Gemeinde	**Unterdießen** Lkr. Landsberg a. Lech
Bebauungsplan	Wiesenweg 2. 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	Ritz QS: Prells

Aktenzeichen	UND 2-30
Plandatum	14.01.2025 (Fassung für den Satzungsbeschluss) 30.07.2024 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Plangebiet 3
2.1 Geltungsbereich 3
2.2 Bestandssituation 4
2.3 Umliegende Nutzungen, umgebende Bebauung 5

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen 5
3.1 Landes- und Regionalplan 5
3.2 Flächennutzungsplan 5
3.3 Bebauungspläne und Satzungen 5
3.4 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften 6

4. Planinhalte 6
4.1 Bebauungsplanverfahren 6
4.2 Begründung und Erläuterung der Festsetzungen 7

5. Alternativen 9

6. Verwirklichung der Planung 9
6.1 Hinweise zur Umsetzung 9

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Wiesenweg" zur Verschiebung eines Baufensters auf dem Flurstück 232/7 der Gemarkung Unterdießen.

Dem Antrag auf Änderung ist ein Bauantrag mit gemeindlichem Einvernehmen für das Vorhaben sowie die Ablehnung des Bauantrags durch die untere Bauaufsichtsbehörde vorangegangen. Grund für die Ablehnung war, dass das Baufenster durch die Planung verlassen wurde und somit die Grundzüge der Planung berührt sind.

Die bisherige Planung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes schlägt auf den Grundstücken neben den Baugrenzen auch Bauräume für Garagen vor. Der Bauraum des gegenständlichen Grundstücks wird an der Nordgrenze angeordnet und das zugehörige Baufenster südlich davon. Hierdurch geht auf dem Grundstück jedoch wertvolle Fläche im Bereich des Südgartens verloren.

Vergleicht man das Grundstück mit den anderen Bauflächen im Bebauungsplan, lässt sich erkennen, dass das Konzept des Südgartens ansonsten überwiegend mitgedacht und auf den Bebauungsplan übertragen wurde. Für das o.g. Grundstück ist eine Flexibilisierung des Bauraums in einer Weise denkbar, eine andere Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu ermöglichen, ohne das Konzept des Bebauungsplans in Frage zu stellen. Die Gemeinde hat sich daher bereit erklärt, den Bebauungsplan hierhingehend zu ändern.

Das Ziel der Planung ist das Baufenster weiter nördlich anzuordnen und es nach Westen zu erweitern, um dem Eigentümer einerseits eine bessere Nutzung seines Grundstücks zu gewähren und gleichzeitig die Ausnutzung der GRZ zu ermöglichen, ohne das Baurecht unbegründet zu restriktiveren.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 30.07.2024 den Aufstellungsbeschluss gefasst, um den Bebauungsplan Wiesenweg i.d.F. vom 12.06.2012, einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplans Wiesenweg i.d.F. vom 18.09.2018, in Kraft getreten am 26.04.2019, im betroffenen Teilbereich zu ändern.

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im zentral-nördlichen Bereich des Ortes Unterdießen, und wird durch den Wiesenweg erschlossen, der wiederum über den Schäferweg mit der Bahnhofsstraße verbunden ist. Die Bahnhofsstraße stellt die innerörtliche Hauptverbindung, auch mit dem Ortskern von Unterdießen, dar.

Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 09.07.24

Der zu ändernde Bereich liegt in dem ca. 19.300m² großen Bebauungsplan „Wiesenweg" und umfasst ausschließlich das Flurstück 232/7 Gmkg. Unterdießen. Das Grundstück liegt südwestlich im Bebauungsplangebiet und umfasst etwa 615m².

2.2 Bestandssituation

Das Gebiet, das durch den rechtskräftigen Bebauungsplan beplant wird, ist mittlerweile zu über der Hälfte mit ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern bebaut. Die südliche Grundstückzeile, auf der auch Doppelhäuser vorgesehen sind, ist bisher unbebaut.

Die Erschließung erfolgt über den Wiesenweg, der das allgemeine Wohngebiet in Form einer Schleifenstraße erschließt, sowie einen Fuß- und Radweg, der nach Westen, entlang des zu ändernden Geltungsbereichs, eine Verbindung zum Angerfeld herstellt.

Auf dem Grundstück fand in den vergangenen Jahren keine Bewirtschaftung statt. Es lassen sich erste Sukzessionsstrukturen auf dem aktuellsten Luftbild der Fläche erkennen. Deshalb wird an dieser Stelle angemerkt, dass der Artenschutz unabhängig vom Bauplanungsrecht geltendes Recht und daher zu beachten ist, auch wenn der Änderungsbebauungsplan kein neues Baurecht schafft. Um Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausschließen zu können, wird vor der Bebauung prinzipiell eine Begutachtung der Fläche empfohlen.

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

Auch nach aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystems (ABuDIS, Stand 27.09.2024) sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf die Wirkungsbereiche Boden – Mensch und Boden – Grundwasser in den Geltungsbereich einwirken können.

2.3 Umliegende Nutzungen, umgebende Bebauung

Die Umgebung ist überwiegend durch weitere Wohnbebauung, auch außerhalb des Bebauungsplans Wiesenweg, geprägt. Die südliche Grundstückszeile des Bebauungsplans liegt wie bereits erwähnt brach und weist ähnliche Sukzessionsstadien wie das Flurstück 232/7 auf.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Angesichts der geringfügigen Änderung des bestehenden Baurechts sind Vorgaben der überörtlichen Planung nicht relevant.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt. Weder die Art der baulichen Nutzung, noch die Ausdehnung der Bebauung und deren Erschließung sind den Änderungen unterworfen, sodass die in den Grundzügen dazustellende Art der Bodennutzung nicht betroffen ist.

3.3 Bebauungspläne und Satzungen

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Wiesenweg i.d.F. vom 12.06.2012 einschließlich der 1. Änderung i.d.F. vom 18.09.2018, in Kraft getreten am 26.04.2019.

Abb. 2: Planzeichnung des Bebauungsplans Wiesenweg i.d.F. vom 12.06.2012 mit Eintragung des

Geltungsbereichs der Änderung im südwestlichen Bereich und digitaler Flurkarte zur Veranschaulichung der bereits realisierten Bebauung (© Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das bisher eingeräumte Baurecht sieht in einem **Allgemeinen Wohngebiet** eine **12 auf 12 m** große **überbaubare Grundstücksfläche** vor, die mit einem **Einzelhaus** bebaubar ist. Das **Maß der Nutzung** ist auf eine **GRZ von 0,25** (Überschreitung nur für Erker und Anbauten gemäß Festsetzung A 3.3 und baulichen Anlagen gem. §19 (4) BauNVO bis zu einer Obergrenze der GRZ von 0,45) einen **Höchstwert für Vollgeschosse von II**, wobei das obere Vollgeschoss nur als ausgebautes Dachgeschoss zulässig ist, sowie eine **maximale Wandhöhe von 5 m** begrenzt. Die **Höhenlage der Gebäude** ist auf die nächstgelegene angrenzende öffentliche Verkehrsfläche bezogen und darf höchstens 0,3 m mit der OK Rohfußboden darüber liegen. Der **Kniestock** ist bei Gebäuden mit Ausbau des Dachs als Vollgeschoss auf die Höhe von 1,50 m beschränkt.

Garagen sind auf den Baugrundstücken allgemein zulässig gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO, und Garagenzufahrten bis zu 5 m Tiefe dürfen zur Straße nicht eingefriedet werden. Es wird ein Bauraum für eine Doppelgarage im Grundstück vorgeschlagen.

Des Weiteren gilt unabhängig vom Bauplanungsrecht die gemeindliche „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe" mit Stand vom 26.05.2021 sowie die Stellplatzsatzung i.d.F. vom 05.07.2010 einschließlich der Änderungssatzung vom 29.06.2022.

Es wird zusätzlich auf die „Abweichungssatzung zur Erschließungsbeitragssatzung Wiesenweg" i.d.F. vom 15.12.2021 hingewiesen.

Das Plangebiet ist verkehrlich und technisch erschlossen.

3.4 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Die beabsichtigten Änderungen berühren keine Belange übergeordneter Fachplanungen.

4. Planinhalte

4.1 Bebauungsplanverfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen, da die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür gegeben sind:

Der Geltungsbereich umfasst weniger als 2.500 m², sodass der Schwellenwert des § 13a Abs.1 S.1 Nr.1 BauGB sicher eingehalten ist. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchst. B BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind, bestehen angesichts der begrenzten Änderung nicht.

Im beschleunigten Verfahren wird die Verfahrensdauer reduziert, da von der frühzeitigen Beteiligung, der Umweltprüfung und dem Umweltbericht, der Angabe, welche

Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden kann. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im beschleunigten Verfahren als im Sinne des §1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist insofern nicht erforderlich. Für den Geltungsbereich der Änderung besteht bereits Baurecht.

4.2 Begründung und Erläuterung der Festsetzungen

Von der Änderung ist ausschließlich die überbaubare Grundstücksfläche nach Lage und Größe sowie die Festlegung der Zufahrt zur Garagen und Grundstücken betroffen.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung, zu Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, zur baulichen Gestaltung, zu untergeordneten baulichen Anlagen, zu öffentlichen Verkehrsflächen, zur Grünordnung sowie zu befestigten Flächen und Einfriedungen bleiben unverändert.

4.2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung beschränkt sich auf die Fl.Nr. 232/7.

4.2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der Nutzung (A 2) bleibt unverändert.

4.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (A 3) bleiben unverändert.

4.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Kern der Änderungen ist die Anpassung der **überbaubaren Grundstücksfläche** (A 4.1). Die nördliche Baugrenze des Grundstücks wird im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan um 3 m nach Norden verschoben, um mehr Raum für einen Südgarten zu schaffen. Zum nördlich angrenzenden Grundstück wird der Mindestabstand von 3 m gewahrt. Die **Abstandsflächen** sind einzuhalten. Ihre Tiefe bestimmt sich allerdings nicht mehr nach „Art. 6 Abs. 1 - 6 der BayBO“, sondern ist gemäß der gemeindeeigenen „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ mit Stand vom 26.05.2021 zu ermitteln. Die Anordnung der Vorschriften des alten Art. 6 Abs. 5 S.1 -2 BayBO entfällt. Auf die **geltende eigenständige Satzung** wird lediglich hingewiesen (B 5).

Des Weiteren wird das Baufenster um 3 m nach Westen erweitert. Bei einer Verschiebung des Gebäudes nach Norden, kann die ursprünglich als Grenzgarage dort vorgesehene Doppelgarage nur östlich des Hauptgebäudes errichtet werden (oder muss durch eine Einzelgarage zuzüglich offenem Stellplatz an der Straße ersetzt werden). Da gem. § 2 Abs. 7 der gemeindlichen Stellplatzsatzung die Stauräume vor Garagen aus Gründen der Gestaltung und Sicherheit eine Mindesttiefe von 5 m aufweisen müssen und eine Anordnung der Garage auf der Ostseite des Gebäudes aus städtebaulich-gestalterischer Sicht am sinnvollsten erscheint, wird dem Eigentümer durch die Aufweitung genügend Spielraum gelassen, sein Haus nach Westen zu rücken und

die Garage an der Ostseite zu errichten. Die Möglichkeit die Garage an der Westseite des Hauses zu errichten und eine Zufahrt entlang der Nordgrenze des Grundstücks zu etablieren bleibt bestehen.

Außerdem ermöglicht die Aufweitung eine volle Ausnutzung der GRZ von 0,25, die vorher bei einem 12x12 m Baufenster auf diesem Grundstück u.U. nicht voll realisierbar gewesen wäre.

Die Möglichkeit der **Überschreitung der Baugrenzen** durch erdgeschossige Wintergärten wird im Umfang präzisiert, wenngleich die Erweiterung des Bauraumes eine Überschreitung weitestgehend überflüssig machen dürfte, zumal die GRZ eingehalten werden muss.

Die offene **Bauweise** mit Einzelhausbebauung (A 4.2) wird ebenso wenig verändert wie die **Mindestgrundstücksgröße** (A 4.3) sowie die **Zahl der Wohnungen** in Wohngebäuden (A 4.4).

4.2.5 Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Die Festsetzungen zu Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (A 5) bleiben inhaltlich unverändert. Es wird in B 5 jedoch auf die Änderungssatzung vom 29.06.2022 der **Satzung über die Gestaltung, die Ausstattung, die Größe und die erforderliche Zahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge** hingewiesen.

4.2.6 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (A 6) bleiben unverändert.

4.2.7 Untergeordnete bauliche Anlagen

Die Festsetzungen zu untergeordneten bauliche Anlagen (A 7) bleiben unverändert.

4.2.8 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Festsetzungen zu Öffentlichen Verkehrsflächen (A 8) bleiben unverändert.

4.2.9 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung (A 9) bleiben unverändert.

4.2.10 Befestigte Flächen und Einfriedungen

Die Festsetzungen zu befestigten Flächen und Einfriedungen (A 10) bleiben unverändert.

4.2.11 Zufahrten

Angesichts des nicht festgesetzten Garagenstandortes entfällt die Festlegung einer Zufahrt zu Garagen und Grundstücken (A 11).

4.2.12 Versorgungsanlagen

(Im Änderungsbereich nicht relevant.)

5. Alternativen

Da durch die Änderung keine schutzwürdigen Belange in nennenswertem Umfang betroffen sind, ist eine grundlegende Prüfung von Alternativen nicht veranlasst.

6. Verwirklichung der Planung

Bodenordnung-, Erschließungs- oder sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind nicht erforderlich.

6.1 Hinweise zur Umsetzung

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 39 Abs. 5 BNatSchG wird abermals hingewiesen. Insbesondere Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. nur in der Zeit von 01.10. - 28.02. vorgenommen werden.

Es befinden sich bestehende Energieversorgungsleitungen (1-kV-Kabelleitungen der LEW-Verteilnetz GmbH) im Geltungsbereich. Bei Bauarbeiten sind die entsprechenden Kabelschutzanweisungen zu beachten. Bei Arbeiten in der Nähe von Leitungen sind generell die einschlägigen Sicherheitsvorschriften zu beachten.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass jederzeit mit ortsfesten und beweglichen Bodendenkmälern zu rechnen ist. Diesbezüglich wird auf die Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie auf die Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG i.d.F.v. 23.06.2023 hingewiesen.

Gemeinde

Bayern Gemeinde Unterdießen

Unterdießen, den 29. JAN. 2025

Alexander Enthofer, Erster Bürgermeister