Gemeinde	**Utting am Ammersee** Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	**Schmuckerareal**
Architektur	wwa architekten Wöhr Heugenhauser Johansen Part mbB Agnesstrasse 20, 80798 München
Landschaftsarchitektur	LUZ Landschaftsarchitekten München Romanstraße 74 80639 München
Planfertiger	**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
Aktenzeichen	UTT 2-60 Bearbeiter: Schaser
Plandatum	31.10.2019 (Endfertigung) 04.07.2019 (Entwurf) 10.01.2019 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Vorgaben für den Wettbewerb 4

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen 4
3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan 4
3.2 Flächennutzungsplan 5
3.3 Bebauungspläne und Satzungen 5
3.4 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften 6
3.5 Gemeinderatsbeschluss 6
3.6 Bodenschutz 6

4. Plangebiet 7
4.1 Lage 7
4.2 Nutzungen 7
4.3 Erschließung 8
4.4 Emissionen 8
4.5 Flora/ Fauna 8
4.6 Boden 9
4.7 Denkmäler 10
4.8 Wasser 10
4.9 Sonstiges 10

5. Planinhalte 10
5.1 Art der baulichen Nutzung 11
5.2 Maß der baulichen Nutzung 12
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 13
5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 14
5.5 Bauliche Gestaltung 15
5.6 Verkehr und Erschließung 16
5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz 17
5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung 18
5.9 Immissionsschutz 19
5.10 Flächenbilanz 20

6. Alternativen 20

7. Verwirklichung der Planung 20

1. Anlass und Ziel der Planung

Beim Schmucker-Areal handelt es sich um eine etwa 1,2 ha große Fläche im Siedlungszusammenhang von Utting, die eingerahmt von Bebauung bisher weitgehend unbebaut geblieben ist. Auf Grund ihrer Größe und ihrer zentralen Lage wird dieser Fläche eine **große Bedeutung für die Ortsentwicklung** von Utting beigemessen.

Deswegen hat die Gemeinde im Jahr 2015, als sich Änderungen bei den Eigentumsverhältnissen abzeichneten, eine gemeindliche Satzung über das **Vorkaufsrecht** erlassen. Anfang 2016 sollte dieses Vorkaufsrecht ausgeübt werden. Ein wichtiger Bestandteil der Begründung war, dass die Fläche eine hohe Eignung dafür besitzt einen substantiellen Beitrag zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums zu leisten. Die Gemeinde Utting versteht es als ihr städtebauliches Ziel insbesondere Bevölkerungsgruppen mit mittleren und niedrigen Einkommen mit ausreichend Wohnraum zu versorgen. Private Investoren haben dagegen ein berechtigtes Interesse an der Realisierung des maximalen Planungsgewinns. Im Zuge von regulärer Bauleitplanung sind die Möglichkeiten der Gemeinde ihr Ziel der Schaffung von dauerhaft preisgünstigem Wohnraum zu erreichen sehr eingeschränkt. Da ein Flächenerwerb der Gemeinde die Erreichung dieses Ziels deutlich erleichtert, wurde dieser Weg gewählt.

Anschließend wurde mit Eigentümern weiterer Freiflächen im Umfeld gesprochen und der Zuerwerb des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 48 (810 qm) erreicht.

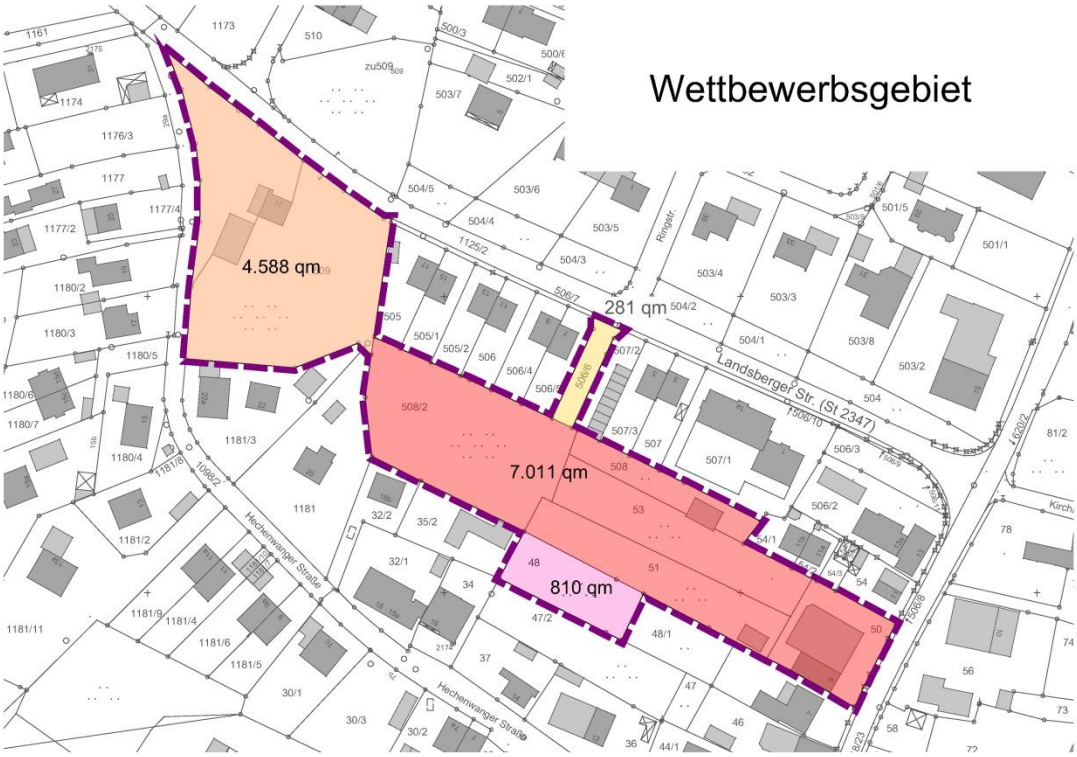

Abb. 1 Umgriff des Plangebiets abzgl. angrenzender Verkehrsflächen

Im Folgenden haben Diskussionen und Beratungen über das beste Modell zur Bebauung der Fläche stattgefunden. Diskutiert wurden unter anderem die Vergabe an ein kommunales Wohnungsbauunternehmen bzw. eine Genossenschaft oder die Vergabe im Erbbaurecht.

Letztendlich wurde beschlossen, dass die Gemeinde die Grundstücke im Eigentum behält, sie selbst bebaut und die entstehenden Wohnungen vermietet. Um hierfür zum bestmöglichen Konzept zu kommen, wurde 2017 ein **nichtoffener Realisierungswettbewerb** zur Errichtung von geförderten Wohnungen durchgeführt. Den 1. Preis hat das Büro wwa heugenhauser architekten aus München in Zusammenabreit mit LUZ Landschaftsarchitekten gewonnen, deren Entwurf nun auf dem Wege dieser Bebauungsplanung umgesetzt werden soll.

2. Vorgaben für den Wettbewerb

Folgende Vorgaben waren zentrale Bestandteile der Auslobung des Wettbewerbs:

- Schaffung von etwa 80 barrierefreien Wohneinheiten sowie eines Gemeinschaftsraums mit einer Nutzfläche von min. 5.600 qm.
- Wohnungsschlüssel mit prozentualen Anteilen der Zahl der Wohnungen in verschiedenen Größen
- Max. 70% Gesamtversiegelung
- Max. drei Vollgeschoße
- Keine Flach- oder Runddächer
- Erschließung schwerpunktmäßig von der Landsberger Straße
- Freihalten des Quartiers von motorisiertem Verkehr
- 1,25 Pkw-Stellplätze pro WE zzgl. 15 % Besucher- und Gemeinschaftsstellplätze sowie weitere vier Behindertenstellplätze; Schaffung einiger Stellplatze mit Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge
- Insg. 120 überdachte bzw. unterirdischer Fahrradstellplätze mit Ladeinfrastruktur
- Ökologische und effiziente Energieversorgung über Nahwärmezentrale (Holzpellets)
- Wirtschaftliche Bauweise
- Freianlagenplanung mit hoher Aufenthaltsqualität
- Freiflächen mit hohem Maß an ökologischer Qualität
- Durchlässigkeit des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer von West nach Ost
- zentrale öffentliche Spiel- und Begegnungsfläche.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Da es sich um die Bebauung einer innerörtlichen Brach- /Grünfläche zum Zweck der Schaffung preisgünstigen Wohnraums handelt dient der Bebauungsplan der Innenentwicklung und wirkt Zersiedlung entgegen. Das zu Grunde liegende architektonische Konzept gewährleistet einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und ist dazu geeignet ein hohes Maß an innerörtlicher Qualität durch eine hochwertige Ar-

chitektur in Verbindung mit ansprechenden Freiflächen zu schaffen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Feststellungsbeschluss vom 10.04.2014) ist das Plangebiet zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich der Bereich, der unmittelbar an die Schondorfer Straße angrenzt ist als Mischgebiet dargestellt.

Da der Bebauungsplan das Plangebiet komplett als Allgemeines Wohngebiet festsetzt, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB nicht im ganzen Plangebiet eingehalten. Der Bebauungsplan wird gleichwohl als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, so dass die Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan auf dem Weg der Berichtigung des Flächennutzungsplanes herbeigeführt werden kann.

Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

3.3 Bebauungspläne und Satzungen

Im Bereich der Schondorfer Straße besteht der Bebauungsplan „Schondorfer / Diessener Straße“ (Fsg. v. 30.01.1997). Dieser Bebauungsplan umfasst im Bereich der nun vorliegenden Planung die zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Gebäude sowie in der Regel entlang der Schondorfer Straße eine zweite Baureihe. Hinter dieser zweiten Baureihe setzt der Bebauungsplan Grünflächen fest.

Abb. 3 Bebauungsplan „Schondorfer / Diessener Straße“ (Fsg. v. 30.01.1997, ohne Maßstab)

Dieser Bebauungsplan wird im Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplanes vollständig ersetzt.

Im daran in westlicher Richtung anschließenden Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Freifläche, bei der die Abgrenzung zwischen Innenbereich gem. § 34 BauGB und Außenbereich gem. § 35 BauGB nicht einfach zu treffen ist. Die unbebauten Flächen können überwiegend planungsrechtlich als Außenbereichsinsel im Innenbereich eingestuft und damit § 35 BauGB zugeordnet werden.

3.4 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Der Planung entgegenstehende übergeordnete Fachplanungen oder Rechtsvorschriften sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

3.5 Gemeinderatsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 07.06.2018 den Beschluss gefasst den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufzustellen.

3.6 Bodenschutz

Die Planung hat die Nachverdichtung einer innerörtlichen Brach- /Grünfläche zum Gegenstand und strebt durch ihren verdichteten Charakter eine effiziente Bodennutzung an. Bestehende Erschließungsanlagen der Schondorfer-, Landberger- und Hechenwanger Straße werden durch die Planung in Anspruch genommen. Stellplätze werden überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht, die zum Teil unterhalb der entstehenden Wohngebäude liegt. In der Summe wird die Planung den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB gerecht

4. Plangebiet

4.1 Lage

Das Plangebiet erstreckt ins Ost-West-Ausrichtung zwischen der Landsberger Straße, der Schondorfer Straße und der Hechenwanger Straße und umfasst hier im Wesentlichen die unbebauten Grundstücke. Darüberhinaus sind die öffentlichen Verkehrsflächen im Umgriff des Bebauungsplanes enthalten, die an die neu geplante Wohnbebauung anschließen.

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes: Fl.-Nrn. 48, 50, 51, 53, 506/6, 506/8 (Teilfläche) 508, 508/2, 509 (Teilfläche), 1098/2 (Teilfläche) und 1125/2 (Teilfläche)

Das Plangebiet weist im westlichen Bereich eine Engstelle auf. Hier verläuft der verrohrte Moosgraben. Das Gelände fällt von Westen nach Osten leicht ab. Vom westlichen Geltungsbereichsrand bis zum Moosgraben fällt das Gelände um etwa 3m ab, was einer Neigung von knapp 3% entspricht. Von der Engstelle in östlicher Richtung fällt das Gelände um insgesamt etwa 1,5m, was einer Neigung von weniger als 1% entspricht.

Das Plangebiet grenzt an die Landsberger Straße, die Hechenwanger Straße und die Schondorfer Straße und ist hierdurch ausreichend erschlossen.

Abb. 4 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 27.11.2018

4.2 Nutzungen

Im Plangebiet sind gegenwärtig keine genutzten baulichen Anlagen vorhanden. Ein Wohngebäude im westlichen Plangebiet wurde zwischenzeitlich abgerissen. Das gleiche gilt für den abgebrannten Hof an der Schondorfer Straße.

Das Umfeld des Plangebiets ist von Wohnnutzung geprägt. Entlang der Hechenwanger Straße herrscht klassische Einfamilienhausbebauung vor. Südlich der Landsberger Straße befinden sich vor allem Doppelhäuser auf relativ tiefen Grundstücken sowie in östlicher Richtung auch ein Mehrfamilienhaus, mit etwas höherer

Dichte. Auch an der Schondorfer Straße liegt der Schwerpunkt auf der Wohnnutzung, wobei hier vor allem im größeren städtebaulichen Umfeld das für ein Mischgebiet typische Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe (Tankstelle, Einzelhandel, Gastronomie, …) vorhanden ist.

4.3 Erschließung

Für die verkehrliche und technische Erschließung (Straße, ÖPNV, Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien) stehen die anliegenden Verkehrsflächen zur Verfügung. Über die Fl.-Nr. 506/6 kann das Plangebiet an einer zentralen Stelle angefahren werden. Hierüber erfolgt die Haupterschließung. Untergeordnet können die Landsberger Straße und die Hechenwanger Straße herangezogen werden. Die Hechenwanger Straße ist durch ihren Querschnitt nur bedingt geeignet weiteren Durchgangsverkehr aufzunehmen.

Über die Schondorfer Straße besteht Anschluss in nördlicher Richtung an die Autobahn. Die an der Schondorfer Straße befindliche Haltestelle „Schneiderwirt“ bietet Busverbindungen in Richtung Landsberg und Holzhausen (Buslinie 14), Pestenacker und Dießen (Buslinie 913) sowie Weilheim (Buslinie 9650).

Außerdem befindet sich in etwa 1 km Entfernung der Bahnhof der Gemeinde Utting mit Zugverbindungen nach Peißenberg, Geltendorf, Schongau und Augsburg.

Entlang der Landsberger Straße ist mit Bebauung ein Abstand von mindestens 10m zur Straße hin einzuhalten. Zudem ist der Einmündungsbereich Hechenwanger Straße/Landsberger Straße für möglicherweise in Zukunft anstehende Umbaumaßnahmen an der Einmündung freizuhalten.

4.4 Emissionen

Die Planung wesentlich beeinträchtigende Emissionen sind nicht bekannt. Lediglich die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen führen zu Einschränkungen bei der Nutzung in dem Gebiet. So sind bei der jeweils ersten Baureihe zur Landsberger und zur Schondorfer Straße hin passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Entsprechende Vorgaben von der Unteren Immissionsschutzbehörde wurden in den Bebauungsplan übernommen.

4.5 Flora/ Fauna

Die Grundstücke wurden der Gemeinde weitgehend gerodet übergeben. Relevante Grünstrukturen sind heute kaum noch vorhanden. Ausgenommen hiervon sind zwei Rosskastanien. Diese Bäume wurden gutachterlich (Treeconsult, 09.05.2018) als „sehr erhaltenswert“ eingestuft, da sie zum einen vital und stabil sind und zum anderen eine wichtige gestalterische und ökologische Funktion haben. Die ursprüngliche Entwurfsplanung wurde auf Grund dieses Gutachtens dahingehend geändert, dass diese beiden Bäume erhalten werden können.

4.6 Boden

4.6.1 Bodenaufbau

Die Bodenverhältnisse wurden durch ein Baugrundgutachten (Crystal Geotechnik, 29.06.2017) untersucht. Dabei wurde folgendes festgestellt:

„*Die hier betrachteten Schmucker-Grundstücke zwischen der Schondorfer, der Landsberger und der Hechenwanger Straße in Utting am Ammersee befinden sich nach den einschlägigen geologischen Kartenwerken (vgl. Arbeitsunterlagen [U2] und [U3]) im sog. 5-Seen-Land im Voralpenraum, das von der letzten Vereisungsperiode (Würm-Eiszeit) geprägt wurde. Im Untersuchungsgebiet stehen demzufolge unter anthropogenen Auffüllungen bzw. Oberböden und Decklagen Schmelzwasserschotter an. Diese sandigen, teils schluffigen, teils steinigen Kiese / (Sande) wurden in einer Rinne zwischen zwei würmeiszeitlichen Moränewällen abgelagert. Die Schmelzwasserschotter werden von würmeiszeitlichen Moräneböden, die vorliegend als Wechsellagerung von bindigen Böden (kiesige Schluffe) und schluffigen Kiesen ausgebildet sind, unterlagert. Im Tieferen liegen die Moräneböden einem Sockel aus tertiären Sedimenten (Sande, Kiese) auf. Im Rahmen der Bodenaufschlussarbeiten wurde die beschriebene geologische Situation bestätigt.*“

Grundsätzlich müssen hinsichtlich der Untergrundverhältnisse zwei Teilbereiche des Plangebiets getrennt betrachtet werden. Der nordwestliche Bereich (Fl.-Nr. 509) wird vom südöstlichen Bereich durch die Engstelle des Plangebiets, an der der heute verrohrte Moosgraben verläuft, getrennt. Der nordwestliche Bereich weist deutlich schwierigere Bodenverhältnisse auf. Hier stand das Grundwasser zum Zeitpunkt der Sondierungen deutlich höher an (1,30 – 1,80m statt wie im übrigen Bereich 3,35 – 6,78m) und der Untergrund hat sich als weniger gut geeignet für die Versickerung von Niederschlagswasser herausgestellt.

Im Detail wird auf das genannte Gutachten verwiesen.

4.6.2 Altlasten

Das Areal liegt nicht im Bereich bekannter Altlastenverdachtsflächen. Auf Grund zurückliegender (Rück-)Bautätigkeiten können Bodenverunreinigungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Durch oben genanntes Baugrundgutachten (Crystal Geotechnik, 29.06.2017) wurde der Boden auch chemisch untersucht. Nach Auswertung der chemischen Untersuchungen müssen die erkundeten Auffüllungen im Bereich der Bohrung B 1 / 0,00 m bis 0,60 m aufgrund einer erhöhten Arsenkonzentration im Eluat (0,019 mg/l) nach Eckpunktepapier in die Zuordnungsklasse Z1.2 eingestuft werden. Weiterhin wurden leicht erhöhte Werte im Eluat bei der Bodenprobe aus den Schmelzwasserschottern im Bereich der Bohrung B 1 / 1,50 m – 2,00 m (pH-Wert von 9,16) und bei den Moränesedimenten im Bereich der Kleinbohrung SDB 6 / 1,10 m – 2,30 m (pH-Wert 9,04) festgestellt. Rein formal ergibt sich hieraus eine Einstufung als Z1.2-Material.

Für diese Bereiche sowie für Bereiche, bei denen sensorische Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit feststellbar sind, sollte eine qualifizierte Aushubüberwachung durchgeführt werden.

Grundsätzlich gilt, dass falls bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden sollten, die auf eine schädliche Bo-

denveränderung oder Altlast hindeuten, unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen ist (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

4.7 Denkmäler

Im Plangebiet und in seinem städtebaulichen Umfeld sind weder Bodendenkmäler noch Baudenkmäler bekannt.

4.8 Wasser

4.8.1 Grundwasser

Die o.g. Baugrunduntersuchung kommt hinsichtlich des Grundwassers zu folgendem Schluss:

„*Aufgrund der fehlenden Informationen über mögliche Grundwasserschwankungen im Bereich der Gemeinde Utting am Ammersee und den hier maßgebenden Grundstücken und aufgrund der durchgeführten Erkundungsarbeiten ist im nordwestlichen Bereich der Schmucker-Grundstücke (SDB 8 bis etwa SDB 4) von Grundwasserständen bis zur Geländeoberkante und im restlichen Bereich in Richtung Südosten bis zur Schondorfer Straße von Grundwasserständen bis zumindest ca. 2,5 – 2,0 m bei B 3 bis B 2 und bis zumindest ca. 4,5 – 4,0 m (B 7 bis B 1) unter Geländeoberkante auszugehen.*“

Mit diesen Erkenntnissen wird im Rahmen der Bauplanung und -ausführung umgegangen.

4.8.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt gemäß dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern nicht im Bereich von hochwassergefährdeten oder wassersensiblen Gebiete. Auf Grund der im Gutachten dargelegten Bodenverhältnisse kann es jedoch bei Starkregenereignissen zu Problemen durch Schichtwasser kommen. Hierfür sind im Rahmen der Bauplanung und -ausführung geeignete Vorkehrungen zu treffen.

4.9 Sonstiges

Sonstige einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszonen an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler) im Plangebiet und seinem näheren Umfeld

5. Planinhalte

Der Bebauungsplan hat das Ziel das im Wettbewerb mit dem 1. Preis prämierte architektonische Konzept der Büros WWA und LUZ möglichst konkret umzusetzen.

Dieses Konzept sieht eine bandartige Bebauung mit Wohngebäuden vor, die das Plangebiet von der Schondorfer Straße bis zur Hechenwanger Straße durchzieht. Ergänzend ist an der Schondorfer Straße ein Gebäude vorgesehen, dass auch gemeinschaftlichen Nutzungen zur Verfügung stehen soll. Die einzelnen max. dreigeschoßigen Wohngebäude sind innerhalb dieses Bands durch Vor- und Rücksprünge gegliedert. Jede „Gebäudescheibe“ ist für sich mit einem geneigten Dach versehen. Hierdurch erwartet sich die Gemeinde positive Effekte hinsichtlich der Wohnqualität der Wohnungen (z.B. Belichtung), der Adressbildung der einzelnen Wohngebäude sowie des städtebaulichen Gesamtbildes.

Abb. 5 Lageplan zum Wettbewerbsbeitrag der erstplatzierten Büros WWA/LUZ

Die erforderlichen Stellplätze sollen überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden, welche von der Landsberger Straße her angefahren wird. Die Ausfahrt erfolgt in die Schondorfer Straße. Oberirdische Stellplätze werden ergänzend an der Hechenwanger Straße und an der Schondorfer Straße vorgesehen.

Die Freiflächen sollen eine hohe Aufenthaltsqualität und eine hohe ökologische Qualität aufweisen. Sie werden vor allem an der von West nach Ost durchgehenden Fuß- und Radwegeverbindung angesiedelt sein. Vorgesehen ist unter anderem ein größerer Spielplatz mit Angeboten für verschiedene Altersgruppen und die Öffnung des bisher verrohrten Moosgrabens. Weiterhin sollen dezentrale Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung des Areals getroffen werden.

Die Gemeinde beabsichtigt dieses Konzept als Bauherr selbst umzusetzen. Insofern wären keine restriktiven Regelungen im Bebauungsplan erforderlich. Um jedoch der Öffentlichkeit und insbesondere den direkten Anliegern eine gewisse Sicherheit über die bauliche Entwicklung in dem Quartier zu geben, orientiert sich der Bebauungsplan vergleichsweise eng an dem architektonischen Konzept.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei Gartenbaube-

triebe und Tankstellen nicht zulässig sein sollen. Diese Betriebe stünden der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegen. Im Übrigen wird keine Feinsteuerung vorgenommen. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung ermöglicht die gewünschte Bebauung und lässt für konkrete Einzelfälle Flexibilität.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine maximal zulässige Grundfläche von 3.400 m² definiert, die für das komplette Plangebiet gilt. Hierdurch ist ein absolutes und einfach nachzuvollziehendes Steuerungsinstrument gewählt worden. Diese Grundfläche umfasst die geplanten Hauptbaukörper zzgl. eines geringen Puffers um kleine Änderungen an der architektonischen Planung abzudecken.

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschoßfläche ist nicht erforderlich, da über die Festsetzung der Grundfläche in Verbindung mit der max. zulässigen Zahl der Vollgeschoße (siehe unten) diesbezüglich eine eindeutige Regelung vorhanden ist.

Es gilt grundsätzlich § 19 Abs. 4 BauNVO hinsichtlich der allgemein zulässigen Überschreitung der Grundfläche. Zusätzlich hierzu wird festgesetzt, dass die Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (hier konkret: Tiefgarage) um weitere 3.200 qm überschritten werden kann. Dies ist notwendig, um die erforderlichen Stellplätze wie geplant überwiegend in der Tiefgarage unterbringen zu können. Zur GR von 3.400 qm sind folglich die Überschreitung durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-2 (1.700 qm) und die Überschreitung durch die Tiefgarage (3.200 qm) zu zählen. Bezogen auf das festgesetzte Baugebiet (WA) ergibt sich hieraus eine GRZ 2 von etwa 0,78. Dies wird wie folgt begründet:

- Ziel ist die effiziente Nutzung von Grund und Boden
- Es ist davon auszugehen, dass der Wert der GRZ 2 in der Bauausführung deutlich unterschritten werden kann, da zahlreiche Nebenanlagen sich auf der Tiefgarage befinden werden und deswegen die Überschreitung nach § 19 Abs. 4 nicht voll in Anspruch genommen werden muss.
- Ein wesentlicher Teil dieser GRZ 2 ist durch die Tiefgarage veranlasst. Die Tiefgarage ermöglicht es, den Umfang der oberirdischen Stellplätze deutlich zu reduzieren und zum großen Teil auch unterhalb der geplanten Hauptgebäude umzusetzen Sie ist folglich ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung der Versiegelung und zur Steigerung der städtebaulichen Qualität. Die festgesetzte Bodenüberdeckung der Tiefgarage führt ergänzend dazu, dass trotz rechnerischer Versiegelung Bodenfunktionen (Flora, Fauna, Wasserrückhalt) zum Teil gewahrt bleiben.

Im Übrigen widerspricht diese rechnerische GRZ 2 von 0,78 nicht der Auslobung des Wettbewerbs. Hier war von einer Gesamtversiegelung von max. 70% die Rede, welche sich auf das ganze Wettbewerbsgebiet und damit nicht nur auf das festsetzte Baugebiet WA, sondern auch auf die geplanten Grün- und Begleitgrünflächen bezieht. Wenn man diese Flächen miteinbezieht beträgt die Gesamtversiegelung max. 66 %.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße wird einheitlich mit drei festgesetzt. Zum einen ermöglicht dies die erforderliche Dichte, um das Ziel der Gemeinde preisgünstigen Wohnraum anbieten zu können, zu erreichen. Zum anderen nimmt es Rücksicht auf die Nachbarbebauung und das städtebauliche Umfeld indem es

eine übermäßige Baudichte verhindert.

Das gleiche Ziel haben die Festsetzungen zur Höhenentwicklung. Die Höhe der Gebäude wird mit zwei Festsetzungen geregelt. Die festgesetzte Höhe des Erdgeschoß-Fertigfußbodens reagiert auf die bestehende Geländehöhe und regelt mit einem gewissen Puffer die Höhenlage des Erdgeschoßes.

Hierauf aufbauend wird der städtebaulich relevantere Wert der absoluten Gebäudehöhe festgesetzt. Dieser Wert beschränkt die Höhe des Gebäudes an seinem höchsten Punkt (First). In Verbindung mit der festgesetzten Höhe des Erdgeschoß-Fertigfußbodens ergeben sich Gebäudehöhen von 11,80 m bis etwa 12,30 m. Tatsächlich geplant sind Höhen zwischen 11,55 m bis 11,99 sowie in einem Ausnahmefall 8,50 m. Die Differenz zur Festsetzung ergibt sich auch hier daraus, dass für die konkrete Hochbauplanung ein gewisser Puffer vorhanden sein soll. Hierbei handelt es sich jeweils um die Höhe des Dachfirstes. Durch die festgesetzte Dachform (siehe unten) ist sichergestellt, dass die Gebäude nicht in ihrer Gänze diese Höhe erreichen. Die Längsseiten der Gebäude werden mit den Giebeln ausgestaltet, so dass hier die Gebäude Höhe zwischen einer Wandhöhe von etwa 8,40 m – 8,90 m und der festgesetzten Firsthöhe in Erscheinung treten werden. Die Stirnseiten der Gebäude werden zum Teil die Traufhöhe (8,40 m – 8,90 m) und zum Teil die Firsthöhe aufweisen.

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung erfolgen bezogen auf Normalnull. Hierdurch steht ein eindeutiges Festsetzungsinstrument zur Verfügung, dass mit den einschlägigen Messgeräten einfach zu kontrollieren ist.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, die nur in Form von Einzelhäusern umgesetzt werden kann. Dies bedeutet, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zum Nachbargrundstück gebaut werden müssen und die Gebäudelänge nicht über 50 m liegen darf.

Diese Bauweise drückt sich konkreter in den festgesetzten Baugrenzen aus. Die Baugrenzen bilden das verfolgte städtebauliche Konzept ab, wobei die seitens der Architekten geplanten Baukörper mit einem gewissen Puffer (i.d.R. 2,0 m) versehen wurde um auch architektonisch notwendige Änderungen an den Gebäudestellung in gewissem Umfang zu ermöglichen.

Abweichend vom zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept, wird die Baugrenze zur Schondorfer Straße hin, deutlich vergrößert. Dies folgt dem Ziel der Gemeinde als Bauherrin Flexibilität zu geben bei der konkreten Planung der Gebäude und der dazugehörigen Stellplätze. Nach gegenwärtigem Planungsstand ist nicht davon auszugehen, dass die Gemeinde von dieser Möglichkeit Gebrauch macht. Die Schondorfer Straße weist eine nicht unerhebliche Verkehrsbelastung auf. Durch den Straßenverkehrslärm der Staatsstraße St 2055 ergeben sich gemäß einer überschlägigen Lärmprognose nach der RLS-90 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen) in 4 m Abstand zur Staatsstraße Beurteilungspegel von tags ca. 69 dB(A) und nachts ca. 61 dB(A). Deswegen ist eine entsprechende Planung nur mit massiven Schallschutzauflagen möglich. Diese sind Gegenstand der Festsetzung 7.2 und als Notlösung zu verstehen, falls die gewünschte Bebauung durch die Gemeinde nicht ohne ein Heranrücken der Bebauung an die Schondorfer Straße wirtschaftlich vertretbar zu realisieren ist. Gegenwärtig wird jedoch angestrebt, die Neubebauung von der Straße abzurücken.

Weiterhin wird eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Anlagen, wie z.B. Terrassen, ermöglicht. Auch hierdurch soll erreicht werden, dass für die Umsetzung der Planung eine gewisse Flexibilität vorhanden ist

Die Abstandsflächenvorschrift des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO wird in-Kraft gesetzt. Hierdurch können die Rechte der Eigentümer der umliegenden Grundstücke geschützt werden. In einzelnen Fällen rücken die Baugrenzen auf Grund der o.g. Puffer näher an die Grundstücksgrenzen heran, als dies nach Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO möglich ist. In diesen Fällen wirkt die Abstandsflächenvorschrift der BayBO deckelnd.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Einige für die Wohnbebauung infrastrukturell erforderliche Anlagen (Nahwärmezentrale, Müllsammelstellen etc.) sollen an wenigen Standorten gebündelt werden. Die hierfür notwendigen Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 20 qm werden hinsichtlich ihrer Standorte festgesetzt. Unterhalb dieses Wertes sind Nebenanlagen, so wie in den meisten Baugebieten auch, generell zulässig. Der Gemeinde als Bauherrin ist jedoch naturgemäß daran gelegen im Sinne eines attraktiven Baugebiets diese Anlagen sinnvoll zu konzentrieren und anzuordnen.

Die Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen ist auf zwei Standorte beschränkt. Zu nennen ist der Bereich an der Schondorfer Straße, wo etwa 4 Stellplätze angesiedelt werden sollen, und die etwa 22 Stellplätze, die direkt von der Hechenwanger Straße her erschlossen werden sollen. Letztere sind mit einer entsprechenden Umgrenzung im Bebauungsplan festgesetzt. Erstere können innerhalb der festgesetzten Baugrenze umgesetzt werden. Zwei weitere oberirdische Stellplätze sollen im Bereich der Tiefgaragenabfahrt von der Landsberger Straße her anfahrbar sein. Diese werden entweder direkt im Bereich der Straße umgesetzt werden oder westlich der Grünfläche, wo ein eine entsprechende Umgrenzungen festgesetzt ist.

Ergänzend ist angedacht im Straßenraum der zukünftig umzubauenden Landberger Straße einige Stellplätze unterzubringen.

Der überwiegende Teil der erforderlichen Stellplätze wird dabei in einer zentralen Tiefgarage untergebracht, deren Lage im Bebauungsplan festgesetzt wird. Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt dabei von der Landsberger Straße aus und die Ausfahrt in die Schondorfer Straße. In der Tiefgarage sollen etwa 92 Stellplätze angeboten werden.

Der Bebauungsplan regelt, dass für das Vorhaben pro Wohneinheit 1,25 Stellplätze zzgl. 15 % für Besucher und Gemeinschaftsstellplätze nachzuweisen sind. Mindestens vier dieser nachzuweisenden Stellplätze sollen als Behindertenstellplätze erstellt werden. Zählt man alle erforderlichen Stellplätze zusammen ergibt sich eine Quote von etwa 1,5 pro Wohneinheit. Durch das Vorhaben wird damit von der gemeindlichen Satzung über örtliche Bauvorschriften, die generell 2 Stellplätze je Wohneinheit fordert, abgewichen. Trotz dieser Abweichung ist das Vorhaben in der Lage ausreichend Stellplätze nachzuweisen indem erreicht wird, sofern ein gewisser Teil der Haushalte zumindest auf das Zweit-Auto verzichtet. Hierzu soll zum einen das spezielle Wohnungsangebot beitragen. Zum anderen soll die Zahl der Autos pro Haushalt durch alternative Mobilitätsangebote weiter gesenkt werden.

Zum speziellen Wohnungsangebot: Das vorliegende Projekt unterscheidet sich in vielerlei Hinsicht von einem typischen Wohnbauprojekt in Utting. Erstens sollen aus-

schließlich Mietwohnungen gebaut werden, welche dauerhaft im Eigentum der Gemeinde Utting bleiben und damit auf Dauer vermietet werden. Die Studie „Mobilität in Deutschland 2017“ (Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, November 2018) stellt unter anderem fest, dass Haushalte, die zur Miete wohnen, weniger Autos pro Haushalt haben. 29 % der bayerischen Haushalte in Mietwohnungen haben demnach kein Auto (Eigentum 7 %), 57 % haben „nur“ ein Auto (Eigentum 53%) und nur 14 % haben zwei und mehr Autos (Eigentum 40%). Auch wenn die Zahl der Autos pro Haushalt im eher ländlichen Raum natürlich größer ist, als im städtischen Raum, so bleibt auch hier die starke Unterscheidung zwischen Wohnen zur Miete und Wohnen im Eigentum erkennbar. Zweitens sind Wohnungen in verschiedenen Größen vorgesehen. Etwa 15 % der Wohnungen werden 1-Zimmer-Wohnungen mit 35-42 m² und etwa 30 % der Wohnungen der 2-Zimmer-Wohnungen mit 50-60 m². Es ist davon auszugehen, dass Haushalte, die in diese Wohnungen einziehen, in der Regel keinen Zweit-Pkw haben. O.g. Studie hat ergeben, dass 63 % der Zweipersonen-Haushalte im kleinstädtischen, dörflichen Raum (ländliche Region) maximal ein Auto haben. Drittens sollen Wohnungen im vergleichsweise preisgünstigen Segment angeboten werden. Mit geringerem Haushaltseinkommen sinkt statistisch auch die Zahl der Pkw pro Haushalt. Die o.g. Studie hat auch die Zahl der Autos pro Haushalt in Bezug gesetzt mit dem ökonomischen Status des Haushalts (sehr niedrig, niedrig, mittel, hoch, sehr hoch). Haushalte mit sehr niedrigem Status haben in Bayern zu 89 % maximal ein Auto. Bei niedrigem Status sind es 87 % und bei mittlerem Status noch 84 %. Durch die Studie liegen klare Belege vor, dass durch das spezielle Wohnungsangebot, dass im Rahmen des Bebauungsplanes bereitgestellt werden soll, naturgemäß mit geringeren Zahlen an Autos pro Haushalt zu rechnen ist.

Zu den alternativen Mobilitätsangeboten: Es sollen sehr gute Bedingungen für Mobilitätsangebote neben dem privaten Pkw zu schaffen. Hierzu gehören z.B. 120 überdachte bzw. unterirdische Fahrradstellplätze, die den Gebäuden räumlich zugeordnet werden. Außerdem soll ein Standort für Carsharing in dem Areal etabliert werden und auch über Bikesharing (Lastenrad, E-bike, …) wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung diskutiert.

5.5 Bauliche Gestaltung

Es sind im Plangebiet nur geneigte Dächer zulässig. Dies entspricht dem Konzept des Büros WWA. Hierdurch wird eine moderne Abwandlung der örtlich vorherrschenden Satteldächer ermöglicht und angestrebt. Lediglich untergeordnet (i.d.R. für die Verbindungsbauten) sind auch Flachdächer zulässig. Deren Umfang ist auf 15% der Gebäudegrundfläche beschränkt. Es sind Vorgaben getroffen zu den zulässigen Materialien der Dachdeckung. Diese sollen sich gestalterisch an die moderne Bebauung anpassen ohne im Umfeld als Fremdkörper wahrgenommen zu werden. Auch ökologische Belange (Beschichtung von Blechdächern) spielen in den Erwägungen eine Rolle.

Abb. 6 Gebäudeansicht zum Wettbewerbsbeitrag der erstplatzierten Büros WWA/LUZ

Dachaufbauten werden nicht zugelassen, da diese der angestrebten Dachlandschaft entgegenstehen würden. Dagegen sieht das architektonische Konzept im Randbereich von Dächern auch Dacheinschnitte vor, die die Belichtung von (Außen-) Wohnbereichen erhöhen sollen.

Es soll die Möglichkeit zur Nutzung der Solarenergie geschaffen werden, ohne damit das Ortsbild zu beeinträchtigen. Deswegen wird die Zulässigkeit entsprechender Anlagen eingeschränkt.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die anliegenden Straßen (Schondorfer Straße, Landberger Straße und Hechenwanger Straße). Das Plangebiet selber soll dabei frei von Pkw-Verkehr bleiben. Hierzu erfolgt die Einfahrt in eine zentrale Tiefgarage von der Landberger Straße und die Ausfahrt in die Schondorfer Straße. Eine begrenzte Zahl an oberirdischen Stellplätzen wird von der Schondorfer Straße sowie von der Hechenwanger Straße anfahrbar sein. Durch den Bebauungsplan ermöglicht sich die Gemeinde weiterhin die Errichtung von zwei Behindertenstellplätzen in zentralerer Lage im Bereich der Zufahrt westlich der Grünfläche. Ob von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht wird ist zum Zeitpunkt der Planerstellung jedoch offen. An den drei Anknüpfungspunkten an die anliegenden Straßen erfolgt auch die Abholung von Müll, welcher an zentralen Punkten im Plangebiet gesammelt wird.

Das Plangebiet wird durchzogen von einem öffentlichen Fuß- und Radweg, an dem sich die Gebäude und Grünflächen aufreihen.

Durch die geplante Wohnbaumaßnahme wird aus Gründen der Verkehrssicherheit der Umbau der Einmündung Hechenwanger Straße/ Landberger Straße erforderlich. Dieser Umbau wurde durch das Ingenieurbüro Schlegel im Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim konkret geplant. Geplant ist neben einer Neuordnung der Abbiegesituation auch die Umbau des Straßenraums der Landsberger Straße, der die Umsetzung eines Gehwegs sowie von straßenbegleitenden Längsparkplätzen und eine Begrünung ermöglicht. Diese Planung ist in den Bebauungsplan eingeflossen. Soweit erforderlich erfolgen entsprechende planerische Festsetzungen. Die Straßenraumaufteilung dagegen ist hinweislich übernommen, da Änderungen hieran nicht ausgeschlossen und im nun vorgegebenen Rahmen für das Gesamtkonzept unschädlich sind.

5.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Es erfolgt der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal). Die Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.

5.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Es liegen eher ungünstige Untergrundverhältnisse vor. Zum einen steht das Grundwasser zum Teil sehr hoch an. Zum anderen ist der Untergrund zumindest im westlichen Teilbereich für eine Versickerung nicht geeignet.

Das gegenwärtige Konzept sieht vor, das Niederschlagswasser im westlichen Teilbereich mit einer entsprechenden Pufferung in den Moosgraben einzuleiten. Im übrigen Plangebiet soll das Regenwasser über Rigolen versickert werden. Die konkrete Planung dieses Konzepts mit der genauen Lage und Dimensionierung entsprechender Anlagen steht noch aus und wird in den kommenden Monaten erfolgen. Der Rahmen, den der Bebauungsplan darstellt, erlaubt es der Ingenieursplanung ein entsprechendes Konzept für die konkrete Objektplanung und die Baugenehmigung zu erstellen.

5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Dem Bebauungsplan liegt eine Freianlagenplanung des Büros LUZ zu Grunde. Diese Freianlagenplanung ist -genauso wie dies für die Hochbauplanung gilt- deutlich detaillierter, als dies durch Festsetzung im Bebauungsplan geregelt werden kann. Da die Planung von der Gemeinde Utting selbst als Bauherrin umgesetzt wird, sind zu restriktive Regelungen nicht erforderlich. Um der Öffentlichkeit ein Bild der zukünftigen Entwicklung und eine gewisse Sicherheit zu vermitteln, sind folgende Kernelemente der Freianlagenplanung im Bebauungsplan festgesetzt:

- An zentraler Stelle ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier soll ein größerer Spielplatz entstehen, der ein Angebot für den gesamten Ort schafft.
- Die beiden im östlichen Bereich stehenden Kastanienbäume haben einen hohen ökologischen und gestalterischen Wert. Sie sind deswegen als zu erhalten festgesetzt und wurden in der Hochbauplanung schützend berücksichtigt.
- Zur Nachbarbebauung hin sind Strauchpflanzungen vorgesehen, die ein qualitativ hochwertiges Erscheinungsbild des Plangebiets und ein stimmiges Gesamtbild zum Ziel haben. Hierdurch kann auch ein gewisser Schutz der Nachbarbebauung vor Beeinträchtigungen gewährleisten werden.
- Ein wichtiger Aspekt der Freiflächenplanung ist die Freilegung des bisher verrohrten Moosgrabens. Hier soll eine Senke entstehen, die zum einen dem Graben das notwendige Volumen für stärkere Regenereignissen gibt. Zum anderen soll diese Senke auch eine Aufenthalts- und Spielfunktion, sofern kein Wasser ansteht, einnehmen. Im Bebauungsplan ist der zukünftige Verlauf des Moosgrabens als Wasserfläche festgesetzt.

- Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist die Zahl der zu pflanzenden Bäume mit 65 sowie deren Qualität verbindlich festgesetzt. Es gibt auch grünordnerische Erwägungen über geplante Baumstandorte. Da zu diversen Punkten noch Abstimmungsbedarf (bspw. Feuerwehrzufahrten oder Geländemodellierung auf Tiefgarage) besteht, ist die verbindliche Festsetzung dieser Baumstandorte gegenwärtig nicht sinnvoll. Die angedachten Baumstandorte werden deswegen hinweislich dargestellt.
- Weiterhin ist geregelt, dass oberirdische Stellplätze ab einer gewissen Anzahl mit Baumpflanzungen zu untergliedern sind. Dies ist nur für den Bereich an der Hechenwanger Straße relevant, da nur hier diese Zahl überschritten wird.
- Ein grünordnerisch wichtiger Punkt ist die Bodenüberdeckung der Tiefgarage. Sie ist mit min. 60cm festgesetzt. Sie hat Auswirkung auf die Bodenfunktion und die Standfestigkeit von Bäumen. Um letztere für größere Bäume sicherzustellen, werden im Einzelnen Geländemodellierungen vorgenommen, die punktuelle eine größere Überdeckung ermöglichen.
- Zur angestrebten hochwertigen Gestaltung gehört auch, dass öffnungslose Fassaden von Haupt- oder Nebengebäuden begrünt werden. Dies ist entsprechend festgesetzt.
- Die Größe von Geländeveränderungen ist auf 0,5m beschränkt, wobei dieser Wert punktuell überschritten werden kann, sofern die Veränderung an einzelnen Fassadenabschnitten den Wert von 0,5m im Mittel einhält.

5.7.2 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, ist kein Ausgleich zu erbringen.

5.7.3 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht bekannt. Es sind keine Habitatstrukturen vorhanden.

5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO_2-Ausstoßes und die Bindung von CO_2 aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	**Berücksichtigung**
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Errichtung von Tiefgaragen,
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet; Offenlegung des Moosgrabens für den oberirdischen Rückhalt von Niederschlagswasser
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	**Berücksichtigung**
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung einer umbauten Freifläche, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Ausbau des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO_2-emittierenden Individualverkehr
Vermeidung von CO_2 Emissionen durch MIV und Förderung der CO_2 Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO_2 neutrale Materialien)	Förderung der CO_2-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Schaffung hochwertiger Angebote im Bereich Car- und Bikesharing auch im Bereich E-Mobilität

5.9 Immissionsschutz

Aus Gründen des Immissionsschutzes sind Festsetzungen getroffen, die Vorgaben zur Orientierung bzw. zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern machen, die sich in der jeweils ersten Baureihe zur Landsberger Straße und zur Schondorfer Straße befinden. Auf diese Art sollen gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

An der Schondorfer Straße ist die Konfliktlage diesbezüglich weniger gravierend, wenn ein Abstand von über 13m mit der Bebauung zur Straßenmitte hin eingehalten wird. Die Gemeinde als Bauherrin möchte sich jedoch die Möglichkeit offen halten mit der Bebauung näher an die Straße heranzurücken. Für den Fall, dass die Bebauung diesen Abstand nicht einhält, gelten massive passive Lärmschutzauflagen. Deswegen wird diese Alternative als Notlösung verstanden, sofern sich eine wirtschaftliche Bebauung anders nicht erreichen lässt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird jedoch davon ausgegangen, dass die Bebauung den oben genannten Abstand einhält.

5.10 Flächenbilanz

- Geltungsbereich: 1,44 ha
- öffentliche Verkehrsfläche (Straße): 0,19 ha
- öffentlicher Fuß- und Radweg: 0,09 ha
- öffentliche Grünfläche: 0,09 ha
- Baugrundstücksfläche: 1,07 ha
- überbaubare Fläche: 0,45 ha
- Grundfläche: 0,32 ha

6. Alternativen

Zu der Planung stehen keine Standortalternativen zur Verfügung, da die Ausgangssituation, dass die Gemeinde sich in zentraler Lage in dieser Größe über das Vorkaufsrecht ein Grundstück in dieser Größe zum Zweck der Schaffung preisgünstigen Wohnraum besorgen konnte, nur an diesem Standort vorhanden war.

7. Verwirklichung der Planung

Die Gemeinde strebt an, die anstehenden Planungs- und Baumaßnahmen über ein kommunales Unternehmen abzuwickeln. Mit dem Baubeginn ist 2020 zu rechnen.

Gemeinde Utting am Ammersee, den .....

.....
Josef Lutzenberger, Erster Bürgermeister