiter angelegt und sah ein eingeschossiges Gebäude mit Garage vor. Die Art der baulichen Nutzung war ursprünglich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Bereits ca. fünf Jahre nach dem ursprünglichen Bebauungsplan „Holzhausen-West“ wurde dessen erste Änderung beschlossen (Fassung vom 25.07.1974). In dieser 1. Änderung wird insbesondere die Teilung eines Grundstücks vorgeschlagen, was zugleich den Geltungsbereich der aktuell vorliegenden 16. Änderung erkennen lässt.



Abb. 2 1. Änderung des Bebauungsplanes Holzhausen-West genehmigt am 25.07.1974 und der Geltungsbereich der 16. Änderung, ohne Maßstab

In diesem Areal ist ein Baufenster für eine eingeschossige Bebauung vorgesehen. Innerhalb dieser Baugrenze befindet sich auch die Garage. Außerdem erfolgt die Erschließung des neuen Gebietes von Süden über die Adolf-Münzer-Straße.

Alle weiteren textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes „Holzhausen-West“ bleiben in der 1. Änderung unverändert. So bleibt das Gebiet als allgemeines Wohngebiet klassifiziert, und es gelten weiterhin eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 sowie eine maximale Dachneigung von 30°.

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 umfangreichen 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 sich am 27.06.2024 dafür ausgesprochen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Holzhausen-West“ zum 16. mal zu ändern. Der Geltungsbereich umfasst die FINr. 361/2.

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. Plangebiet

3.1 Lage

Der Geltungsbereich der 16. Änderung des Bebauungsplanes „Holzhausen-West“ liegt im westlichen Teil von Holzhausen, einem südlichen Ortsteil von Utting am Ammersee. Das betreffende Grundstück wird im Osten, Norden und Süden von den Flurstücken mit den Nummern 361/1, 361 und 361/3 umschlossen. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft die Adolf-Münzer-Straße, die eine wichtige Erschließungsstraße für das Gebiet bereitstellt.

Das Gelände weist ein leichtes Gefälle von Norden nach Süden auf, wobei die Höhenlinien mit den Normalhöhen 561 und 560 durch das Grundstück verlaufen. Auf dem Areal befindet sich ein im Jahr 1977 errichtetes Einfamilienhaus mit einer dazugehörigen Garage welches sich in das bestehende städtebauliche Umfeld einfügt.

3.2 Nutzungen

Am Rande eines ländlichen Ortsteils gelegen, befindet sich das Grundstück in einer Übergangszone zwischen den Wohngebieten im Süden und den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden. Die Nachbarschaft besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern, einige im Süden mit privaten Grünflächen, die durch erhaltenen Baumbestand geprägt sind.

Das Grundstück selbst ist mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus mit Keller und Satteldach bebaut.

3.3 Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung erfolgt über die Adolf-Münzer-Straße. Die Adolf-Münzer-Straße stellt einen wesentlichen Bestandteil der Hauptverkehrsstruktur von Holzhausen dar. Sie verbindet den Ortsteil über den Schmiedberg und die Sankt-Ulrich-Straße mit dem Ortskern Utting am Ammersee. Im Westen schließt die Adolf-Münzer-Straße direkt an die Dießener Straße (St 2055) an, die das Plangebiet mit den umliegenden Gemeinden am Westufer des Ammersees vernetzt.

Nur etwa 200 Meter östlich des Plangebiets befindet sich eine Bushaltestelle der Linien 95 und 913. Diese bietet direkte Verbindungen sowohl nach Utting und Eching im Norden als auch nach Dießen am Ammersee im Süden und stellt somit die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sicher.

3.4 Flora/ Fauna

Nördlich, westlich und südöstlich des Änderungsbereiches grenzt das Landschaftsschutzgebiet Ammersee-West an (ID LSG-00509.01). Der Abstand zum Plangebiet beträgt am nächstgelegenen Punkt ca. 90 m. Darüber hinaus befinden sich in einer Entfernung von ca. 130 m westlich des Geltungsbereiches Gewässer-Begleitgehölze (Biotopteilflächen Nr. 7932-0274-001). Diese werden jedoch durch die beabsichtigte Änderung voraussichtlich nicht beeinträchtigt.



Abb. 3 LSG und Biotope, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 05.09.24

3.5 Boden

Nach der „Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25)“ wird der Baugrundtyp für das Grundstück Flurstück Nr. 361/2 als mäßig bis gut konsolidierter, bindiger, gemischtkörnige Lockergesteine mit teilweise Sand- und Kiesanteilen beschrieben.

3.6 Denkmäler

Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich drei Baudenkmäler sowie ein Bau- und Bodendenkmal, darunter die Katholische Filialkirche St. Ulrich (Aktenummern D-1-81-144-21 und D-1-7932-0168), ein Zehntstadel (D-1-81-144-26), eine Wegkapelle (D-1-81-144-22) und ein Ateliergebäude (D-1-81-144-25). Das nächstgelegene Denkmal liegt in einer Entfernung von 250 m, so dass durch die geplanten Änderungen keine erheblichen Auswirkungen auf die genannten Baudenkmale zu erwarten sind.



