

Gemeinde

Utting a. Ammersee

Landkreis Landsberg am Lech

7. Änderung des Bebauungsplans
Erholungsgelände

Begründung

14.12.2006

08.02.2007

26.04.2007

PV

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Körperschaft des
öffentlichen Rechts
Uhlandstraße 5
80336 München

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans Erholungsgelände umfasst das Flurstück Nr. 376 .

1 Verfahren und Planungsanlass

Der Gemeinderat von Utting hat am 22.11.2006 beschlossen, für den rechtskräftigen Bebauungsplan Erholungsgelände eine Änderung in dem oben beschriebenen Teilbereich durchzuführen.

Anlass der Planung ist der Wunsch, auf dem Grundstück einen Hochseilgarten zu errichten und zu diesem Zweck den rechtskräftigen Bebauungsplan, der einen Parkplatz festsetzt, für maximal 15 Jahre durch die Festsetzung Grünfläche mit der Nutzung als Hochseilgarten zu ersetzen.

Für die Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

Mit dem Änderungsverfahren wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

2 Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Utting a. Ammersee verfügt über den rechtskräftigen Bebauungsplan Erholungsgelände in der Fassung vom 15.09.1983, der für die Fläche einen Parkplatz festsetzt. Darüber hinaus regelt der Bebauungsplan die Nutzung im Erholungsgelände der Gemeinde Utting. Diese setzt sich aus den drei Hauptnutzungen Bootslichegeplätze, Camping und Freibad zusammen. Der nördliche Teil des Plangebietes ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, die im Landschaftsschutzgebiet Ammersee-West liegt.

3 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, auf dem Grundstück für die Dauer von 15 Jahren die Errichtung eines Hochseilgartens zu ermöglichen. Zu diesem Zweck wird die Art der Nutzung als private Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung Sportanlage/Hochseilgarten festgesetzt. Diese Regelung gilt zeitlich befristet bis zum 31.12.2022. Danach lebt die momentan rechtskräftige Festsetzung als Parkplatz wieder auf. Zwei Gründe spielten bei der Entscheidung, die Nutzung zeitliche befristet festzusetzen, eine Rolle:

- der Gemeinderat hält es für möglich, dass in Zukunft die im Ursprungsplan festgesetzten Parkplätze für die Nutzer des Erholungsgeländes benötigt werden. Die Option, diese herzustellen, soll daher offen gehalten werden. Momentan wird der Bedarf jedoch noch nicht gesehen, da in der Regel die bestehenden Parkplätze ausreichen. In den sommerlichen Spitzenzeiten, in denen das Parkplatzangebot nicht reicht, wird auch ein zusätzliches Angebot eher bewirken, dass der Parkdruck noch zunimmt.
- Die Nutzungsdauer eines Hochseilgartens wird durch die Betreiber mit 15 Jahren angegeben. Nach dieser Zeit soll das Grundstück wieder in seinen heutigen Zustand zurückgebaut werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Beschränkung der Höhe auf 16 m über dem natürlichen Gelände beschränkt.

Für die erforderliche Nebenanlage, die der Lagerung des Materials sowie der Aufnahme der sanitären Anlagen dient wird ein Bauraum festgesetzt, der in das Klettergerüst integriert ist. Gastronomischen Einrichtungen sollen auf dem Gelände nicht entstehen, da eine weitere Nutzung über den Hochseilgarten hinaus nicht erfolgen soll. In unmittelbarer Nachbarschaft sind mit der alten Villa und dem Seepavillon zudem gastronomische Einrichtungen vorhanden, die durch die Sportler mitgenutzt werden können.

4 Grünordnung

Der Bebauungsplan setzt die Eingrünung des Grundstücks mit heimischen Büschen und Bäumen fest. Das bedeutet zum einen eine Steigerung der Attraktivität für die Nutzer und zum anderen eine Abschirmung der Fläche gegenüber den angrenzenden Flächen.

5 Ver- und Entsorgung, Verkehr

Das Grundstück ist zurzeit nicht an das vorhandene Leitungssystem angeschlossen. Da die Nutzung temporär auf die Dauer von maximal 15 Jahren angelegt ist und in dieser Zeit auch auf die wärmeren Jahreszeiten beschränkt ist, wird das Grundstück mit mobilen Toiletten versorgt werden.

Der ruhende Verkehr wird im Norden, durch Senkrechtparker entlang der Fahrmanbachstraße, aufgenommen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Utting, die für Sportstätten die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf anlegt. Diese empfehlen einen Stellplatz je 300 qm Sportfläche, wenn keine Besucherplätze vorhanden sind. Daraus wurde ein Bedarf von 10 Stellplätzen für den Hochseilgarten abgeleitet.

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung

Zum Anlass und den Zielen der Planung sowie zu den planungsrechtlichen Voraussetzungen und dem Inhalt der Bebauungsplanänderung wurden in den vorangestellten Abschnitten dieser Begründung detaillierte Aussagen gemacht. Im Umweltbericht sollen diese Änderungen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 beschriebenen Belange des Umweltschutzes geprüft werden.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Tiere, Pflanzen und Landschaft

Nördlich des Grundstücks liegt das Landschaftsschutzgebiet Ammersee-West. Dieses wird durch die Nutzung der Fläche als Hochseilgarten in seiner Funktion nicht beeinträchtigt.

Bewuchs gibt es heute in der südöstlichen Ecke des Plangebietes. Die potentiell natürliche Pflanzengesellschaft des Gebietes ist der Waldmeister-Buchenwald;

ohne wiederholte Mahd würde sich dieser Waldtyp einstellen. Diese Information ist bedeutsam für die Einschätzung der standorttypischen Pflanzenarten und muss bei Neupflanzungen beachtet werden. In Frage kommende Arten sind somit: Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Weißtanne (*Abies alba*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Eiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Bergulme (*Ulmus glabra*), Salweide (*Salix caprea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Seidelbast (*Daphne mezereum*). Durch eine Eingrünung des Plangebiets kann ein Lebensraum für Flora und Fauna entstehen, wie er zur Zeit auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche nicht vorhanden ist.

Boden

Das Plangebiet liegt auf den sandig-kiesigen bis schluffig-kiesigen Böden aus den Jungmoränen des Isar-Loisachgletschers. Besonders finden sich hier grundwasserferne Böden der Pararendzina. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die Böden im Bereich der Bebauungsplanänderung werden als landwirtschaftliche Flächen genutzt und sind damit anthropogen überprägt. Diese Böden haben für den Naturschutz eine mittlere Bedeutung. Die Festsetzung der Fläche als private Grünfläche zeigt, dass eine Versiegelung nicht geplant ist. Eine erhebliche Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion ist somit nicht zu erwarten.

Wasser

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das anfallende Oberflächenwasser kann auf dem Grundstück versickern, da der Versiegelungsgrad minimal ist und die Parkplätze beispielsweise in einem wasserdurchlässigen Belag hergestellt werden. Damit kann die Grundwasserneubildung weitergeführt werden.

Luft und Klima

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets hat es keine besondere Bedeutung für das Kleinklima der Gemeinde Utting. Da die Fläche nicht bebaut wird sondern lediglich ein aus Stangen bestehender Hochseilgarten errichtet wird, hat die zukünftige Nutzung keine Barrierefunktion. Schadstoffbelastungen der Luft sind von den geplanten Nutzungen nicht zu erwarten. Die geplante Eingrünung kann hier vielmehr dazu beitragen, dass das Mikroklima des Ortes verbessert wird.

Mensch

Für den Menschen hat die zukünftige Nutzung positive Auswirkungen, da sie der Freizeitnutzung dienen wird, was momentan nicht der Fall ist. Da in der Nachbarschaft keine Wohnbebauung vorhanden ist und auch die übrigen Nutzungen durch den Hochseilgarten nicht beeinträchtigt werden, ist mit erheblichen Auswirkungen auf den Menschen nicht zu rechnen.

Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter sind durch die Verwirklichung der Planung nicht zu erwarten. In der Nachbarschaft der Fläche gibt es keine Baudenkmäler. Die Existenz von Bodendenkmälern ist nicht bekannt.

Das Ortsbild von Utting wird durch den Hochseilgarten nicht beeinträchtigt, da lediglich die Masten der Anlage räumlich wirksam werden. Da im Bereich des Ammerseeufers hohe Bäume vorhanden sind und auf den Flächen dahinter Segelboote gelagert werden, wird davon ausgegangen, dass sich die Stangen und die Masten der Boote harmonisch ergänzen.

6.3 Zusätzliche Angaben

Methodik

Wesentliche Grundlage für die Ermittlung der Umweltauswirkungen war das Landschaftsplanerische Fachgutachten, das das Landschaftsarchitekturbüro Vogl und Kloyer für den Bebauungsplan Gewerbegebiet Nord im Sommer 2003 erstellt hat. Dieses Gebiet liegt auf gleicher Höhe, westlich der Schondorfer Straße.

Monitoring

Die Gemeinde wird zwei Jahre nach Inbetriebnahme des Hochseilgartens, überprüfen, ob die Annahmen dieses Umweltberichtes zutreffen. Zu überprüfen ist hier u. a. die Herstellung der Eingrünung und der Stellplätze.

Zusammenfassung

Der Gemeinde Utting sind zum gegenwärtigen Verfahrensstand keine Auswirkungen bekannt, die zu einer erheblichen Schädigung der Umwelt führen können.

Planfertiger:

München, den

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:



Utting a. Ammersee, den **23. Mai 2007**

.....
(Josef Klingl, Erster Bürgermeister)