

Gemeinde

# Utting am Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Hechelwiese

18. 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

Kulosa

QS: Martin

Aktenzeichen

UTT 2-82

Plandatum

31.08.2023 Satzungsbeschluss  
29.06.2023 (Entwurf)

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

|           |   |          |
|-----------|---|----------|
| <b>1.</b> | <b>Anlass und Ziel der Planung.....</b>         | <b>3</b> |
| <b>2.</b> | <b>Plangebiet .....</b>                         | <b>3</b> |
| 2.1       | Lage .....                                      | 3        |
| 2.2       | Nutzungen.....                                  | 4        |
| 2.3       | Dichte.....                                     | 5        |
| 2.4       | Flora/ Fauna.....                               | 5        |
| 2.5       | Denkmäler.....                                  | 5        |
| <b>3.</b> | <b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b> | <b>6</b> |
| 3.1       | Flächennutzungsplan .....                       | 6        |
| 3.2       | Bebauungspläne und Satzungen.....               | 6        |
| 3.3       | Verfahren, UVP-Pflicht, Umweltprüfung.....      | 6        |
| 3.4       | Bodenschutz .....                               | 7        |
| <b>4.</b> | <b>Planinhalte .....</b>                        | <b>7</b> |
| 4.1       | Maß der baulichen Nutzung .....                 | 7        |
| 4.2       | Überbaubare Grundstücksfläche .....             | 8        |
| 4.3       | Flächenbilanz .....                             | 8        |

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan stammt aus den 1980er Jahren und wurde 1999/2000 im Rahmen der 6. Änderung im Gesamten überarbeitet. Seitdem wurden zahlreiche weitere Änderungen des Planes durchgeführt, zuletzt 2018 mit der 17. Änderung. Die Änderungen bezogen sich häufig auf einzelne Grundstücke und die Anordnung von Garagen und Stellplätzen, teils gab es geringfügige Anhebungen der GFZ.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.01.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Hechelwiese“ mit der 18. Änderung erneut in seiner Gesamtheit zu überarbeiten, und hat damit den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt. Anlass war ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zur Errichtung eines Doppelcarports für das Grundstück Fl. Nr. 2513.

Im Folgenden wurde festgestellt, dass die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes bereits so gut wie vollständig durch die bestehende Bebauung realisiert sind, nur im südlichen Geltungsbereich gibt es noch einzelne unbebaute Grundstücke. Bei Aufhebung des Bebauungsplanes könnte das zulässige Baurecht aus der prägenden Umgebung ermittelt werden, ohne dass städtebauliche Missstände zu befürchten wären. Der Planungsverband hat der Gemeinde Konzeptvorschläge vorgestellt.

Der Gemeinderat ist mit Beschluss vom 28.07.2022 der Empfehlung des Bau- und Umweltausschusses zum Konzeptvorschlag eines einfachen Bebauungsplans gefolgt. Die Baufenster sollen überarbeitet werden und eine GRZ eingefügt werden. Das Verfahren erfolgt nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB), der Umweltbericht kann entfallen.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Teil der Gemeinde Utting westlich der Holzhauser Straße. Der Umgriff umfasst ca. 6,3 ha, erstreckt sich von Nord nach Süd und reicht von der Straße Hechelwiese im Westen bis zur Holzhauser Straße im Osten und von der Georg-Keil-Straße im Süden bis zum Elisabethheim im Norden.

Das Gelände fällt von 570 m im Nordwesten bis auf etwa 561 im südlichen Teil ab. In den einzelnen Straßengevierten im Plangebiet liegen die Höhenunterschiede zwischen 3 und 5 Metern.

Über die Laibner Straße und Hofstattstraße ist das Plangebiet mit der Ortsmitte und dem überörtlichen Straßennetz verbunden.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 22.03.2023

## 2.2 Nutzungen

Das Plangebiet ist bisher überwiegend als Reines Wohngebiet (WR) und entlang der Holzhauser Straße als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Entsprechend sind fast ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden. Es gibt auch kleine Beherbergungsbetriebe; so war z. B. der Wunsch, Ferienwohnungen zu errichten, Anlass für die 14. Änderung des Bebauungsplanes.

Nördlich grenzt die Seniorenresidenz Elisabeth an und ihr gegenüber nordöstlich vom Plangebiet eine großflächige Gärtnerei. Westlich der Straße Hechelwiese liegt planungsrechtlicher Außenbereich mit einem landwirtschaftlichen Betrieb. Im Übrigen ist das Plangebiet von Wohngebieten umgeben.

### 2.3 Dichte

Das Plangebiet ist in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Neben Einfamilien- gibt es auch Mehrfamilienhäuser. Die festgesetzte GRZ von 0,2 wird weit überwiegend eingehalten. Auf 11 Grundstücken wird sie überschritten, 4 Flächen davon liegen > 0,25, maximal werden 0,29 erreicht. Im südlichen Teil des Plangebietes sind 6 Grundstücke noch unbebaut.



Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: QGIS, Stand 16.10.2021

### 2.4 Flora/ Fauna

Das Plangebiet ist bis auf 6 freie Grundstücke bebaut und stark durchgrünt. Im Westen grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet „Ammersee-West“ (LL-13).

### 2.5 Denkmäler

Im Plangebiet sind weder Boden- noch Baudenkmäler vorhanden.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

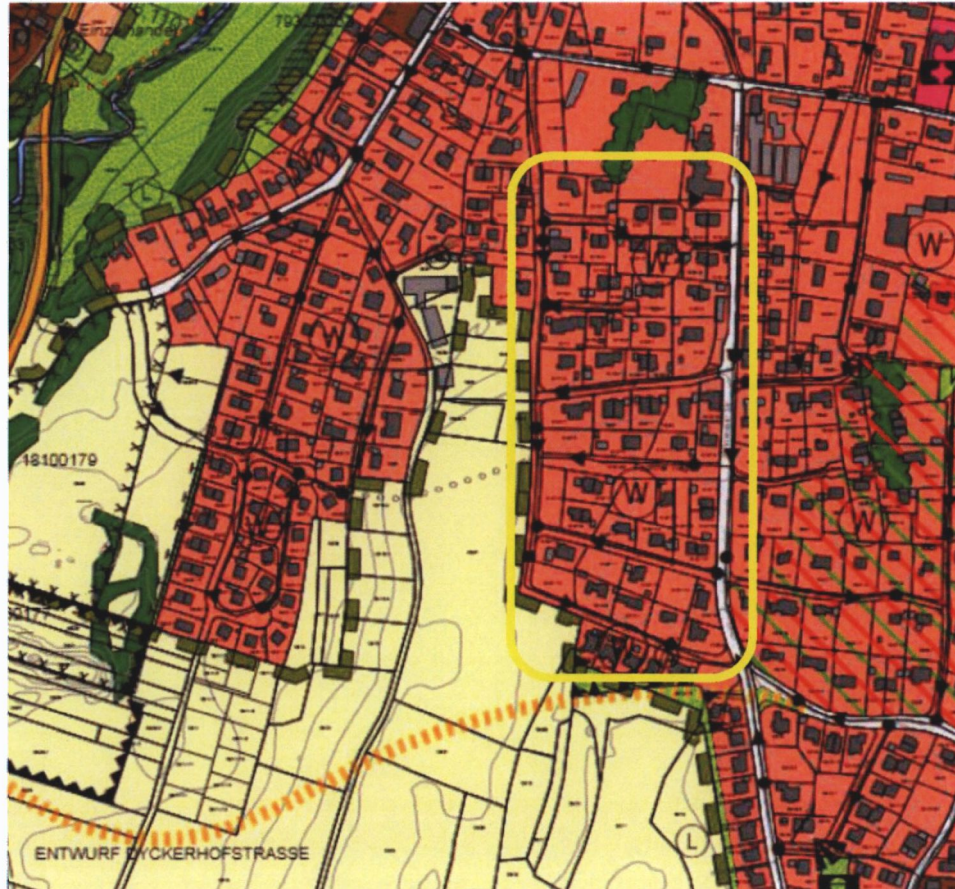


Abb. 3 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab

#### 3.2 Bebauungspläne und Satzungen

Neben dem Bebauungsplan „Hechelwiese“ sind folgende Satzungen zu beachten:

- Satzung über die abweichenden Maße der Abstandsflächentiefen 0,8 H
- Satzung über örtliche Bauvorschriften.

#### 3.3 Verfahren, UVP-Pflicht, Umweltprüfung

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche sich in einem gewissen Rahmen bewegt und die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nicht begründet wird.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein Vorhaben ermöglicht, das nach den Vorgaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVP-pflichtig wäre. Insofern ist auch keine allgemeine Vorprüfung erforderlich.

Die aktuell festgesetzte GRZ von 0,2 führt zu einer Grundfläche < 10.000 qm. Selbst

bei einer Erhöhung auf 0,3, wie sie mit der Gesamtüberarbeitung beabsichtigt ist, bleibt die erreichbare GR mit rund 14.000 qm deutlich niedriger als der Grenzwert 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Der Bebauungsplan „Utting Süd“, dessen Geltungsbereich südlich angrenzt befindet sich zwar gleichfalls in einem Änderungsverfahren, in dem voraussichtlich eine moderate Nachverdichtung und Erhöhung der zulässigen GRZ von 0,2 auf 0,3 geplant ist. Aber auch bei diesem Planverfahren ist ein bereits fast vollständig bebauter Bereich mit bestehendem Baurecht betroffen. Beide Bebauungspläne stammen aus der Zeit vor Einführung der Eingriffsregelung auf Ebene der Bauleitplanung.

Somit ist das beschleunigte Verfahren zulässig. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen.

### **3.4 Bodenschutz**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die besonderen Anforderungen des §1a Abs.2 BauGB zu beachten. Es erscheint diskussionswürdig, ob dem Bodenschutz durch Beibehaltung des Bebauungsplanes besser Rechnung getragen werden kann, als bei Aufhebung.

Im vorliegenden Fall wird mit dem einfachen Bebauungsplan ein Weg gewählt, der mit der Festsetzungskombination von überbaubaren Grundstücksflächen und somit Freihaltung von Gartenflächen und der Vorgabe einer GRZ sicherstellt, dass die Versiegelung beschränkt bleibt. Im Übrigen handelt es sich um einen bebauten und städtebaulich integrierten Bereich für den eine maßvolle Nachverdichtung schon grundsätzlich den Anforderungen des Bodenschutzes entspricht.

## **4. Planinhalte**

### **4.1 Maß der baulichen Nutzung**

Als einziges Instrument zur Regelung des Maßes der Nutzung wird eine GRZ festgesetzt. Die bisher festgesetzte GRZ lag bei 0,2. Der überwiegende Teil des baulichen Bestandes hält diese GRZ ein. Sie wird jedoch in 11 Fällen bereits überschritten und in weiteren 11 Fällen voll ausgeschöpft. Die Festsetzung einer GRZ von 0,3 sichert somit einerseits den Bestand und ermöglicht andererseits eine behutsame Verdichtung. Das Maß liegt dabei immer noch unter dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Durch das Beibehalten einer GRZ wird sichergestellt, dass es bei einer lockeren Bebauung bleibt.

Für Terrassen und Balkone wird eine ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen um bis zu 3 m festgesetzt. Diese Festsetzung wird in Verbindung mit den größer gefassten Bauräumen in aller Regel ausreichend für vorhandene und neu geplante Terrassen und Balkone.

Die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO korrespondiert mit dem Bedürfnis im Plangebiet, von den festgesetzten Garagen- und Stellplatzstandorten abzuweichen, und orientiert sich andererseits am unteren Rahmen des in der BauNVO eröffneten Spielraums.

Im Übrigen richtet sich das Baurecht nach § 34 BauGB und Bauvorhaben müssen sich in die prägende Umgebung einfügen. Die zulässigen Wand- und Firsthöhen und Grundfläche sind aus der Nachbarbebauung abzuleiten. Die bestehende Bebauung

stellt ein homogenes Gefüge dar, so dass davon auszugehen ist, dass sich die Bebauung auch ohne qualifizierten Bebauungsplan fortentwickeln kann, ohne dass städtebauliche Missstände zu befürchten sind.

#### 4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Anstelle der bisher grundstückswise festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden im einfachen Bebauungsplan grundstücksübergreifende Baufelder festgesetzt. Damit werden die bebaubaren Flächen eingegrenzt und Gartenbereiche und Vorgartenzonen können von Hauptgebäuden freigehalten werden.

Auf eine Regelung der Standorte für Garagen und Stellplätze wird bewusst verzichtet. Diese waren in der Vergangenheit Anlass für etliche Bebauungsplanänderungsverfahren und sollen zukünftig auch außerhalb der Baugrenzen möglich sein.

#### 4.3 Flächenbilanz

|                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| Bauflächen                     | ca. 4,2 ha  |
| Überbaubare Grundstücksflächen | ca. 2,27 ha |
| Öffentliche Verkehrsflächen    | ca. 1,5 ha  |
| Geltungsbereich                | ca. 6,3 ha  |

Gemeinde

Utting am Ammersee, den .....

12. SEP. 2023

  
.....  
Florian Hoffmann Erster Bürgermeister