

Aktenstück

Gemeinde

Utting a. Ammersee

Lkr. Landsberg a. Lech

Bebauungsplan

Am Waldaweg (westlich der Bahnlinie
und östlich der Straße Zur Aussichtswarte
bzw. Laibner Straße)

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-7a Bearb.: Gri/He

Plandatum

14.02.2000

27.07.2000

08.03.2001

Begründung

Inhalt

1

Anlaß für die Planung

2

Beschreibung des Planungsgebiets

3

Planungsziele der Gemeinde

4

Einzelziele

5

Natur und Landschaft

6

Immissionsschutz

1 Anlaß für die Planung

Insbesondere die seeufnahen Wohngebiete in Utting sind einem nicht unerheblichen Druck nach baulicher Verdichtung ausgesetzt. Grundsätzlich will die Gemeinde das Planungsgebiet am Waldaweg als Wohngebiet weiterentwickeln, aber einer unverhältnismäßigen baulichen Verdichtung, verbunden mit einer Schwächung der dort vorhandenen natürlichen Grundlagen, entgegenwirken und die vorhandene Qualität des Gebietscharakters bewahren. Dazu soll das hier noch vorhandene naturräumliche Potential soweit möglich erhalten und gesichert werden.

Demgegenüber stehen die Absichten von Grundeigentümern kleine Parzellen zu bilden und das Wohngebiet baulich zu verdichten.

2 Beschreibung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt auf der zum Ammersee hin abfallenden Seitenmoräne des Seebeckens. Es ist ca. 600 m lang, knapp 200 m breit und umfaßt eine Fläche von ca. 9,4 ha. Die Höhenunterschiede zwischen dem höchsten und dem tiefsten Geländepunkt betragen ca. 20 m. Die Ostgrenze des Planungsgebietes verläuft direkt an der Bahnlinie Weilheim – Geltendorf – Mering. Die Entfernung zum Ammerseeufer beträgt etwa 250 m. Zwischen See und Bahnlinie befinden sich die sogenannten Selzam Wiesen, deren Freihaltung von Bebauung die Gemeinde gesichert hat. Damit bilden Teile der Ostgrenze des Planungsgebietes den seeseitigen bebauten Ortsrand von Utting. Die Selzam Wiesen sind als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

Das Planungsgebiet ist parkartig durchgrünt, von großen Parzellenzuschnitten geprägt und frei von Durchgangsverkehr. Die Nähe zum Bahnhof Utting, der von der Nordgrenze des Planungsgebietes knapp 100 m entfernt ist und die Nähe der Bahnhofstraße mit ihren infrastrukturellen Einrichtungen, strahlen insbesondere auf den Nordteil des Planungsgebietes aus. Dort haben sich in der Vergangenheit bauliche Verdichtungen bereits vollzogen.

3 Planungsziele der Gemeinde

Das Planungsgebiet soll unter Berücksichtigung seiner strukturellen Eigenart als Wohngebiet weiterentwickelt werden. Es soll sich hier eine mäßige bauliche Verdichtung vollziehen können. Die Eigenart der Baustruktur (überwiegend Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten) soll erhalten bleiben. Die parkartige Durchgrünung des Planungsgebietes soll gesichert werden, die Verkehrserschließung behutsam ausgebaut werden jedoch frei von Durchgangsverkehr bleiben. Die Planungsziele sind hier grundsätzlich diejenigen des benachbarten, höher gelegenen Planungsgebiets „Zur Aussichtswarte“.

4 Einzelziele

4.1 Flächennutzungsplanung / Landschaftsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde in der Fassung vom 29.06.1971 weist im Instruktionsgebiet Wohnbauflächen, allgemeines Wohngebiet und Flächen für Bahnanlagen aus. Teile der Flächen für Bahnanlagen sind mittlerweile parzelliert und mit Wohngebäuden bebaut.

Als Grundlage für den in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan hat die Gemeinde 1979 die Erarbeitung eines Landschaftsplanes in Auftrag gegeben. Auftragnehmer ist der Landschaftsarchitekt Walter Blendermann. Der Planentwurf liegt vor und ist von der Regierung von Oberbayern gebilligt. Er sieht vor, die parkartige Durchgrünung des Planungsgebietes Waldaweg zu erhalten.

4.2 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Sowohl das Landesentwicklungsprogramm als auch der Regionalplan weisen auf die Bedeutung ökologisch wertvoller seeufernaher Bereiche hin.

Gemäß Regionalplan der Region 14 liegt das Planungsgebiet im Landschaftsraum Fünf-Seen-Gebiet (17). Gemäß Ziel B I 2.2.17.5 ist es dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet "Moränenlandschaft am westlichen Ammerseeufer" zugeordnet. Folgende Ziele der Regionalplanung sind hier u.a. zu beachten:

- Erhaltung der abwechslungsreich gegliederten Moränenlandschaft
- Erhaltung des Grünlandes
- Vermeidung stärkerer Siedlungstätigkeit.

In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Hier soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert oder wiederhergestellt, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden.

Siedlungstätigkeit, Bebauung und bauliche Infrastrukturen sollen sich in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten nach den hier besonders bedeutsamen Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege richten.

4.3 Art der Nutzung

Das Planungsgebiet soll, wie bereits erwähnt, als Wohngebiet weiterentwickelt werden. Dabei werden die Randbereiche als allgemeine Wohngebiete und die inneren Bereiche als reine Wohngebiete festgesetzt. Die Festsetzung allgemeines Wohngebiet schließt diejenigen Nutzungen aus, die in § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können, um die Priorität der Nutzung "Wohnen" zu verdeutlichen. Teile des Planungsgebiets wurden bewußt nicht als reine Wohngebiete festgesetzt, um Nicht-Wohn-Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, zuzulassen. Dabei denkt die Gemeinde insbesondere daran, ein räumliches Zusammenführen von Wohnen und Arbeiten z.B. für freie Berufe oder den Dienstleistungssektor zu erleichtern.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich einerseits an den "normbildenden" Obergrenzen der im Planungsgebiet vorhandenen Baudichten und andererseits an den hier vorhandenen Baukörpergrößen. Die Verteilung der baulichen Dichte steigt vom inneren Bereich des Waldawegs zu den Rändern geringfügig an, wobei sie nach Norden hin deutlich zunimmt, um sich an die dort bereits vorhandene, dichtere Bebauung anzugleichen. Ziel der Verteilung der baulichen Dichte ist es, Bauräume so anzuordnen, dass besonders empfindliche Landschaftsteile (exponierte Hanglagen), soweit möglich, frei von Bebauung bleiben.

4.5 Parzellenstruktur / Grundstücksgrößen

Die vorherrschende großmaßstäbliche Parzellenstruktur wird in dem Umfang aufgegeben, wie Grundstücksteilungen in jüngerer Zeit eine neue Kleinteiligkeit der Parzellen bereits definiert haben.

Es kann aber nicht Ziel dieser Planung sein, neue Parzellen-Kleinstrukturen zu schaffen, die eine flächendeckende Hangbebauung nach sich ziehen und das vorhandene Landschaftspotential aufbrauchen. Aufgrund der besonderen landschaftlichen Lage des Planungsgebietes in einem mittelbaren Seeuferbereich werden 3 unterschiedliche Mindestgrundstücksgrößen mit unterschiedlicher räumlicher Zuordnung im Planungsgebiet festgesetzt.

Die vorherrschenden Bauformen, in der Hauptsache das Einzelhaus bzw. das Doppelhaus, sollen erhalten bleiben. Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf zwei beschränkt. Damit soll Wohnungsbau, mit vorrangig Kleinstwohnungen und seinen zusätzlichen Anforderungen an Flächen für den ruhenden Verkehr, für Nebenanlagen sowie die Versiegelung von Freiflächen, nicht entwickelt werden.

4.6 Baukörperhöhenentwicklung / Gestaltung

Die Höhenentwicklung der Baukörper wurde auf höchstens zwei Vollgeschosse mit vergleichsweise geringen Dachneigungen und daher eingeschränkten Dachausbaumöglichkeiten begrenzt.

Die Höhenentwicklung mit einem Vollgeschoß und in der Regel ausgebautem Dachgeschoß, bei steileren Dachneigungen ist grundsätzlich zulässig.

Die Realisierung der Planung wird, wegen der Fernwirkung der am Hang situierten Baukörper, visuelle Auswirkungen bis zum Gegenufer haben und den Eindruck zunehmend verstärkender Ammersee-Uferbereiche, mit der Folge abnehmender Erholungseignung, vermitteln. Es wurde versucht, wenigstens im Bereich unmittelbar östlich der Aussichtswarte, eine reduzierte Höhenentwicklung festzusetzen, um aus dem Ort heraus den Fernblick auf das Gegenufer, hier den Höhenzug und die Turmsilhouette von Kloster Andechs weiterhin erlebbar zu machen. Dabei wurde Wert darauf gelegt, dass diese baurechtliche Einschränkung durch Festsetzungen für die Nutzung der Untergeschosse ausgeglichen wird.

4.7 Geländemodellierung

Die Planung begrenzt Eingriffe in den vorhandenen natürlichen Geländeverlauf. Dabei wird ein sorgfältiger Umgang bei der Einbindung der Gebäude im Gelände erwartet.

4.8 Verkehr

Wie bereits ausgeführt, soll das Planungsgebiet frei von Durchgangsverkehr bleiben. Damit stehen auch die Planungsziele bezüglich des Verkehrs in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Aussichtswarte.

Der Waldaweg soll auch künftig gebietsfremden Verkehr nicht anziehen. Dies soll dadurch erreicht werden, dass der Waldaweg als gemischt-genutzte Fläche ohne Verkehrstrennung konzipiert wird und bauliche Maßnahmen zur Geschwindigkeitsdämpfung realisiert werden.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf enthält hierzu noch keine detaillierten Ausbaufestsetzungen. Dies bleibt einer gesonderten Detailplanung vorbehalten.

Die Festsetzungen zum ruhenden Verkehr sehen vor, Kraftfahrzeuge möglichst verkehrsnah, also nicht in den rückwärtigen Bereichen der Baugrundstücke unterzubringen, um eine zusätzliche Bodenversiegelung durch lange Zufahrten zu den Garagen zu vermeiden. Dieses Konzept hat auch den Vorteil, dass damit gegenseitige Beeinträchtigungen der Bewohner durch Fahrverkehr auf den Privatgrundstücken weitgehend vermieden werden.

4.9 Bauliche Gestaltung

Die Qualität der Landschaft, die Einsehbarkeit der Uferbereiche, einschließlich der Sichtbeziehungen zum Gegenufer und schließlich das Gebot der Freihaltung der Seeufer stellen an Frei- sowie bebaute Flächen einen hohen Gestaltungsanspruch und erfordern die sorgfältige Einbindung neu hinzugefügter Ortsbildelemente in ihre Umgebung.

Dabei kann dieser Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen zur Gestaltung zwar keine Qualität erzeugen, doch dient die Einhaltung der Festsetzungen dazu, grobe Fehlentwicklungen zu vermeiden. Für die Gestaltung der im Planungsgebiet realisierbaren baulichen Anlagen sind Architekten gefordert, in der Auseinandersetzung mit der hier noch weitgehend intakten Kulturlandschaft, Einfühlsamkeit und fachliche Qualifikation beweisen.

5 Natur und Landschaft

In dem stark modellierten, parkartig durchgrüntem Baugebiet soll der vorhandene Baumbestand weitgehend erhalten bleiben. Eine detaillierte Baumbestandsaufnahme als Grundlage für die Planung liegt allerdings nicht vor. Es ist möglich, dass die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte, die aus Luftbildaufnahmen der Regionsbefliegung 1994 ermittelt wurden, geringfügig von ihrem tatsächlichen Standort abweichen.

Die Planung versucht, Restbereiche vorhandener privater Grünflächen dort zu sichern, wo dies einerseits aus landschaftlichen Gründen geboten erscheint und andererseits keine baurechtlichen Benachteiligungen für die Betroffenen auslöst. Die Grünflächen sind weiterhin naturnahe private Gärten. Sie sollen lediglich frei von baulichen Substrukturen (Nebenanlagen o.ä.) bleiben. Selbstverständlich besteht Bestandsschutz für die hier vorhandenen Gebäude. Eine Reduzierung von Baurecht aufgrund der Funktionszuweisung - privater Grünfläche - erfolgt nicht. Lediglich die räumliche Verteilung der Bauräume wurde in Einzelfällen beeinflusst.

Die parkartige Durchgrünung des Baugebiets in Verbindung mit dem stark ausgeprägten Geländeprofil und der vergleichsweise geringen baulichen Dichte hat Bedeutung für das Kleinklima. Der funktionierende thermische Luftaustausch zwischen höhergelegenen Landflächen und tiefergelegener Seefläche soll hier möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Der von Nord nach Süd verlaufende, den Waldaweg begleitende Bachlauf, soll im Zuge des Ausbaus des Waldawegs so gestaltet werden, dass seine Uferausbildung und Uferbepflanzung ökologischen Kriterien genügt. Das sich im Umfeld des Bachlaufs bildende Oberflächenwasser sollte diesem Bachlauf zugeführt werden. Die hierzu erforderliche Detailplanung sollte etwa zeitgleich mit der Planung der Verkehrsflächen am Waldaweg erfolgen.

Im Planungsgebiet befinden sich verschiedene Quellen. Das Wasser dieser Quellen sollte dazu genutzt werden, den in den Selzam Wiesen befindlichen zu renaturierenden Bachlauf mit zusätzlichem Wasser zu versorgen. Damit könnte seine ständige Wasserführung erreicht werden.

Die Realisierung der o.g. Ziele sollte einvernehmlich mit den betroffenen Grundeigentümern und dem Wasserwirtschaftsamt angestrebt werden.

Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1 a BauGB für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die dieser Bebauungsplan auslöst, sind nicht erforderlich, da es sich hier um ein bereits bestehendes Baugebiet handelt, das auch nach der Realisierung des im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Baurechts, als Wohngebiet mit geringer baulicher Dichte zu bezeichnen ist. Im übrigen wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplans zum schonenden Umgang mit Natur und Landschaft hingewiesen.

6 Immissionsschutz

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar an der Bahnlinie Mering-Geltendorf-Weilheim. Der Bebauungsplan muß den Emissionen aus Schienenverkehr Rechnung tragen. Es wurde eine überschlägige Lärmprognose nach der DIN 18.005 mit den aktuellen Zugzahlen des Jahres 2000 durchgeführt.

Demnach ergibt sich zur Tagzeit (06.00 - 22.00 Uhr) in 20 m Entfernung von der Mitte der Gleise ein äquivalenter Dauerschallpegel von 59 dB(A) und zur Nachtzeit von 53 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18.005 (Beiblatt) betragen für allgemeine Wohngebiete 55 bzw. 45 dB(A). Damit ergeben sich Überschreitungen von 4 dB(A) tags und 8 dB(A) nachts. Wegen der eher geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte wird auf aktiven Schallschutz verzichtet. Hinzu kommt, daß die Ungestörtheit der Nachtruhe insoweit gegeben ist, als die im Betrachtungszeitraum verursachten Einzelpegel bereits nach 22.00 Uhr bzw. kurz vor 06.00 Uhr stattfinden und lediglich aus 4 Zügen resultieren.

Der Bebauungsplan setzt deshalb fest, dass die Außenbauteile der Wohngebäude in einer Entfernung von bis zu 70 m von der Mitte des Gleiskörpers ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 35 dB im WA bzw. WR aufweisen müssen. Außerdem sind Schlaf- und Ruheräume auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.

Der Bau eines Lärmschutzwalles scheidet hier wegen seines Flächenbedarfs aus. Der Bau einer Schallschutzwand kann hier als gestalterisch unangemessene Maßnahme betrachtet werden. Es wird deshalb in Kauf genommen, dass die Freiflächen der Baugrundstücke, soweit sie nicht auf der lärmabgewandten Seite liegen, den Zuglärmissionen ausgesetzt sind. Im übrigen sind die Bauflächen entlang der Bahnlinie bereits überwiegend mit Wohngebäuden bebaut.

Bei der Abwägung der Schallschutzmaßnahmen wurde auch berücksichtigt, dass eine Schallschutzwand nur den über der Schiene entstehenden Lärm dämpfen kann, während die Dämmung von Außenbauteilen auch einen wirksamen Schutz gegen andere Schallereignisse von außen bietet.

Unabhängig davon sind die entlang der Bahnlinie festgesetzten Gebäude gegen Erschütterungen zu sichern.

München, den 08.03.2001