

Gemeinde	<b>Utting a. Ammersee</b> Lkr. Landsberg a. Lech
Bebauungsplan	<b>Schondorfer- / Dießener Straße</b> <b>6. Änderung</b>
Planung	<b>PV</b> 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 <span style="float: right;">QS:Martin</span>
Aktenzeichen	UTT 2-89
Plandatum	<b>25.07.2024</b> 23.05.2024 (Entwurf)

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>3</b>
	2.1 Bebauungspläne und Satzungen.....	3
	2.2 Auslegungsfrist.....	4
	2.3 Gemeinderatsbeschluss .....	4
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>5</b>
	3.1 Lage.....	5
	3.2 Nutzungen.....	5
	3.3 Erschließung .....	5
	3.4 Denkmäler.....	6
	3.5 Emissionen .....	6
	3.6 Sonstiges .....	7
<b>4.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>7</b>
	4.1 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	8
	4.2 Altlasten .....	9

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Anlass für die 6. Änderung des Bebauungsplans „Schondorfer-/Dießener Straße“ ist der Antrag eines Grundstückseigentümers, das Grundstück mit der Flurnummer 179/4 mit einem weiteren Einfamilienhaus gemäß der umgebenden Grundstücke bebauen zu können. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen einfachen Bebauungsplans und sieht derzeit kein Baufenster vor.

Die Grundstücke mit der FINr. 179/1 und 179/4, Gemarkung Utting am Ammersee, sind sogenannte Hinterliegergrundstücke. Auf dem Flurstück 179/1 wurde bereits ein Einfamilienhaus errichtet, doch für das bestehende Haus ist im Bebauungsplan kein Baufenster vorgesehen. Das Flurstück 179/4 wurde nachträglich vermessen und erhielt dadurch eine neue Flurnummer. Die Wegerechte sind bereits eingetragen und die Erschließung mit Wasser und Kanal ist gesichert.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans wurde bereits einmal einer „Erweiterung des Baufensters“ auf dem benachbarten Flurstück 176/1 im Norden zugestimmt. Daher ist die Aufnahme weiterer Baufenster bei den Flurstücken 179/1 und 179/4 aus Sicht der Gemeinde zu befürworten. Um gleichwertige Verhältnisse gegenüber dem Baurecht der umliegenden Grundstücke zu schaffen, hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Utting daher dazu entschlossen, dem Antrag stattzugeben und die 6. Änderung des Bebauungsplans aufzustellen.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Bebauungspläne und Satzungen**

Die Gemeinde Utting a. Ammersee hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.01.1997 den ursprünglichen Bebauungsplan „Dießener-/Schondorfer Straße“ i.d.F. vom 30.01.1997 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Abb. 1 Lage des Änderungsgebietes im ursprünglichen Bebauungsplan

## 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 umfänglichen 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 am 25.07.2024 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Dießener-/Schondorfer Straße“ zum 6. mal zu ändern. Der Geltungsbereich umfasst die FINr. 179/1 und 179/4.

Die nunmehr vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da 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**

Das Änderungsgebiet liegt im Westen des Siedlungsgebiets von Utting am Ammersee, im Bereich der Achse Dießener-Straße und Schondorfer Straße. Es umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 179/1 und Fl.-Nr. 179/4 der Gemarkung Utting am Ammersee. Die Grundstücke werden über die von Osten auf das Grundstück Fl.-Nr. 179/4 zuführende Straße "Seefelderhofberg" erschlossen. An die Grundstücke grenzen im Norden, Süden und Westen Grundstücke mit Einfamilienhausbebauung.

Die Grundstücke werden im Norden durch die Fl.-Nr. 176/1, im Süden durch die Fl.-Nr. 180/1 und im Westen durch die Fl.-Nr. 179 begrenzt. Die Grundstücke Fl.-Nr. 179/1 und Fl.-Nr. 179/4 haben eine Größe von 506 m<sup>2</sup> bzw. 522 m<sup>2</sup>.

#### **3.2 Nutzungen**

Das Änderungsgebiet und auch das Umfeld dienen ausschließlich der Wohnnutzung. Das Grundstück mit der Flurnummer 179/1 ist derzeit mit einem Einfamilienhaus bebaut, auf dem Grundstück Flurnummer 179/4 befinden sich Nebengebäude.

#### **3.3 Erschließung**

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzende öffentliche Straße "Seefelderhofberg" verkehrlich und technisch erschlossen werden, die eine Verbindung zur Dießener Straße und Schondorfer Straße herstellt. Die Achse Dießener Straße - Schondorfer Straße fungiert als Teil der Nord-Süd-Verbindung St 2055 und erleichtert den Zugang zu den umliegenden Gemeinden westlich des Ammersees, wie Schondorf am Ammersee und Dießen am Ammersee.

Des Weiteren ist der Bahnhof Utting nur 15 Minuten zu Fuß entfernt. Diese Nähe zum Bahnhof bietet den Bewohnern eine schnelle und effiziente Möglichkeit, die benachbarten Gemeinden zu erreichen.

Die Erschließung mit Wasser und Kanal ist im Plangebiet ebenfalls gesichert.



### 3.4 Denkmäler

In der Umgebung ist zwei Baudenkmäler vorhanden, die Kath. Filialkirche St. Leonhard (D-1-7932-0133) und ein ehemaliges Bauernhaus (D-1-81-144-16), für die jedoch von der beabsichtigten Änderung keine Beeinträchtigung zu befürchten ist.

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 hingewiesen.)



Abb. 2 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 26.04.24

### 3.5 Emissionen

Der Änderungsbereich liegt in der Nähe des lärmbelasteten Gebiets entlang der Dießener Straße / Schondorfer Straße (Kartierung 2017), ist aber im Gegensatz zu seinen Nachbargrundstücken nicht davon betroffen.

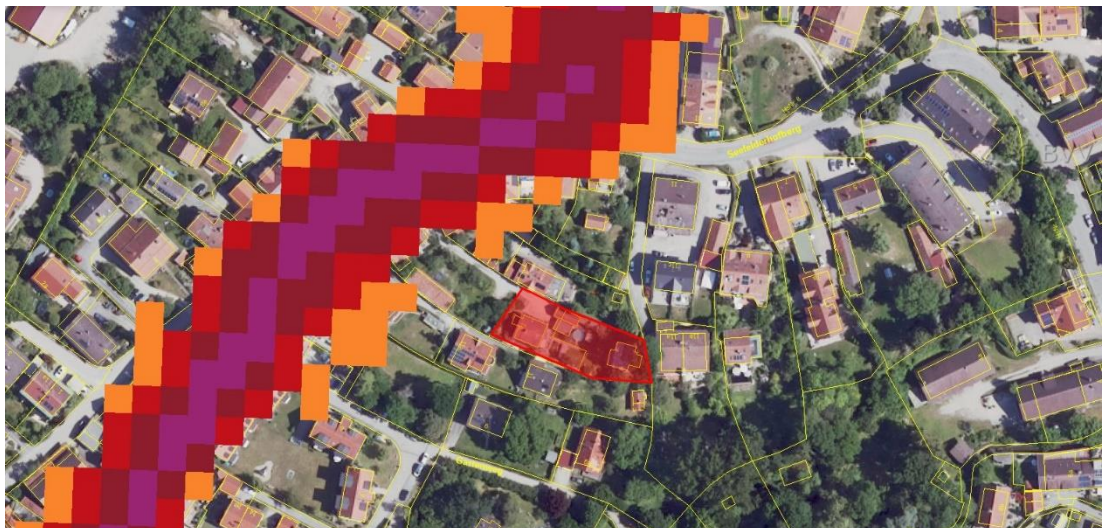


Abb. 3 Lärm an Hauptverkehrsstraßen, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, , Stand 04.24



### 3.6 Sonstiges

Das Landschaftsschutzgebiet "Ammersee-West" (LSG-00509.01) befindet sich weniger als 50 Meter vom Grundstück entfernt, und das Gewässer-Begleitgehölz "Uttinger Mühlbach" (7932-0264) liegt in der Nähe des Planungsgebietes. Diese werden jedoch durch die beabsichtigte Änderung voraussichtlich nicht beeinträchtigt.



Abb. 4 Naturschutzgebiete und Biotope, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 04.2024

## 4. Planinhalte

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 179/1 und Fl.Nr. 179/4, die zum Bebauungsplan "Dießener-/Schondorfer Straße" gehören. Der ursprüngliche Bebauungsplan i.d.F vom 29.06.1995 sieht im Änderungsbereich kein Baufenster vor.

Nach Prüfung der Festsetzungen zu den Nachbargrundstücken und deren Bebauung werden in der 6. Änderung für die beiden Grundstücke mit den Fl.Nr. 179/1 und Fl.Nr. 179/4 zwei Baufenster sowie Grundflächen festgesetzt um eine der Nachbarschaft entsprechende Bebauung auch auf gegenständlichen Grundstücken zu ermöglichen. Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 179/1 erhält somit ein Baufenster und eine entsprechende GR von 100 m<sup>2</sup> (Bestandsgebäude 89 m<sup>2</sup>), um den vorhandenen Gebäudebestand auch fortan zu sichern und Entwicklungsspielräume zu geben. Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 179/4 wird ein Baufenster mit einer GR von 80 m<sup>2</sup> festgesetzt, um auch hier eine entsprechende Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

Die festgesetzte Grundfläche richtet sich nach dem vorhandenen Maß der baulichen Nutzung der Nachbargrundstücke und dient dem Einfügen in die Umgebung.

Alle weiteren Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes bleiben von dieser Änderung unberührt.

## 4.1 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

### 4.1.1 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)

Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten 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.

### 4.1.2 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

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 sicher zu stellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorliegen, können die folgenden Maßnahmen getroffen werden: Beim Abbruch von Gebäuden und bei der Rodung von Gehölzen können durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung die Beeinträchtigungen für geschützte Arten wie Vögel und Fledermäuse minimiert werden. Zudem ist der Abbruch von Gebäuden in Zeiten durchzuführen, in denen diese nicht von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten genutzt werden. Fensterläden aus Holz sollten vor dem Abbruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind bei Erfordernis (z.B. Nistkästen bei Höhlenbäumen) durchzuführen.

Die Beachtung des allgemeinen und besonderen Artenschutzrechtes (§§ 39 und 44 BNatSchG) ist Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Deshalb ist vor Abbruch ein Fledermausfachberater des Landkreises Landsberg (Kontakt über die untere Naturschutzbehörde) oder ein Artenschutz-Sachverständiger mit der Prüfung zu beauftragen, ob Arten wie Vögel (z.B. Schwalben, Mauersegler, etc.), Fledermäuse und evtl. weitere Arten betroffen sind. Das Ergebnis der Prüfung ist der unteren Naturschutzbehörde vor Abbruchbeginn vorzulegen. Wurden gebäudebewohnende Arten vorgefunden, sind geeignete Maßnahmen (z.B. Ersatznistplätze, keine Maßnahmen während der Brutzeit usw.) in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren.



## 4.2 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. Bebauungsplanänderung 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. Bodenluft Beweissicherungsuntersuchung nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Gemeinde Utting a. Ammersee, den .....

.....

Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister