

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

31.07.2025

27.03.2025 (erneuter Entwurf)

31.10.2024 (Entwurf)

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.	Energieversorgung	5
5.	Altlasten	6
6.	Brandschutz	6
7.	Klimaschutz, Klimaanpassung	6
8.	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	7
9.	Alternativen	7

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 umfänglichen 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 15° bis 20° errichtet werden. Garagenzufahrten und Stellplätze müssen in wasserdurchlässiger

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

Die geplante Änderung des Bebauungsplans sieht vor, die bisherige Festsetzung auf Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude sowie die Begrenzung auf eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte aufzuheben. Die Aufhebung dieser Beschränkungen ermöglicht eine flexiblere bauliche Nutzung und schafft gleichzeitig Potenzial für eine dichtere Bebauung. Ziel dieser Anpassung ist es, im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ohne dabei in bislang unbebaute Außenbereiche einzugreifen. Damit leistet die Gemeinde einen aktiven Beitrag zur Wohnraumbeschaffung und verfolgt gleichzeitig einen flächensparenden Ansatz, der eine nachhaltige Siedlungsentwicklung fördert.

4. Energieversorgung

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Der Hinweis an die Bauherren ist in die Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

5. Altlasten

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystem (ABuDIS) sind für den Landkreis Landsberg am Lech 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. Flächennutzungsplanänderungen und des Bebauungsplanes 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 § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB und § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB 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.

6. Brandschutz

Die Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr ist einzuhalten. Bei Anwendung der technischen Regel gelten die Angaben zu Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen. Im Brandfall muss es den Feuerwehreinsatzfahrzeugen möglich sein, schnell und direkt zum Gefahrenherd zu gelangen. Das setzt das Vorhandensein und die Befahrbarkeit von Feuerwehrflächen voraus. Diese Flächen sind gemäß DIN 14090 für die Feuerwehr zu planen und umzusetzen.

Das Hydrantennetz für das Baugebiet ist nach den Technischen Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), Arbeitsblatt W 405 auszubauen. Das DVGW-Arbeitsblatt W 405 behandelt die Ermittlung von Löschwassermengen für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird.

7. 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.

8. 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.

9. 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 25.09.2025

.....
Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister