

Gemeinde	Utting a. Ammersee Lkr. Landsberg a. Lech
Bebauungsplan	Dyckerhoffgelände
Grünordnungsplanung	Vogl + Kloyer Landschaftsarchitekten Pütrichstraße 21, 82362 Weilheim
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-20 Bearb.: Pi/Wag
Plandatum	01.08.2005 15.12.2005 23.02.2006 06.04.2006 04.05.2006

Begründung

Inhalt

1	Planungsanlass und Verfahren
2	Bestand und städtebauliche Situation
3	Planungsrechtliche Situation
4	Planungsziele
5	Inhalt des Bebauungsplans
6	Grünordnung
7	Altlasten
8	Immissionsschutz
9	Erschließung, Ver- und Entsorgung
10	Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 260, 260/8, 262, 264/5, 264/6, 264/9, 264/16, 2542/2, 2542/4, 2542/6, 2542/10, 2542/11, 2542/12, 2542/13 und eine Teilfläche der Flurnummer 264/15.

1 Planungsanlass und Verfahren

Der Gemeinderat von Utting a. Ammersee hat am 26.06.2002 die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet des ehemaligen Dyckerhoffgeländes am südlichen Ortsrand von Utting beschlossen. Der Bebauungsplan erhielt die Bezeichnung Dyckerhoffgelände. Ziel der Planung ist die Realisierung von Wohnungsbau durch die Konversion der vorhandenen Industriebrache. Ein Teil der Fläche soll dabei im so genannten Einheimischenmodell erwerbbar sein. Die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München wurde mir der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt. Die Grünordnung und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde durch Frau Vogl vom Büro Vogl + Kloyer Landschaftsarchitekten bearbeitet.

Die Beurteilung der auf Grund der industriellen Vornutzung vorhandenen Altlasten erfolgte durch die Ingenieurgesellschaft mbH Enders und Dührkop, Hamburg, auf der Basis einer Voruntersuchung der Firma Bautest.

Der Lärm- und Erschütterungsschutz gegenüber der Bahnlinie wurde durch die ACCON GmbH in ihrer Untersuchung vom 04.12.2005 beurteilt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand in der Zeit vom 08.07.2002 bis zum 08.08.2002 statt.

Die Gemeinde Utting a. Ammersee hat für den Bebauungsplan Dyckerhoffgelände keine Umweltprüfung durchgeführt. Gemäß § 244 BauGB „Überleitungsvorschrift für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau“ ist das Verfahren vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden und die Gemeinde geht davon aus, dass sie das Verfahren vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen haben wird. Selbstverständlich sind die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 berücksichtigt worden.

2 Bestand und städtebauliche Situation

Das geplante Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand von Utting, westlich der Bahnlinie Mehring-Weilheim. Es umfasst eine Fläche von ca. 6 ha. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Andechser Straße und an die Dyckerhoffstraße, im Osten an den Bahndamm. Im Süden schließen die Sankt Ulrich Straße und landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die den Übergang zum Ortsteil Holzhausen bilden. Im Westen des Plangebietes befindet sich ein Waldstück, das im Süden ebenfalls in landwirtschaftliche Fläche übergeht. Im Nord-Westen liegt das Dyckerhoffgelände an der Straße Am Bernrieder Holz.

Im Norden und Nordwesten gibt es in der unmittelbaren Nachbarschaft Wohnbebauung in Form von Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern. Die übrigen angrenzenden Flächen sind nicht bebaut.

Das Plangebiet wurde bis 1996 als Betonfertigteilwerk und Versuchswerkstatt durch die Firma Dyckerhoff und Widmann bzw. DYWIDAG genutzt. Die DYWIDAG fusionierte Mitte 2001 mit der Walter Bau AG.

Das Gelände ist heute fast vollständig versiegelt. Auf dem Grundstück befinden sich noch die drei Fertigungshallen, das Versuchszentrum mit integriertem Werkslabor, Materiallager, ein Kesselhaus mit Trafogebäude sowie Büro- und Sozialgebäude. Zum größten Teil stehen die Gebäude leer. Einige Hallen werden als Werkstätten genutzt. Das ehemalige Pförtnerhaus an der Dyckerhoffstraße wird durch die Gemeinde als Jugendhaus genutzt. Die durch die Vornutzung entstandene Altlastenproblematik wird unter Punkt 8 dieser Begründung gesondert behandelt.

Nach der Aufgabe der Produktion von Betonfertigteilen begann der Planungsprozess zur Konversion der nun entstandenen Industriebrache. Dabei wurden unterschiedliche Ansätze zur Nutzung der Fläche untersucht. In Anbetracht der Erschließungssituation, die durch bereits bebaute Ortsteile erfolgt, hat der Gemeinderat sich bei der Art der Nutzung für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entschieden. Der durch die Aufgabe des Betonwerks entstandene Vorteil, dass kein Schwerlastverkehr mehr durch Wohnbereiche erfolgt, wird damit genutzt.

Durch die Fläche des Plangebiets verläuft im nördlichen Drittel der verrohrte Bachlauf des Holzgrabens, der im Rahmen der Entsiegelungsmaßnahmen renaturiert werden soll. Das heutige Gelände bindet annähernd höhengleich im Norden an die Dyckerhoffstraße an. Seinen Tiefpunkt hat es im Bereich der zukünftigen Unterführung des Bachlaufes unter den Bahndamm. Nach Westen gibt es dann auf dem Gelände eine Stufe sowie an der Kante zum Wald einen weiteren Höhenversprung von ca. 2,50 m. Das Höhenniveau soll im Zuge der Baumaßnahmen an den ursprünglich vorhandenen natürlichen Geländeverlauf angepasst werden. Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan die nötigen Abgrabungen und Aufschüttungen zwischen den Erschließungsstraßen in Anlage 2 fest. Intention ist hier, einen stufenlosen Niveauangleich zu erzielen, der nicht durch Stützmauern unterbrochen wird.

Vor der Einleitung der Planungen hat die Gemeinde Utting a. Ammersee am 22.12.2000 einen städtebaulichen Vertrag mit der DYWIDAG geschlossen. Vertragsinhalt ist, dass die Gemeinde einen Teil des Baulandes für ihr Einheimischenmodell erwerben kann und dass die DYWIDAG die Planungs- und Erschließungskosten übernimmt. Zusätzlich wird die DYWIDAG die Beseitigung des Gebäudebestands und der vorhandenen Altlasten übernehmen.

3 Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Utting verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan für die Uttinger Flur in der genehmigten Fassung vom 12. Mai 1971. Dieser stellt für das Plangebiet im nördlichen Teil Gewerbefläche dar. Der überwiegende Teil der Fläche liegt auf der Flur von Holzhausen, für die bislang kein genehmigter Flächennutzungsplan existiert. Das Landratsamt Landsberg hat erklärt, dass auf Grund der vorhandenen Bebauung auf eine weitere Flächennutzungsplanung verzichtet werden kann, da auf absehbare Zeit mit einer Fertigstellung des Gesamtflächennutzungsplans nicht zu rechnen ist. Aus städtebaulicher Sicht sei es vielmehr wünschenswert, die Fehlentwicklung aus den Kriegsjahren zu bereinigen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt somit auf der Basis des § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan. Nach § 8 Abs. 2 ist aus Sicht des Landratsamtes die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht unbedingt erforderlich, da der Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung ausreichend ordnet. Die Ausweisungen des Bebauungsplans sind in einen neuen Flächennutzungs-

plan zu übernehmen.

Im Süden des Plangebietes verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Ammersee-West. Die Grenze wurde auf Antrag der Gemeinde per Kreistagsbeschluss an die Südgrenze des Plangebietes verlegt. Damit verläuft sie auf der alten Grenze des Werksgeländes, auf der die vorhandene Vegetation eine Abgrenzung zur freien Landschaft bildet.

Ein Bebauungsplan existiert für die Fläche bislang nicht.

4 Planungsziele

Die Gemeinde Utting a. Ammersee beabsichtigt durch die Konversion des momentan brach liegenden Industrieareals ihre städtebauliche Entwicklung nachhaltig zu ermöglichen. Durch die Planung soll den Bürgern der Gemeinde im Rahmen eines Einheimischenmodells die Möglichkeit gegeben werden, am Ort zu bleiben. Außerdem ermöglicht die Realisierung, Ansiedlungswünschen in Utting nach zu kommen.

Durch die Entsiegelung und Begrünung des Gebietes und die Sanierung der vorhandenen Altlastenflächen leistet die Gemeinde einen Beitrag zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden und Grundwasser.

Die Bebauung soll sich in ihrer Dichte von Norden nach Süden verringern und somit am Ortsrand zu Holzhausen lockerer werden. In Begleitung des freigelegten Bachlaufes ist ein breiter Grünstreifen geplant, der den Bewohnern des Gebietes zum Aufenthalt dienen soll. Im Süden ist eine lockere Eingrünung festgesetzt, die Ausblicke nach Süden, Richtung Holzhausen, ermöglicht.

5 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen sind ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan setzt Einzel- und Doppelhäuser sowie eine Hausgruppe und ein Mehrfamilienhaus fest. Nördlich des Grünzuges, in dem der Bach verläuft, befindet sich die Fläche, die im Einheimischenmodell realisiert werden soll. Neben fünf Doppelhäusern und acht Einzelhäusern gibt es einen größeren Bauraum für die Realisierung eines Mehrfamilienhauses. Die im Westen des Plangebietes liegende Fläche, die von der Straße Am Bernrieder Holz erschlossen ist, fällt wie das Grundstück mit der Nummer 33 nach städtebaulichem Vertrag ebenfalls an die Gemeinde. Die Erfahrung aus vorangegangenen Einheimischenmodellen hat gezeigt, dass der Hauptbedarf der Uttinger im Bereich der Doppel- und Einzelhäuser liegt. Die Nachfrage nach Geschosswohnungsbau wird gering eingeschätzt.

Der südlich der Freifläche gelegene Bereich wird auf dem freien Markt angeboten werden. Hier liegen westlich der HAUPTerschließung entlang der Waldkante drei Doppelhäuser und zwei Einzelhäuser. Südlich der mittleren Grünfläche und entlang der Bahnstrecke liegt eine Kette von Einzelhäusern mit zwei Vollge-

schossen. Im mittleren Bereich sind zwei ost-west-orientierte Doppelhäuser von Einzelhäusern eingerahmt. Nach Süden in Richtung Holzhausen wird die Bebauung lockerer. Hier gruppieren sich um eine Stickerschließung eingeschossige Einzelhäuser. Das bedeutet, dass die dichteren Wohnformen im Norden und an der Haupteerschließung liegen, während die lockere Bebauung im Süden angelegt ist, um zum Ortsrand die Dichte zu reduzieren.

Wegen der geplanten Siedlungsstruktur und der Ortsrandlage wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. zwei Wohnungen je Einzelhaus begrenzt. Für Doppelhäuser gilt max. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte. Geplant sind insgesamt 66 Bauparzellen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundfläche je Bauparzelle (GR), die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Wandhöhe der Gebäude bestimmt. Aus den festgesetzten Grundflächen lässt sich eine durchschnittliche GRZ von ca. 0,19 errechnen. Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sind bis zu 50 % der GR zulässig. Die zulässige Grundfläche des Hauptgebäudes darf durch Balkone, Loggien, etc. ausnahmsweise um 10% überschritten werden.

Die Geschossigkeit differenziert sich in zwingend zwei Vollgeschosse bei den Doppelhäusern, zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muß, im Norden und entlang der Bahnlinie. Im mittleren Bereich und im Süden des Plangebietes ist ein Vollgeschoss festgesetzt.

Bei den Doppelhäusern ist die Zahl der Vollgeschosse mit zwingend zwei bei einer maximalen Wandhöhe von 6,30 m festgesetzt. Dies hat den Hintergrund, dass wenn die beiden Hauseinheiten nacheinander gebaut werden, die nachbauenden Bauherren sich an der bereits vorhandenen Haushälfte orientieren müssen. Dies könnte, wenn die Geschossigkeit nicht zwingend festgesetzt ist, dazu führen, dass ein Eigentümer sein Baurecht nicht ausnutzen kann. Dies soll vermieden werden.

Die maximal zulässige Wandhöhe ist 6,30 m bei einer zweigeschossigen Bauweise. Liegt das zweite Vollgeschoss im Dach oder ist nur ein Vollgeschoss zulässig, so ist die maximale Wandhöhe hier 4,20 m. Die Dachneigung ist bei Einzelhäusern mit einem Vollgeschoss bzw. mit einem zweiten Vollgeschoss im Dach auf einen Wert zwischen 30° und 38° festgesetzt. Bei zweigeschossigen Gebäuden mit einer zulässigen Wandhöhe von 6,30 m darf die Dachneigung zwischen 25° und 30° liegen. Für Doppelhäuser ist die Dachneigung auf 30° festgesetzt.

Die Dachformen im Baugebiet sind frei wählbar. Einzig Flachdächer sind nicht zulässig. Der Gemeinderat hat sich zu dieser Festsetzung entschieden, da er auf dem ehemaligen Industrieareal, das einen eigenständigen Charakter hat, der zeitgemäßen Architektur einen weiten Spielraum bieten will.

5.3 Städtebauliches Konzept und bauliche Gestaltung

Das städtebauliche Konzept sieht eine stark verschwenkende Haupteerschließung von der Dyckerhoffstraße zur St.-Ulrich-Straße vor. Von dieser Haupteerschließung

ßung zweigen zwei Stiche ab, die zum einen den westlichen am Waldrand gelegenen Teil des Gebietes und zum anderen den Süden erschließen. Untereinander sind diese Stiche für Fußgänger und Radfahrer verbunden. Im unteren Drittel gibt es zusätzlich einen in Ost-West-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweg, der das Gebiet an das im Westen liegenden Waldstück anbindet. Die im Nord-Osten geplanten Gebäude haben ebenfalls eine für Fußgänger- und Radfahrer direkte Verbindung nach Süden bzw. in den bachbegleitenden Grünzug. Die Verkehrsflächen sind als Mischverkehrsflächen geplant, d.h. dass der Ausbau höhengleich erfolgt. Durch diese Maßnahmen soll eine hohe Aufenthalts- und Wohnqualität entstehen, die für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer ein optimales Verbindungssystem bietet.

Die bauliche Gestaltung ist über die Festsetzung der Gebäudehöhe, die Dachform und Dachdeckung sowie über die Fassadengestaltung geregelt. Für zweigeschossige Gebäude mit einer Wandhöhe von 6,30 m sind Dachgauben nicht zulässig. Liegt das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss, sind Dachgauben zulässig, sofern sie in ihrer Gesamtlänge weniger als ein Drittel des Hauptdaches einnehmen und damit diesem in ihrer Dimension gestalterisch untergeordnet sind. Durch eine einheitliche Dachdeckung mit ziegelroten bis rotbraunen Ziegeln, wird ein harmonisches Gesamtbild angestrebt.

6 Grünordnung

Die Planung greift vorhandene landschaftliche Strukturen auf und führt sie im städtebaulichen Konzept fort. Der derzeit verrohrte Holzgraben soll geöffnet werden und in einen Grünzug von 25 bis 30 m Breite eingebunden werden. Der Bach soll ein naturnahes Bachbett mit leicht mäandrierendem Verlauf erhalten. Das relativ starke Gefälle soll über raue Sohlrampen abgefangen werden. Aus Hochwasserschutzgründen sind entlang des Bachlaufs Retentionsbereiche vorzusehen, die möglichst flach ausgebildet werden sollen. Der begleitende Grünzug soll mit Bäumen 1. und 2. Ordnung bepflanzt werden und als deutliche Grünzäsur in Erscheinung treten.

Entlang des Bachlaufes ist die Anordnung von naturnahen Kinderspielmöglichkeiten vorgesehen. Hierfür soll der Bach in kindgerechter Weise an geeigneten Stellen einbezogen werden. Mit Materialien wie Stein, Holz, Wasser, Pflanze sollen phantasievolle Spielsituationen gestaltet werden. Die Verwendung von Spielgeräten soll jedoch nicht ausgeschlossen werden. Spielgeräte, die dem Bedürfnis nach intensivem Bewegungsspiel entgegenkommen (z. B. Schaukel, Baumkletterseile oder -netze, Rutschen, Hängebrücken oder ähnliches) sollen das natürliche Spielangebot sinnvoll ergänzen.

Vom südlichen Rand des Geltungsbereiches rückt die Bebauung ab, so dass eine Übergangszone zwischen Bebauung und Landschaft in Form einer locker mit Großbäumen bepflanzten öffentlichen Grünfläche geschaffen werden kann. Durch Annäherung der Geländetopographie an den ehemaligen Zustand wird der Übergang zur Landschaft deutlich verbessert. Die umlaufenden Baumhecken sollen teilweise erhalten werden, großteils ist jedoch eine Auflockerung der durchgängigen Strukturen zur Erzielung einer optischen Durchlässigkeit gewünscht. Für die öffentlichen Grünflächen ist generell eine landschaftsgerechte Gestaltung mit extensiver Pflege vorgesehen.

Zur Eingriffsregelung wird auf die im Anhang beigefügte Erläuterung verwiesen.

Da der Bestand v. a. aufgrund der umfangreichen Versiegelung eine sehr geringe Wertigkeit für Naturhaushalt und Landschaftsbild aufweist, stellt die Umwandlung in ein Wohngebiet mit überwiegend lockerer Einzelhausbebauung mit einem relativ hohen Anteil an öffentlichen Grünflächen diesbezüglich eine deutliche Verbesserung dar. Diese Aufwertung kann die Gemeinde Utting als Ausgleich für künftige Eingriffe an anderer Stelle geltend machen.

7 Altlasten

Die Firma Bautest hat im September 2003 einen Bericht zur historischen Erkundung des Betonwerks Utting durchgeführt. Diese ergab, dass das Gelände bis 1920 als landwirtschaftliche Fläche genutzt wurde. Von da an wurde in einem Zeitraum von 17 Jahren eine Wohnnutzung ausgeübt. Während der Zeit des 2. Weltkrieges wurde zunächst Leder verarbeitet. Im Zeitraum 1944-45 wurden dann Betonfertigteile produziert. Es ist bekannt, dass während dieser Zeit Häftlinge aus dem KZ Dachau in Utting gearbeitet haben.

Die Produktion wurde dann nach dem 2. Weltkrieg durch die Firma DYWIDAG wieder aufgenommen und bis 1996 durchgeführt.

Das auf der Basis dieser Voruntersuchung und von Bodenanalysen durch das Ingenieurbüro Enders und Dührkop erstellte Gutachten zur Gefährdungsabschätzung der Böden auf dem Dyckerhoffgelände hat keinen akuten Handlungsbedarf zur Sicherung des Grundwassers ergeben.

Auf dem Grundstück wurden lokale Prüfwertüberschreitungen gefunden. Bodenkontaminationen liegen im Bereich der Bohrstelle 13 (BS 13), an der sich ein Heizöl-Erdtank befindet, durch Mineralölkohlenwasserstoffe und im Bereich der BS 15 durch aromatische Kohlenwasserstoffe vor (Anlage 1).

Dieses Ergebnis ist mit dem Wasserwirtschaftsamt und der unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt. Die kontaminierten Flächen sollen im Zusammenhang mit dem Abbruch des Gebäudebestandes und den Erschließungsmaßnahmen erfolgen. Zusätzlich enthalten die Festsetzungen des Bebauungsplans Regelungen zur Rückbau- und Aushubüberwachung und zur Auffüllung des Geländes mit nicht belastetem Material.

Dazu ist dem Landratsamt Landsberg am Lech ein Rückbaukonzept mit der Darstellung von Vorerkundungsergebnissen zur Prüfung vorzulegen. Weiter sind die Aushubmaßnahmen zu dokumentieren. Der Wiedereinbau von Aushubmaterial, der im Bereich der Straßen und Erschließungsanlagen geplant ist, ist mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem Landratsamt abzustimmen. Zusätzlich zu diesen Maßnahmen ist im Bereich von Spiel- und Freizeitnutzungen eine mindestens 0,35 m und bei Nutzgärten ein 0,60 m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen. Da im Rahmen der Niveaueinpassung ohnehin Auffüllmaßnahmen erforderlich sind, ist dieses Vorhaben auf dem Gelände problemlos zu realisieren.

8 Immissionsschutz

Die Firma Accon GmbH hat im Auftrag der Gemeinde Utting ein Lärm- und Erschütterungsgutachten im Bereich der Bahnlinie erstellt, um die Frage zu klä-

ren, ob ein Lärm- und Erschütterungsschutz für die östlichen Gebäude erforderlich ist. Dieses Gutachten kam zu folgenden Ergebnissen:

Erschütterungen

An Positionen entlang der Bahnlinie Geltendorf – Weilheim wurden im Plangebiet durch den Bahnverkehr verursachte Erschütterungen gemessen und eine Prognose der zu erwartenden Immissionen erstellt. Die Prognoseberechnungen hatten zum Ergebnis, dass die erwarteten Erschütterungsimmisionen an den geplanten Gebäuden oberhalb des Anhaltswertes A_u Nacht (Wohngebiet) aber unterhalb des Anhaltswertes A_o Nacht und des Anhaltswertes A_r Tag und Nacht liegen. Die Anhaltswerte der DIN 4150/2¹ sind somit insgesamt eingehalten. Die Orientierungswerte für den sekundären Luftschall werden in den geplanten Gebäuden ebenfalls eingehalten. Erschütterungseinwirkungen, die oberhalb einer Schwinggeschwindigkeit von 15 mm/s liegen und damit Gebäudeschäden verursachen könnten, sind nicht zu erwarten.

Erschütterungsmaßnahmen sind für das Planungsgebiet somit nicht erforderlich.

In der Schalluntersuchung wurden die Lärmemissionen des Bahnverkehrs ermittelt und die dadurch im Untersuchungsgebiet auftretenden Lärmimmissionen in Form von Gebäudelärmkarten berechnet. Wie die Gebäudelärmkarten zeigen, wird der Orientierungswert der DIN 18005² (55 dB (A) tags, 45 dB(A) nachts, allgemeines Wohngebiet) sowohl tags als auch nachts eingehalten. Für die geplanten Gebäude sind deshalb keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans ist der Gemeinde Utting a. Ammersee ein weiteres schalltechnisches Gutachten vorgelegt worden.³ Dieses Gutachten der Bahn AG zu den Emissionspegeln entlang der Bahnlinie kommt zu einem von dem oben zitierten Gutachten abweichendem Ergebnis. Der Unterschied ist das Resultat von der Annahme einer höheren Geschwindigkeit bei gleichzeitig höherer Zugfrequenz:

Die Belastung des Streckenabschnitts wird mit tags 57,7 dB(A) und nachts 53,1 dB(A) angegeben. Es ergeben sich danach gegenüber dem Gutachten der Firma ACCON GmbH um 10 dB(A) höhere Tages- und um 13 dB(A) höhere Nachtwerte. Da das Gutachten der Bahn darüber hinaus eine Prognose für das Jahr 2015 basierend auf dem Bundesverkehrswegeplan des Jahres 2003 enthält, die eine weitere Erhöhung der Zugfrequenz auf der Strecke prognostiziert, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, für die Häuserzeile entlang der Bahnlinie Festsetzungen bezüglich des Lärmschutzes von Schlaf- und Kinderzimmern zu treffen. Auf diese Weise wird auch für die Zukunft Vorsorge für ein gesundes Wohnen und Arbeiten entlang der Bahntrasse getroffen.

9 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Fläche erfolgt im Norden von der Dyckerhoffstraße und im

¹ DIN 4150: Erschütterungen im Bauwesen

² DIN 18005: Schallschutz im Städtebau

³ Untersuchungsbericht: Ermittlung der Emissionspegel für die Bahnlinien im Landkreis Landsberg a. Lech vom 31.03.2006; Verfasser: Deutsche Bahn AG, Fachabteilung Technik/Beschaffung, DB Systemtechnik

Süden von der Sankt Ulrich Straße. Die Haupterschließungsstraße verschwenkt nach dem Grünzug, um schnellen Durchgangsverkehr zu vermeiden. Von dieser Trasse zweigen zwei Sackgassen ab, die wieder untereinander durch Fuß- und Radwege verbunden sind. Auf diese Weise gibt es für Fußgänger und Radfahrer schnelle Verbindungsmöglichkeiten innerhalb des Gebietes. Durch die Nähe zum Bahnhof Utting ist auch die Verknüpfung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben.

Der Straßenquerschnitt ist mit 4,75 - 8,00 m als Mischverkehrsfläche geplant. Durch die gemeinsame Nutzung des Straßenraums lässt sich ein hohes Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme erreichen. An den Stellen, an denen die Straße sich verzweigt, sind Straßenaufweitungen in Form von kleinen Plätzen geplant. Diese werden besonders gestaltet und auch durch markante Bäume betont. Die Aufweitungen haben zum einen eine hohe Aufenthaltsqualität für Kinder und Erwachsene, zum anderen ermöglichen sie auch größeren Fahrzeugen die Benutzung der Straßen, ohne dass der Straßenquerschnitt darauf abgestimmt werden muß.

Im Rahmen des Rückbaus des Gebäudebestandes wurde entschieden, nicht belastetes Abbruchmaterial lediglich im Bereich der Straßen einzusetzen. Bei zukünftigen Baumaßnahmen im Straßenraum ist zu beachten, dass diese in den mit Abbruchmaterial aufgeschütteten Bereichen stattfinden.

Das Abwasser wird im Trennsystem entsorgt. Dabei wird der größte Teil der Fläche an den Hauptsammler von Holzhausen angeschlossen, da dieser im Gegensatz zum Hauptsammler in der Dyckerhoffstraße nur in sehr geringem Umfang ausgelastet ist. Das Regenwasser wird so weit wie möglich in den freigelegten Bachlauf eingeleitet.

Eine Versickerung ist auf Grund der Bodenverhältnisse und des hoch anstehenden Grundwassers nicht möglich. Die Fließrichtung des Grundwassers in Richtung Bach und Bahndamm macht es vielmehr erforderlich, dass die Gebäude mit einem wasserdichten Keller ausgestattet werden.

10 Flächenbilanz

Nettobauland		40.875 m ²
Verkehrsfläche		6.223 m ²
Grünfläche im Bereich des Bachlaufs		3.915 m ²
Grünfläche im Süden		9.027 m ²
Gesamtumfang		60.040 m ²

Planfertiger: München, den
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Utting a. Ammersee, den.....
.....
(Josef Klingl, Erster Bürgermeister)