

Gemeinde	Utting am Ammersee Lkr. Landsberg am Lech
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	„REWE“
Entwurfsverfasser (VEP)	Dipl.-Ing. Edgar Bürger Bahnhofstraße 25, 86938 Schondorf
Vorhabenträger	Hausverwaltung Bscher Lindwurmstraße 125, 80337 München
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de Bearb.: Schaser, Dörr Tel. +49 (0)89 53 98 02-0 Az.: 610-41/2-59
Plandatum	20.08.2015 (Entwurf) 27.10.2015 (Entwurf) 04.02.2016 (Endfertigung)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3. Geltungsbereich	4
4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	4
5. Planinhalte	5
5.1 Art der baulichen Nutzung	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung	6
5.3 Bauweise , überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen.....	6
5.4 Bauliche Gestaltung.....	7
5.5 Erschließung, ruhender Verkehr, Nebenanlagen	7
5.6 Klimaschutz, Klimaanpassung	8
5.7 Umweltprüfung, Eingriff / Ausgleich, Grünordnung, Artenschutz	9
5.8 Immissionsschutz	10
5.9 Technische Versorgung.....	10
5.10 Flächenbilanz	10
6. Alternativen	11
7. Verwirklichung der Planung.....	11

BEGRÜNDUNG

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gewerbebau zwischen „Dießener Straße“ und „Tal des Lebens“ am südlichen Ortsausgang von Utting ist seit dem Auszug des Tengelman-Marktes im Erdgeschoß leerstehend. Es handelt sich um ein mindergenutztes Gebäude, das zum Schutz des Ortsbildes eine zügige Nachnutzung erfahren soll. Der Eigentümer hat nun die Möglichkeit, das Gebäude zur Vermietung im Erdgeschoß als Vollsortimenter (Rewe-Markt) auszubauen. Hierbei handelt es sich um einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs. Für eine wirtschaftliche tragfähige Nutzung ist eine Verkaufsfläche von etwa 1.200 m² erforderlich und damit nach Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern eine bauleitplanerische Steuerung im Sinne der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes. Diese Erforderlichkeit ist Anlass der Bauleitplanung.

In der Folge können mit der Planung einige weitere Ziele verfolgt werden, die ohne bauleitplanerische Steuerung schwierig umzusetzen wären. Dabei handelt es sich zum einen um die Verbesserung der teilweise chaotisch zu nennenden Zufahrtssituation zu den Stellplätzen. Zum anderen wurden zum Schutz der Nachbarschaft im Rahmen der Bauleitplanung immissionsschutzfachliche Belange konkret geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden Regelungen zum Schutz der Nachbarschaft getroffen. Weiterhin besteht die Möglichkeit für die Gemeinde, Vorgaben hinsichtlich der Gestaltung des Gebäudes und der Nutzung der übrigen Gebäudebestandteile zu treffen.

Im Aufstellungsbeschluss wurden vom Gemeinderat die Ziele wie folgt definiert:

- Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsgebäudes, um dessen wirtschaftliche Nachnutzung zu ermöglichen
- Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur in der Gemeinde
- Schutz des Ortsbildes und der Siedlungsstruktur durch Nachnutzung leerstehender Bausubstanz
- Schutz von Natur und Landschaft
- Verbesserung der verkehrlichen Situation

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Gemäß BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) oder Sonstigen Sondergebieten (§ 11 BauNVO) zulässig. Von Großflächigkeit kann ausgegangen werden, wenn die Geschoßfläche 1.200 m² oder die Verkaufsfläche 800 m² überschreitet. Beides ist bei vorliegendem Vorhaben der Fall. Die Festsetzung eines Kerngebietes ist im vorliegenden Fall nicht sinnvoll, da sich das Plangebiet am Ortsrand befindet und nicht die kerngebietstypische Nutzungsstruktur im Umfeld vorhanden ist.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm ist bezüglich Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte geregelt, dass sie nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden dürfen und die Flächenausweisung an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen hat. Letzteres Kriterium ist trotz der Ortsrandlage insoweit umgesetzt, als dass das Plangebiet direkt an Staatstraße 2025 in einem gemischt genutzten Umfeld liegt.

Auch die Ausrichtung der Planung als Nachnutzung eines bestehenden, brachgefallenen Einzelhandelsstandorts spricht dafür, den Standort als integriert zu bezeichnen.

Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (gemäß § 12 BauGB) aufgestellt, um sicherzustellen, dass das Vorhaben, nur durch den Vertragspartner des Durchführungsvertrages und nur in der im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellten Weise erstellt wird. Auf diese Weise erlangt die Gemeinde mehr Sicherheiten und Festsetzungsmöglichkeiten als auf dem Weg eines Angebotsbaugebietes.

Weiterhin handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (gemäß § 13a BauGB), da er das Ziel hat Flächen wiedernutzbar zu machen. Es kommen die entsprechenden Verfahrensvereinfachungen, wie zum Beispiel der Verzicht auf eine Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelungen, zum Tragen.

Utting ist gerade dabei, die Flächennutzungsplan-Neuaufstellung abzuschließen. Das entsprechende Verfahren wurde durchgeführt. Gegenwärtig steht die Genehmigung noch aus. Der Flächennutzungsplan kann aber grundsätzlich schon zur verwaltungsinternen Verwendung herangezogen werden. In dem entsprechenden Entwurf (Fassung vom 17.11.2013) wird das Plangebiet als Mischgebiet und im Süden als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Nachgang zum Verfahren auf dem Wege der Berichtigung (gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) angepasst.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich verläuft im Osten, Norden und Süden an der Grundstücksgrenze des Baukörpers. Er grenzt damit im Osten an das „Tal des Lebens“ und im Norden an bestehende Wohnbaugrundstücke. Im Süden schließt ein Trafohaus und dahinter die freie Landschaft an. Im Westen ist die der Erschließung dienende „Dießener Straße“ einschließlich der für die Anbindung erforderlichen Sichtdreiecke Gegenstand des Geltungsbereichs.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 148 (Teilfläche), 1256/3, 1256/4, 1646/3 (Teilflächen), 1646/6, 1646/7 und 1647 (Teilfläche).

Der Geltungsbereich des VEPs beschränkt sich auf die beiden Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1256/3 und 1256/4. Er klammert damit die Verkehrsflächen aus und ist deutlich kleiner als der des Bebauungsplanes

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich am südlich Ortsausgang von Utting östlich der „Dießener Straße“. Es ist nahezu komplett bebaut und versiegelt. Es befindet sich darauf der Gewerbebau, der nun umgebaut werden soll, sowie nördlich daran angrenzend und damit verbunden ein Wohngebäude. Das Gelände fällt von West nach Ost deutlich um knapp 6 m ab. Dadurch ergeben sich im rückwärtigen Gebäudeteil im Untergeschoß großzügige Lagerflächen. Zur „Dießener Straße“ hin schließt das Grundstück mit einer Reihe von Stellplätzen ab, die direkt von der Straße her anfahrbar sind. Im Süden des Grundstücks wurde parallel zur Planung ein bewaldeter Bereich gerodet, um eine Erweiterung der bestehenden Stellplätze zu ermöglichen.

Über die Haltestelle „Schneiderwirt“ in etwa 400m Entfernung ist das Plangebiet an

den ÖPNV angebunden. Der Bahnhof befindet sich in etwa 1,2km Entfernung.

5. Planinhalte

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit Satzungstext sowie aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Im Folgenden werden die Inhalte von Planzeichnung und Satzungstext begründet. Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Gemeinde bei der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nicht an den Katalog des § 9 BauGB gebunden. Von dieser Freiheit wird soweit erforderlich Gebrauch gemacht.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Aus den ausgeführten Gründen erfolgt die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes "Lebensmitteleinzelhandel/Lager/Wohnen". Zulässig sind hier ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² sowie ein ergänzender Backshop. Diese Flächen befinden sich von der Straße her im Erdgeschoß. Das Gebäude wird gegenwärtig als private Lagerfläche genutzt. Dies soll auch zukünftig im Unter- und im Obergeschoß zulässig sein und wird deswegen explizit festgesetzt. Weiterhin soll die bereits bestehende Wohnnutzung in ihrem aktuellen Umfang weiterhin zulässig sein. Eine Erweiterung der Wohnnutzung soll ohne planerische Intervention der Gemeinde auch aus Gründen des Immissionsschutzes nicht möglich sein. Deswegen wird die maximale Geschoßfläche für das Wohngebäude definiert.

Ergänzend wird geregelt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrags verpflichtet. Hier besteht dadurch die Möglichkeit der Feinsteuerung.

Aus Gründen des Ortsbildes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Bei vor allem gewerblich genutzten Grundstücken stellt dies eine erhebliche Einschränkung dar. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bereich für das Ortsbild von besonderer Bedeutung ist. Zum einen liegt dies an der Lage am Ortseingang sowie in direkter Nachbarschaft zum Tal des Lebens. Zum anderen ist die Größe des Baukörpers anzuführen, die dazu führt, dass er weit einsehbar ist und das Ortsbild prägt. Die vorliegende Bauleitplanung, hat unter anderem das Ziel durch einen Umbau des Baukörpers sein Erscheinungsbild und somit auch das Ortsbild aufzuwerten. Fremdwerbung würde diesen positiven Effekten entgegen wirken.

Aus den gleichen Gründen erfolgt der Ausschluss von Mobilfunkanlagen. Bestehende Anlagen genießen selbstverständlich Bestandschutz. Allerdings wird deren mittel- bis langfristige Verlagerung an den gemeinsamen Mast von der Gemeinde angestrebt. Auch Änderungen an den bestehenden und genehmigten Anlagen sind, sofern sie nicht genehmigungspflichtig sind, nicht von dem Ausschluss erfasst. Eine Intensivierung der Nutzung durch Mobilfunkanlagen auf dem Dach des Baukörpers steht dem oben ausgeführten Ziel (Schutz und Entwicklung des Ortsbildes) entgegen, da diese Anlagen durch ihr technisches Erscheinungsbild, ihre vertikale Ausrichtung und ihre Größe negativ auf das Ortsbild wirken.

In etwa 370m Entfernung zum Plangebiet befindet sich ein BOS-Mast, an dem Mobilfunkanlagen gebündelt werden sollen. Es handelt sich um den Standort, der sich entsprechend der Standortuntersuchung Mobilfunk des Ingenieurbüros IBAUM (25.11.20108 und 06.04.2010) unter den Gesichtspunkten Verbindungsqualität, Ortsbild und Strahlenbelastung am geeignetsten im Gemeindegebiet herausgestellt

hat. Ausgangskriterium der Untersuchung war die gleichbleibende Sicherung der Versorgungsqualität. Der BOS-Mast im Sportplatz ist auch statisch geeignet die weiteren Mobilfunkanlagen aufzunehmen. Zudem ist vertraglich die Mitbenutzung durch andere Anbieter geregelt. Auf Grund der oben aufgeführten Situation (Ortsbild) und Voruntersuchungen der Gemeinde wird der festgesetzte Ausschluss als vertretbar erachtet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch verschiedene Kennwerte begrenzt. Grundsätzlich ist zu sagen, dass das bestehende Gebäude erhalten wird. Lediglich im Süden und im Osten erfolgen Anbauten im Bereich des Erdgeschoßes.

Die max. zulässige Grundfläche beträgt 2.000 m². Dieser Wert orientiert sich am VEP und räumt in Bezug zu diesem einen Puffer von etwa 10% ein. Dies entspricht für das betreffende Grundstück einer Grundflächenzahl von etwa 0,43 und befindet sich somit innerhalb der Grenzen des § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete (0,8).

Das Plangebiet ist im Bestand bereits nahezu vollständig versiegelt. Auch für die Neuplanung reicht die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO mit der Kappungsgrenze von 0,80 bei weitem nicht aus. Die Nutzung als Einzelhandelsfläche auf diesem kompakten Grundstück macht eine Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 erforderlich. Die besonderen städtebaulichen Gründe liegen in der Nachnutzung der bereits bestehenden Bausubstanz und Projektierung des Einzelhandels auf diesem kompakten Grundstück, was letztlich dem Ziel der Umsetzung flächensparender Bauweisen dient. Der Neubau auf einer freien Fläche als Alternative, käme voraussichtlich mit einer geringeren GRZ aus, hätte jedoch in der Summe eine deutlich höhere Gesamtversiegelung zur Folge. Weiterhin wird der Vorhabenträger die oberirdischen und nicht unterbauten Parkplätze wasserdurchlässig ausführen. Es findet folglich auf einer größeren Fläche auch eine qualitative Entsiegelung statt.

Die Gebäudehöhen sind als maximale Wand-, First- und (im Falle zulässiger Flachdächer) Gesamthöhen über Normalnull festgesetzt. In Kombination mit den in den Bebauungsplan aufgenommenen Höhenpunkten ist diese Systematik für Außenstehende am besten nachzuvollziehen und am verbindlichsten in der Festsetzung. Da keine Aufstockung der Gebäude geplant ist, entsprechen die festgesetzten Wand- und Firsthöhen dem Bestand. Im Bereich der Erweiterung des Hauptgebäudes (Backshop im Süden und Anbau im Osten) sind die hierfür laut VEP erforderlichen Höhen festgesetzt.

5.3 Bauweise , überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen

Auf Grund der Gebäudelänge wird die abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 85,0 m festgesetzt. Im Übrigen gilt wie bei der offenen Bauweise, dass ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am VEP und damit am Gebäudebestand zuzüglich der beiden Erweiterungen im Süden und Osten. Um nicht bei kleinen Änderungen an der Vorhabensplanung Befreiungen zu verursachen wird ein Puffer von ca. 1,0 m um die konkrete Planung vorgesehen. Weiterhin wird fest-

gesetzt, dass untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Balkone, Außentreppen, Dachüberstände und Wintergärten um bis zu 1,5 m überschreiten dürfen. Dies kann für eine mögliche zukünftige Ertüchtigung des Wohngebäudes aber auch für kleinen Änderungen an der Vorhabensplanung notwendig werden. Untergeordnete bauliche Anlagen, die die Barrierefreiheit eines Gebäudes ermöglichen, sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Hinsichtlich der Geltung der Abstandsflächen wird keine differenzierte Festsetzung getroffen. Grundsätzlich ist 0,5 H einzuhalten, was zum einen den Nachbartschutz, zum anderen aber auch die Durchführbarkeit des Vorhabens gewährleistet. Lediglich im Norden grenzt ein bewohntes Grundstück an. Hier würde auf Grund der Gebäudegröße (16 m Privileg) ohnehin 0,5 H gelten. Das Rampenbauwerk schöpft diesen Wert punktuell nahezu komplett aus. Richtung Osten ist das Abstandflächenmaß auf 0,25 H reduziert. Hier grenzt unbebauter öffentlicher Grund im „Tal des Lebens“ an das Grundstück an, so dass die Abstandsflächenreduzierung gesunden und sicheren Wohnverhältnissen nicht entgegensteht.

Im Übrigen gelten die Baugrenzen und der VEP, so dass ein zu nahes Heranrücken von Hauptgebäuden an Nachbargrundstücke ausgeschlossen ist.

5.4 Bauliche Gestaltung

Der Gebäudebestand und der VEP liefern die Vorgaben hinsichtlich der Gebäudegestaltung, für welche der Bebauungsplan den planungsrechtlichen Rahmen liefert.

Die Dachlandschaft wird grundsätzlich beibehalten. Lediglich zwei eingeschossige Anbauten an das Hauptgebäude werden als Flachdach umgesetzt. Hinsichtlich der Dachflächen werden die ortsüblichen Farben und Materialien eingefordert. Aus ökologischen Gründen sind auch Gründächer zulässig.

Um das Gelände auch zukünftig offen zu gestalten, sind Einfriedungen eingeschränkt.

5.5 Erschließung, ruhender Verkehr, Nebenanlagen

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, die verkehrliche Situation zu verbessern. Bisher befinden sich an nahezu der gesamten westlichen Grundstücksgrenze oberirdische Stellplätze, die direkt von der Straße angefahren werden können. Diese gefährliche Stellplatzsituation wird zukünftig geordnet.

Die Zu- und Abfahrt wird zukünftig an eine Stelle in etwa gegenüber der „Auraystraße“ gebündelt. Auch dies ist verkehrstechnisch nicht optimal. Im Vergleich zum Bestand stellt es aber eine deutliche Verbesserung dar und räumlich ist keine bessere Lösung umsetzbar. Getrennt hiervon wird am nördlichen Grundstücksrand eine Zufahrt für die übrigen Grundstücksnutzer und für die Anlieferung des Einzelhandels eingerichtet. Die entsprechende Ausfahrt befindet sich am südlichen Grundstücksrand. Hier wird nur eine Ausfahrt in Richtung Ortskern Utting erlaubt sein. Zusätzlich wird durch eine Schranke die Einfahrt an dieser Stelle verhindert.

Die an den Ausfahrten erforderlichen Sichtdreiecke sind festgesetzt und komplett in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zwei konkrete Flächen für Nebenanlagen sind planerisch mit einer entsprechenden Umgrenzung festgesetzt. Zum einen ist dies eine Rampe, die nördlich des Bestandsgebäudes zur Anbindung des Obergeschoßes geplant ist. Es soll ermöglicht

werden, das Obergeschoß des Gebäudes als Lagerflächen zu nutzen. Es ist u.a. angedacht, hier im Winter Boote zu lagern. Die Ausführung der hierfür erforderlichen Rampe ergibt sich aus dem VEP. Hier sind auch Maßnahmen zum Schutz der Nachbarn und des Ortsbildes vorgesehen (z.B. Begrünung).

Zum anderen ist südlich an das Hauptgebäude angrenzend ein Parkdeck vorgesehen. Die erdgeschoßige/oberirdische Nutzung dient dem Kundenverkehr des Einzelhandels. Im Untergeschoß befinden sich Parkplätze, die nicht mit dem Kundenverkehr in Verbindung stehen. Zum Schutz des Ortsbildes wird durch die Grünordnung eine Begrünung des Parkdecks (sowie der Rampen und sonstigen Fassaden) festgesetzt.

Im Übrigen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und nicht-überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine wirtschaftliche und flexible Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

5.6 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 CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ 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)	Gehölzpflanzungen und Fassadenbegrünung, 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, Lage am klimatisch ausgleichend wirkenden Tal des Lebens
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 Dachbegrünung, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien</p> <p>(z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<p>Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Nachverdichtung im Nahbereich des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO₂-emittierenden Individualverkehr</p>
<p>Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung</p> <p>(z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<p>Förderung der CO₂-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, Zulassen von Läden, Verbesserung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für die örtliche Bevölkerung, dadurch Verringerung von Individualverkehr mit CO₂-Emissionen</p>

5.7 Umweltprüfung, Eingriff / Ausgleich, Grünordnung, Artenschutz

Umweltprüfung: Das Bebauungsplan-Verfahren dient der Innenentwicklung und wird daher nach § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Allerdings wird im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rewe“ der Gemeinde Utting am Ammersee ein Vorhaben gemäß Ziffer 18.6.2 in Verbindung mit Ziffer 18.8 der Anlage 1 zum UVPG begründet (großflächiger Einzelhandelsbetrieb). Die demnach erforderliche Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vom 23.04.2015 kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen ergeben. Somit besteht keine Veranlassung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Eingriff, Ausgleich: Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden vorgesehen:

- sockellose Einfriedungen zur Gewährleistung der Durchgängigkeit des Grundstücks für Kleintiere und zur Minimierung der Versiegelung und Überbauung
- wasserdurchlässige Stellplätze zum teilweisen Erhalt der Bodenfunktionen und zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers
- Gehölzpflanzungen

- teilweise Fassaden- und Dachbegrünung

Grünordnung: Das Baugrundstück grenzt im Osten an das sogenannte „Tal des Lebens“ an, welches eine hohe Bedeutung für die ortsnahe Erholung hat. Es handelt sich um den tief eingeschnittenen, gehölzreichen Talraum des Mühlbaches. Die innerörtliche Freifläche ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Ammersee-West“.

Um Beeinträchtigungen des Tals des Lebens durch das Vorhaben auszuschließen, wird der Randbewuchs an der Ostgrenze des Grundstückes vollständig erhalten. Zusätzlich sind Gehölzpflanzungen an der Grundstücksgrenze sowie Fassadenbegrünungen vorgesehen, um den Übergang zwischen dem Baugrundstück und dem angrenzenden Erholungsraum zu gestalten.

Artenschutz: Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls überschlüssig geprüft (siehe oben). Da keine bedeutenden Lebensraumstrukturen im Plangebiet vorhanden sind, kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf geschützte Arten zu erwarten sind.

5.8 Immissionsschutz

Um zu gewährleisten, dass die immissionsschutzfachlichen Belange der Nachbarschaft des Vorhabens nicht beeinträchtigt werden, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Accon GmbH, 16.06.2015). Eine Anlieferung zur Nachtzeit wäre demnach nur mit Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen verträglich. In der Folge wird auf eine nächtliche Belieferung des Betriebs verzichtet. Eine entsprechende Regelung wird im Durchführungsvertrag getroffen. Ein Verweis hierauf ist in den Hinweisen zum Bebauungsplan enthalten.

5.9 Technische Versorgung

Da es sich um ein komplett erschlossenes und bebautes Gebiet handelt, sind hinsichtlich der Versorgung keine Änderungen erforderlich.

5.10 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt etwa 7.550 m². Etwa 1.620 m² hiervon sind Verkehrsflächen. Die übrigen 5.930 m² sind als „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel/Lager/Wohnen“ festgesetzt. Mit Hauptgebäuden überbaut werden dürfen hiervon 2.000 m², wobei die Gesamtversiegelung in dem „Sonstiges Sondergebiet“ bis zu 5.635 m² betragen kann.

6. Wasserwirtschaft

Die Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung wurden inhaltlich durch das Büro Bürger erarbeitet. Sie erfolgten auf Grundlage einer bodenmechanischen Untersuchung des Büros Crystal Geotechnik und unter Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem Landratsamt.

Ziel ist es, trotz ungünstiger topografischer Verhältnisse eine Verbesserung der Niederschlagswassersituation insbesondere in Bezug auf die hydraulische Belastung des Mühlbaches zu erreichen. Auf Grund der Bodenbeschaffenheit kann keine Versickerung auf dem Grundstück erfolgen.

Um dennoch eine Verbesserung in Belangen der Wasserwirtschaft zu erreichen, werden Flächen im Umfang von 988,56 m² im Zuge der Planung entsiegelt. Verrechnet mit der Versiegelung von 1.004,66 m² verbleibt eine Vergrößerung der versiegelten Flächen von 16,1 m² (entspr. 0,38%).

Gleichzeitig wird der Ablaufbeiwert deutlich erhöht. Wesentliche Verbesserungsmaßnahmen sind unter anderem die Umsetzung von Dachbegrünungen, der Einbau einer Großzisterne und die Grauwassernutzung. Es wird auf das Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan (siehe Anhang) vom 26.10.2015 hingewiesen.

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Aufgrund der Nähe zum Mühlbach kann allerdings davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser mit dem Wasserstand des Mühlbachs korrespondiert.

Südöstlich des Vorhabens verläuft in einem Abstand von rund 40 – 60 m der Uttinger Mühlbach, Gewässer III. Ordnung. Dieser liegt deutlich tiefer als das geplante Vorhaben.

Durch die bodenmechanische Untersuchung des Büros Crystal Geotechnik wurde die Kenntnis über das Vorliegen von (gering) belasteten Bodenauffüllungen im Geltungsbereich (Gutachten CG Nr. B 151269 v. 19.10.2015) mit bis zu 2,4 m Tiefe und Kategorien bis Z 1.2 erlangt. Entsprechende Anforderungen zu Rückbau- u. Ausgrabungsüberwachung wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan eingearbeitet.

7. Alternativen

Alternativen zur Planung wurden nicht geprüft, da das Planungserfordernis der Nachnutzung leerstehender Einzelhandelsflächen durch einen Rewe-Markt nur an diesem Standort aufgetreten ist.

8. Verwirklichung der Planung

Die Verwirklichung der Planung wird über die Verpflichtungen, die der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages eingeht, sichergestellt.

Planfertiger: München, den

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Utting, den

.....
(Erster Bürgermeister, Josef Lutzenberger)