

Gemeinde

# Utting a. Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech

Einbeziehungssatzung

Für die Grundstücke Fl.-Nr. 105/1, 105/3 und  
105/4

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

Kieweg

QS: Martin

Aktenzeichen

UTT 2-90

Plandatum

25.07.2024

23.05.2024 (Entwurf)

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
	3.1 Landes- und Regionalplan.....	4
	3.2 Flächennutzungsplan .....	4
<b>4.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>5</b>
	4.1 Lage.....	5
	4.2 Nutzungen.....	5
	4.3 Denkmäler.....	5
	4.4 Altlasten .....	6
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>6</b>
	5.1 Grünordnung .....	6
	5.2 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	6
<b>6.</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>7</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Im Ortsteil Holzhausen der Gemeinde Utting am Ammersee, liegt der Wunsch mehrerer Grundstückseigentümer vor, die bisher im Wesentlichen der Gartennutzung dienenden, unbebauten Grundstücke (Fl.Nr. 105/1, 105/3 und 105/4, Gemarkung Rieden am Ammersee) wohnbaulich zu nutzen.

Die Gemeinde möchte diesem Wunsch nachkommen und diese Grundstücke gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, da der rechtswirksame Flächennutzungsplan die Flächen bereits als Bauflächen darstellt. Ziel der Satzung ist es, den dörflichen Charakter des Ortsteils Holzhausen zu erhalten, zugleich aber Wohnbauvorhaben in geringem Umfang zu ermöglichen und bestehende Grünstrukturen zu sichern und zu erweitern. Es wurde das Instrument der Einbeziehungssatzung gewählt. Das geplante Vorhaben soll sich gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Mit der Ausarbeitung wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

## 2. Verfahren

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB können bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind. Voraussetzung ist, dass im Außenbereich ein bebauter Bereich vorhanden ist. Nördlich, südlich und westlich angrenzend der einzubeziehenden Fläche befindet sich bereits Bebauung. Darüber hinaus ist die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, der Innenbereich wird maßvoll erweitert.

Die weiteren Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung liegen ebenfalls vor:

- Die Planung begründet nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht ersichtlich.

Durch die Satzung wird nur eine geringfügige Einbeziehung der östlichen Gartenbereiche ermöglicht. Neue Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Der Ortsrand wird an dieser Stelle nicht wesentlich verändert. Bodenrechtlich relevante Spannungen und negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu befürchten.

Da durch diese Satzung eine Veränderung der planungsrechtlichen Situation erfolgt, ist die Beteiligung geboten. Vorhaben nach § 29 BauGB, die vor Satzungerlass nach § 35 BauGB zu beurteilen waren, unterfallen nach Inkrafttreten der Satzung dem Zulässigkeitsmaßstab des § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB.

Das Verfahren für die Satzung nach § 34 BauGB wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Damit kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffent-

licher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Es wird von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Durchführung von Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich.

Aus dem Naturschutzrecht ergibt sich für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 darüber hinaus, dass keine Eingriffs-/Ausgleichsregelung zur Anwendung kommt.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landes- und Regionalplan

Da es sich um eine geringfügige Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt und das Grundstück auch bereits im Flächennutzungsplan als Dorfgebietsfläche dargestellt ist, wird davon ausgegangen, dass Belange der Landes- und Regionalplanung der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist seit 17.11.2013 rechtswirksam und stellt das Plangebiet bereits als Dorfgebietsfläche dar.



Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

## 4. Plangebiet

### 4.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich unweit des Zentrums von Holzhausen östlich der Straße ‚Schmiedberg‘. Es umfasst die östlichen Bereiche der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 105/1, 105/3 und 105/4. Die Grundstücke fallen vom Schmiedberg in östlicher Richtung ab.



Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 10.2023

### 4.2 Nutzungen

Das Plangebiet umfasst gegenwärtig vorwiegend ungenutzte Bau- bzw. Gartengrundstücke. Nördlich, südlich und südwestlich grenzen Wohnbaugrundstücke an das Plangebiet an. Westlich des Plangebiets dominiert ein ehemals landwirtschaftlich genutztes, denkmalgeschütztes Scheunengebäude. Im Osten grenzt eine landwirtschaftliche Hofstelle mit landwirtschaftlichen Grünflächen und mehreren Wohn- und Nebengebäuden in der südlichen Hälfte an.

### 4.3 Denkmäler

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich auf der westlichen Hälfte des Grundstücks Fl.-Nr. 105/1 ein Baudenkmal (Einzeldenkmal Nr. D-1-81-144-26, Ehem. Zehntstadel, stattlicher Steilsatteldachbau, im Kern Ende 18. Jh.). Bei dem Denkmal handelt es sich um einen stattlichen Steilsatteldachbau, einen ehem. Zehntstadel, der als Scheune genutzt und im Kern Ende des 18. Jahrhunderts errichtet wurde. Die besonderen Schutzbestimmungen zu Baudenkmalern nach Art. 4-6 BayDSchG sind zu beachten. Weitere Bau- und Bodendenkmäler werden durch die Planung nicht tangiert. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-

schutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.

#### **4.4 Altlasten**

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Dateninformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich der o.g. Satzung einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall-/Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 26 BayAbfG i. V.m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

### **5. Planinhalte**

In Einbeziehungssatzungen können gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB einzelne Festsetzungen getroffen werden. Die Gemeinde Utting macht hiervon Gebrauch, um bestehende Grünstrukturen entlang der Grundstücksgrenzen zu schützen und darüber hinaus weiterzuführen. In denjenigen Punkten, in denen die Einbeziehungssatzung keine Aussage trifft, regelt sich die Zulässigkeit baulicher Nutzungen nach § 34 BauGB.

#### **5.1 Grünordnung**

Es ist ortsplanerisches Ziel, bestehende Grünstrukturen im Zuge der Bauleitplanung zu schützen und künftig eine angemessene Durchgrünung von Baugrundstücken sicherzustellen. Das Plangebiet weist bis jetzt nur einige wenige Grünstrukturen auf dem südlichen Grundstück auf. Um diese Durchgrünung auf den anderen Grundstücken des Plangebiets künftig fortzuführen und eine Abgrenzung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen der östlich gelegenen Hofstelle zu schaffen, werden pro Grundstück ein zu pflanzender Baum und zusätzlich 3 gebietsheimische Laubgehölze (Sträucher) festgesetzt. Hierdurch wird das Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden und es werden geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung vorgesehen.

#### **5.2 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, Über-


schwemmungen) 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.

## 6. Alternativen

Da es sich um eine kleinteilige Einbeziehung zur planungsrechtlichen Regelung eines privaten Bauvorhabens handelt, wurden keine alternativen Standorte für das Vorhaben geprüft.

Grundsätzlich hätte die Alternative bestanden, die Planung durch einen qualifizierten Bebauungsplan durchzuführen. Dies wäre jedoch mit deutlich größerem Aufwand verbunden gewesen, ohne das damit für Gemeinde oder Grundstückseigentümer ein nennenswerter Mehrwert verbunden wäre.

Gemeinde Utting a. Ammersee, den **09. AUG. 2024** .....

 .....

Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister