

Gemeinde

Utting

Lkr. Landsberg am Lech

Flächennutzungsplan

1. Teiländerung

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

Krimbacher/Schaser

QS: CSc

Aktenzeichen

UTT 1-24

Plandatum

12.09.2019 (Entwurf)

02.05.2019 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
	2.1 Landes- und Regionalplan.....	3
	2.2 Flächennutzungsplan	3
	2.3 Bebauungspläne und Satzungen.....	4
	2.4 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	6
	2.5 Auslegungsfrist.....	6
3.	Plangebiet	7
	3.1 Lage.....	7
	3.2 Nutzungen.....	8
	3.3 Erschließung	9
	3.4 Emissionen	9
4.	Planinhalte	9
	4.1 Geänderte Darstellungen	9
	4.2 Fortgeltende Darstellungen	9
	4.3 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	10
5.	Alternativen	10

1. Anlass und Ziel der Planung

Für den Bereich des Erholungsgeländes ist der Bebauungsplan „Erholungsgelände“ aus dem Jahr 1983 rechtsverbindlich. Dieser Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich 11-mal geändert.

Innerhalb des Geltungsbereichs hat sich die Nutzung der Flächen stark abweichend von dem rechtswirksamen Bebauungsplan entwickelt. Dies betrifft sowohl die Verkehrsführung als auch die Grünordnung sowie die Ausdehnung des Campingplatzes und weiterer Nutzungen.

Die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes basieren auf den Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes und sind damit im wesentlichen auch überholt.

Nun sind einige bauliche Maßnahmen geplant, die anhand des rechtswirksamen Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig sind. Zu nennen sind u.a. die Errichtung von Campingfässern (Mobilehomes) im Bereich des Campingplatzes, die Herichtung/Bewirtschaftung von Parkraum und die Errichtung einer Windschutzwand aus Glas an einem bestehenden Gastronomiebetrieb. Weiterhin sollen im Bereich des bestehenden Campingplatzes die Freianlagen (Spielplatz/Volleyballplatz) umorganisiert werden und die Renovierung/Neuerrichtung der bestehenden Wasserwacht-Hütte ist angedacht.

Diese einzelnen Maßnahmen werden zum Anlass genommen, für den Bereich einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Auf dem Wege des Parallelverfahrens ist auch der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplan

Da es sich im Wesentlichen um eine Aufnahme genehmigten Bestands in den Bebauungsplan und sehr geringfügige Erweiterungen hiervon handelt, wird davon ausgegangen, dass die Planung mit der Landes- und Regionalplanung im Einklang ist.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (rechtskräftig in der Fassung vom 17.11.2013 mit redaktioneller Änderung vom 01.09.2017) stellt das Plangebiet zum überwiegenden Teil als Grünfläche für Freizeit und Erholung (Zeltplatz) sowie als Grünfläche mit Bedeutung für Orts-/Landschaftsbild und Naturhaushalt und untergeordnet als Parkplatz und Straßenbegleitgrün dar.

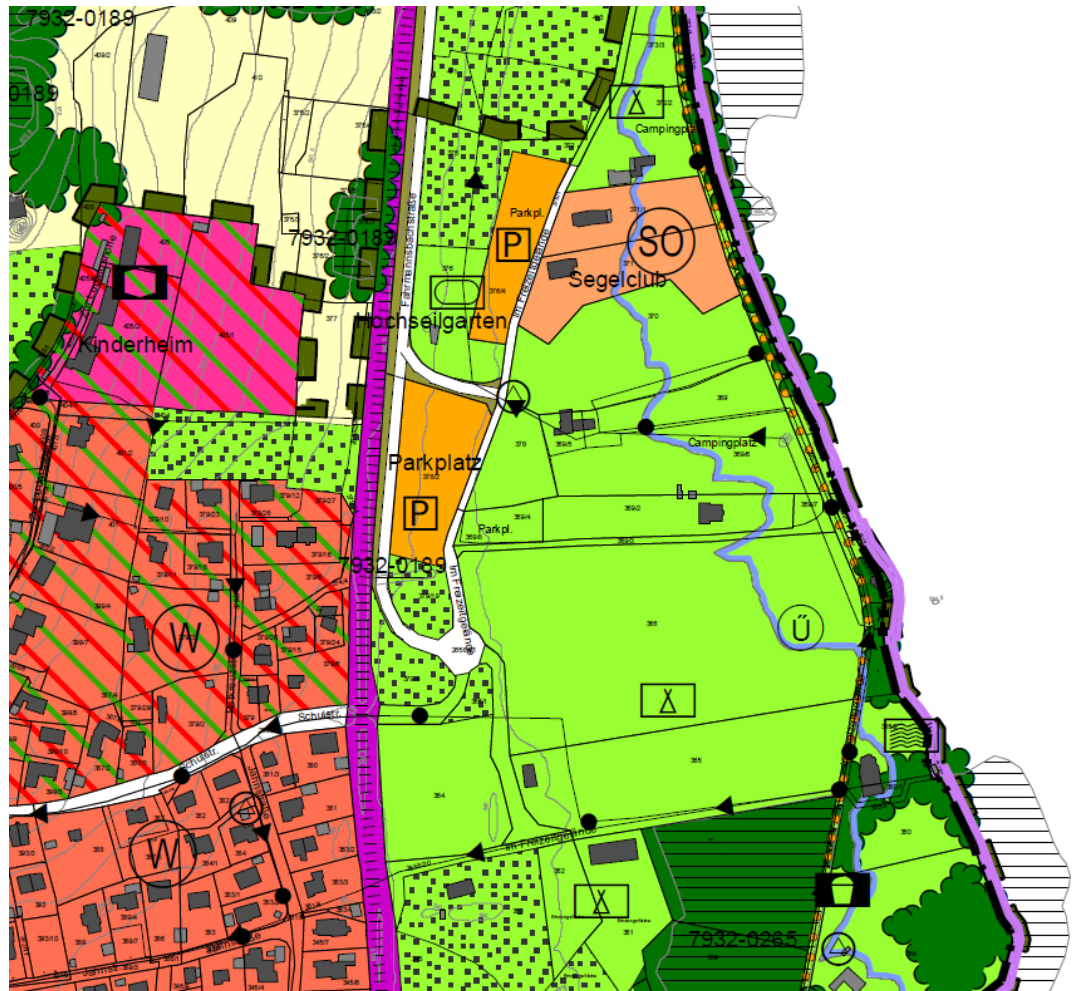


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

2.3 Bebauungspläne und Satzungen

Der Bebauungsplan „Erholungsgelände“ erstreckt sich über den gesamten Bereich zwischen Mühlbach im Süden, Ammersee im Osten, Fahrmannsbach im Norden und Bahnlinie im Westen. Er ist damit etwa 1 km lang und im Mittel ca. 300 m breit, was ihm mit geschätzten 30 ha zu einem sehr großflächigen Bebauungsplan macht. Inhaltlich hat er mit diversen Festsetzungen zu Erholungsnutzungen (Zeltplatz, Liegewiese, Sport- und Spielflächen, Parkanlagen, Wasserflächen, Gastwirtschaft) die Planung des gesamten Freizeitareals zum Gegenstand.



Abb. 2 Zentraler Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Erholungsgelände“ (1983), ohne Maßstab

In den vergangenen 35 Jahren hat sich die bauliche Entwicklung in einigen Bereichen anders dargestellt als ursprünglich geplant, weswegen bisher 11 Bebauungsplanänderungen erforderlich geworden sind. Die 11. Bebauungsplanänderung betrifft auch einen Teilbereich, der auch im Geltungsbereich der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt.



Abb. 3 11. Änderung des Bebauungsplanes „Erholungsgelände“ (Fassung vom 26.07.2017), ohne Maßstab

Gegenstand der 11. Änderung war es, die geänderte Erschließungssituation und die zu bewirtschaftenden Parkplätze planungsrechtlich abzubilden.

2.4 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

In den Osten des Plangebiets, entlang des Ammersees, erstreckt sich eine ermittelte Hochwassergefahrenfläche HQ100 (Ermittlungsdatum 06.07.2011). Davon abgesehen befinden sich im Plangebiet keine Schutzgebietsausweisungen oder anderweitig gesetzlich geschützte Bereiche (z.B. geschützte Biotop, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete).

Es sind keine Baudenkmäler im Plangebiet vorhanden. Archäologische Fundstellen (Bodendenkmäler) werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Sollten im Rahmen von Bauvorhaben Bodendenkmäler aufgefunden werden, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 BayDSchG).

Ebenso beinhaltet der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung keine im Altlastenverdachtskataster verzeichneten Flächen. Sollten konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, so ist dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (Art. 1 Bay-BodSchG).

2.5 Auslegungsfrist

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 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.

Die Planung wurde mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange im Grundsatz vorabgestimmt, mit dem Ergebnis, dass das Planvorhaben voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte beinhaltet, 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 Entwurf des Bauleitplanes daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

3. Plangebiet

3.1 Lage

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst im Kern die Flächen des Campingplatzes, sowie

- östlich angrenzend den Ammerseeuferbereich inkl. Gastronomie-/Einzelhandelsgebäude (Pavillon am See) und Wasserwacht,
- nördlich angrenzend das Gastronomiegebäude (Fischmeisterei), den Minigolfplatz und die danebenliegenden Bootsliegeplätze
- und westlich angrenzend die bestehenden Verkehrs- und Parkieranlagen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 295/14 (Teil), 347, 365, 360/1, 361, 362, 365/2, 365/3, 366, 366/1, 367/2, 368/3, 368/4, 369/2, 369/3, 369/4, 369/7, 369/8, 369/11, 378/1 (Teil), 378/2, 379/4, 379/19 und 2658/21.

Das Gelände fällt leicht zum Ammersee hin ab.

Über die Fährmannsbachstraße und die Schulstraße ist das Plangebiet an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. In etwa 1 km Entfernung zum Plangebiet befindet sich der Bahnhof Utting.



Abb. 4 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 08.05.2019

3.2 Nutzungen

Die Hauptnutzung im Plangebiet ist der Campingplatz. Ergänzend gibt es zwei gastronomische Einrichtungen, sowie einen kleinen Einzelhandel und einige Boots Liegeplätze. Der Uferbereich dient der Erholung. Im Westen bestehen vor allem Verkehrsanlagen in Form von Straßen und Parkplätzen.

Bauliche Nutzungen sind nur sehr untergeordnet und zusammenhangslos vorhanden. Zu nennen sind das Rezeptions- und das Sanitärgebäude des Campingplatzes, die beiden Gastronomiegebäude und die Rettungshütte der Wasserwacht.

3.3 Erschließung

Die ansässigen Nutzungen sind ausreichend verkehrlich und technisch erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind vorhanden.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch am Bahnhof Utting in rd. 1.000 m fußläufiger Entfernung gegeben.

3.4 Emissionen

Auf das Gebiet wirken Emissionen der angrenzenden Bahnstrecke sowie der bestehenden Freizeitnutzungen (z.B. Tennis) und der dazugehörigen Parkplätze. Diese werden jedoch als mit der geplanten Nutzung verträglich erachtet. Es sind keine Konfliktlagen bekannt.

4. Planinhalte

4.1 Geänderte Darstellungen

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung in folgenden Punkten geändert:

- Die „Grünfläche für Freizeit und Erholung“ mit Zweckbestimmung „Zeltplatz“ wird in ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Campingplatz sowie in einem Teilbereich zu Fläche für ruhenden Verkehr geändert.
- Der Bereich des bestehenden Cafés/Bistros wird von „Grünfläche für Freizeit und Erholung“ in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gastronomie und Einzelhandel geändert.
- Die südwestliche „Grünfläche mit Bedeutung für Orts-/Landschaftsbild und Naturhaushalt“ sowie das entlang der Fahrmannsbachstraße verlaufende Straßenbegleitgrün werden in Fläche für ruhenden Verkehr geändert.
- Der Bereich um das Gebäude der Wasserwacht wird von „Grünfläche für Freizeit und Erholung“ in „Fläche für den Gemeinbedarf“ geändert.

Alle geänderten Darstellungen entsprechen den tatsächlich im Bestand vorhandenen Nutzungen.

4.2 Fortgeltende Darstellungen

Alle Darstellungen zu Leitungen, Fuß- und Radwegeverbindungen, Gehölze sowie das Überschwemmungsgebiet werden aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan in die Darstellung der 1. Änderung übernommen.

4.3 Klimaschutz, Klimaanpassung

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.

Auf Grund der weitgehenden Beschränkung auf Bestandsdarstellungen und das sehr geringfügige neue Baurecht, werden keine negativen Wirkungen auf die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gesehen.

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.

5. Alternativen

Da das o.g. Planungserfordernis ortsgebunden ist, wurden keine Alternativen Standorte für diese Planung geprüft.

Gemeinde

Utting, den

.....
Erster Bürgermeister (Josef Lutzenberger)