Abb. 4 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 05.09.24

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 8 im Teil B der Satzung hingewiesen.)

3.7 Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb des wassersensiblen Bereichs, sodass keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten ist.



Abb. 3 Wassersensibler Bereich, ohne Maßstab, Quelle: UmweltAtlas, Stand 2018

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Grundstück mit der Flurnummer 361/2 wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem ursprünglichen Bebauungsplan. Zur Sicherstellung der allgemeinen Ruhe im Wohngebiet und zur Vermeidung einer Zunahme des Verkehrsaufkommens werden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen. Insbesondere sind Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen im betreffenden Gebiet unzulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Kombination von Grundfläche, Wandhöhe und Geschossigkeit geregelt. Die Erhöhung der zulässigen Grünfläche auf 240 m² sowie die Erweiterung des Baufensters nach Westen und Süden dienen der Innenentwicklung und dem Flächensparen und sind erforderlich um dem geplanten Vorhaben Rechnung zu tragen.

Zusätzlich wird für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen eine erweiterte Grundfläche von bis zu 20 % zugelassen, wobei Zufahrten und Anlagen die Grundfläche um bis zu 70 % überschreiten dürfen. Dies erlaubt eine flexiblere und bessere Nutzung des Grundstücks durch den Eigentümer.

Darüber hinaus wurde die maximale Wandhöhe auf 5,2 m festgesetzt und eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. Die ursprüngliche Wandhöhe wurde mit 3 m festgelegt, was jedoch nicht den Maßstäben einer Nachverdichtung Rechnung trägt. Für die Realisierung des geplanten Anbaus ist zudem eine höhere Wandhöhe erforderlich, um ein gut nutzbares zweites Vollgeschoss zu erlangen.

Zudem ist das Gelände in seiner natürlichen Form zu erhalten; Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig. Damit wird sichergestellt, dass ökologische und bodenschutzrechtliche Aspekte in künftige Planungen berücksichtigt werden.

4.3 Bauliche Gestaltung

Die Gestaltung einer einheitlichen Dachlandschaft in Holzhausen sowie die harmonische Einbettung des künftigen Planvorhabens in die Nachbarschaft stehen dabei im Vordergrund. Aus diesem Grund sind nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° und 30° zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht gestattet und die Dacheindeckung ist ausschließlich mit Dachsteinen oder Ziegeln in den Farbtönen Rot, Rotbraun oder Anthrazit auszuführen, um ein einheitliches Ortsbild zu sichern.

Zudem darf der Einbau von Solaranlagen nur auf dem Dach und an der Fassade erfolgen, wobei ein maximaler Abstand von 0,2 m zur Dachhaut einzuhalten ist. Dies dient nicht nur der optischen Integration, sondern fördert zugleich eine umweltfreundliche und eigenständige Energieversorgung.

4.4 Verkehr, Erschließung und Garagen

Garagen dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden, um die Bodenversiegelung gezielt zu steuern und zu minimieren. Darüber hinaus sind für

Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze und Abstellflächen ausschließlich wasser-durchlässige Beläge zu verwenden, um eine natürliche Versickerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten und die Bodenqualität zu erhalten.

4.5 Grünordnung und Artenschutz

Das Grundstück befindet sich am Rande eines ländlichen Ortsteils und grenzt im Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden an Grundstücke mit erhaltenswertem Baumbestand. Die Grünordnung spielt daher eine zentrale Rolle in der künftigen Planung, um das Gebiet harmonisch in die Umgebung zu integrieren und eine gewisse Durchgrünung sicherzustellen.

Unbebaute Flächen sollen daher begrünt und bepflanzt sowie gärtnerisch gestaltet werden. Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung sind dabei untersagt. Um die Durchgrünung zu fördern, ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es werden Mindestqualitäten für die Bepflanzung festgelegt und die Bepflanzungen müssen innerhalb bestimmter Zeiträume (eine Vegetationsperiode) erfolgen, um die Umsetzung der Grünordnung sicherzustellen.

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 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 die Beeinträchtigung der natürlichen Lebensräume von Kleintieren auf ein Minimum zu reduzieren, ist es von größter Bedeutung, dass Einfriedungen sockelfrei und mit einem Bodenabstand von 10 cm errichtet werden. Diese Maßnahme ist entscheidend, um die Freizügigkeit der Kleintiere sicherzustellen und ihre natürlichen Bewegungsräume zu erhalten.

Darüber hinaus sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig, um eine harmonische Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten. Seitliche Einfriedungen in Form von Drahtzäune sind ebenfalls erlaubt, sofern diese durch eine Bepflanzung ergänzt werden. Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass die Einfriedungen im Planungsgebiet eine gestalterische Einheit mit der benachbarten südlichen Siedlung bilden.

4.6 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risi-

ken 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.

4.7 Flächenbilanz

- Geltungsbereich: 1037 m²
- Grundfläche: 240 m²

Gemeinde

Utting a. Ammersee, den

.....
Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister