

Gemeinde

Utting am Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mentergelände

Entwurfsverfasser (VEP)

Fischer Architekten BDA
Klostergasse 7
04109 Leipzig

Vorhabenträger

AXIA Projektbau GmbH
Landsberger Straße 46 a
86938 Schondorf am Ammersee

Planung

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

Bearbeitung

Undeutsch

QS: Wißmann

Aktenzeichen

UTT 2-714

Datum

21.12.2020



Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB

1. Vorbemerkung

Anlass zur Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gab der Bedarf nach Flächen für Gewerbe und die anhaltend großen Nachfrage nach Wohnraum in Utting am Ammersee.

Auf der Flurnummer 1248/4 wurde ehemals ein Sägewerk betrieben. Im Jahr 1999 erwarb die Gemeinde den Grund und verpachtete ihn zunächst an eine Zimmerei, die ihren Betrieb 2015 einstellte. Seither wird das Gelände nicht mehr genutzt. Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan, der Umgebung sowie der bisherigen Nutzung, handelt es sich um ein Mischgebiet (MI).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 5.592 m² und beinhaltet die Flurnummern 1248/4 und 1248/9 (Wendehammer) sowie eine Teilfläche der Flurnummer 1171/4 (Achselschwanger Straße).

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Verfüllungen/ Altlasten

Den Planungen liegt ein **Baugrundgutachten** der Firma Crystal Geotechnik vom 17.09.2018 (Bebauungsplan, Anlage 1) zu Grunde. Demnach lag ein erster Grundwasserhorizont bei den Bohrungen zwischen 1,2 m und 2,3 m unter der Geländeoberkante. Ein zweiter Grundwasserhorizont wurde in 5 bis 6 m Tiefe gefunden. Es ist davon auszugehen, dass sich, insbesondere nach längeren und starken Niederschlagsereignissen, Schichtwasserhorizonte in allen Tiefenbereichen und bis nahe der Geländeoberkante ausbilden können. Sämtliche unter Geländeoberkante einbindenden Bauwerksteile sind daher wasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist kritisch zu bewerten und soll nicht erfolgen. Daher wurde festgesetzt, dass vor dem Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal Retentionsmaßnahmen zu treffen sind.

Das Baugrundgutachten diene auch dazu, eine mögliche Kontamination des Untergrunds aufgrund der Vornutzung zu untersuchen. Es wurden anthropogene, kiesige Auffüllungen gefunden, die vermutlich gesamt als \geq Z1.1 Material zu verwerten sind. Durch ihre vermutlich geringe Mächtigkeit sind die Auffüllungen im Zuge baubegleitender Maßnahmen wie Aushubüberwachung mit Beweissicherung zu bewältigen. Das Material ist zu entsorgen, wobei die Vorgehensweise mit den Genehmigungs-/ Fachbehörden abzustimmen ist. Vorgaben zum Umgang mit den Bodenauffüllungen/ Altlasten wurde unter den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Bodenprobe im Bereich der Kleinbohrung SDB 2 musste als Zuordnungsklasse >Z2 eingestuft werden. Dort lagen Anhaltspunkte für Überschreitungen der Hilfs- und Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vor. Daher wurden in diesem Bereich **Ergänzende Untersuchungen** (Bebauungsplan, Anlage 2 in der Fassung vom 21.01.2019) durch Crystal Geotechnik durchgeführt. Diese ergaben, dass sich die Überschreitungen der Kohlenwasserstoff- und PAK-Konzentrationen auf den Horizont bis 0,20 m unter der Geländeoberfläche beschränken. Eine Grundwassergefährdung konnte ausgeschlossen werden.

Auf Grund der Funde und da keine Bereiche sicher als schadstofffrei deklariert werden können, wird die Flurnummer 1248/4 gesamt gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Altlastenverdachtsfläche, Verfüllung“ gekennzeichnet.

Fließwege des Oberflächenwassers

Die durchgeführte **Vermessung** hat ergeben, dass das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches geringfügig von ca. 568,5 m ü. NN an der Nordwestgrenze auf ca. 567,0 m ü. NN an der Südostgrenze abfällt. Im westlich gelegenen Außenbereich schließt sich ein stärker geneigter Hang an.

Durch das Ingenieurbüro TH Plan – Wolfgang Häusele wurde daher eine **Untersuchung der Fließwege** (Bebauungsplan, Anlage 3 in der Fassung vom 06.08.2020) des abfließenden Oberflächenwassers der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Gefahr durch wild abfließendes Wasser als sehr gering bzw. nicht gegeben für das Baufeld zu bewerten ist. Voraussetzung ist, dass der westlich bestehende Erd- und Schuttwall und die vorhandene Geländeerhöhung im Bereich des geplanten Wendehammers erhalten bleiben und der Graben als Abflussgerinne durch Unterhaltungsmaßnahmen freigehalten wird. Wall und Graben dienen auch dem Schutz anderer ggf. von abfließendem Oberflächenwasser aus dem Außenbereich beeinträchtigten Nachbargrundstücke.

Gebäudebrüter und Fledermäuse

Auf dem Gelände besteht alter Gebäudebestand. Eine Begehung am 17.04.2018 ergab mehrere Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten. In Teilen eignet sich das Plangebiet als Habitat für gebäudebrütende Vögel sowie ggf. als Habitat für Zauneidechsen und als Quartier für Fledermäuse.

Auf Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Landsberg am Lech, wurde ein Fachberater für Fledermaus- und Gebäudebrüterschutz - Herr Comes-Lipps - hinzugezogen. Bei einer erneuten Begehung mit dem Fachberater am 15.05.2018 konnten keine Hinweise auf ein Fledermausvorkommen festgestellt werden. Auch waren nur alte Nester von Singvögeln, z.B. Hausrotschwanz oder Amsel, zu finden. Es wurden ebenfalls keine Zauneidechsen festgestellt.

Jedoch bieten das Plangebiet wie auch das weitere Umfeld optimale Bedingungen für Fledermäuse, deren etwa 25 Arten in Deutschland alle vom Aussterben bedroht sind. Im Bereich der Gemeinde Utting kommen Fledermäuse vor und die Gemeinde ist bereit sich für den Schutz der Tiere einzusetzen.

In Abstimmung mit dem Fachberater wurde daher unter den Festsetzungen und im Durchführungsvertrag aufgenommen, dass an jedem Hauptgebäude im Plangebiet unter dem Dachüberstand eine Nisthilfe für Fledermäuse angebracht werden soll. Es sind insgesamt mindestens vier verschiedene Typen von Nisthilfen (unterschiedliche/s Material, Größe etc.) zu verwenden.

Zwar waren die gefundenen Nester der Singvögel verlassen, es ist jedoch davon auszugehen, dass neue Nester gebaut werden oder in Ausnahmefällen auch alte wiederbezogen werden. Auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird unter den Hinweisen des Bebauungsplanes verwiesen. Dies betrifft auch den Abbruch der Bestandsgebäude (Sicherung einer durchgehenden ökologischen Funktion). Um einen Ersatz für das Bruthabitat bzw. die im Plangebiet vorgefundenen Nester zu schaffen, wird an jedem Hauptgebäude eine Nisthilfe für Gebäudebrüter angebracht. Es sind insgesamt mindestens vier verschiedene Typen von Nistkästen (unterschiedliche/s Material, Größe etc.) zu verwenden.

Umweltbericht

Die Gemeinde hat im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt und im Umweltbericht dokumentiert.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche, die nun erneut einer Nutzung zugeführt werden soll.

Durch die Überplanung von Bestand sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Fläche“ und „Kultur- und Sachgüter“ zu erwarten.

Bei den übrigen Schutzgütern sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit möglich. Diese werden verringert durch die getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Flächensparen (verdichtete Bauweise, effiziente Erschließung), zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge, zum weitgehenden Erhalt der Ortsrandeingrünung, zu weiteren grünordnerischen Maßnahmen (Pflanzung von neuen Bäumen und Sträuchern) und zur Durchgängigkeit für Kleintiere.

Darüber hinaus sind keine gesonderten Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Es wurde ein Regelverfahren gemäß der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

- Auf Grund der Stellungnahmen der Ammerseewerke wurde ein gedrosselter Ablauf des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers in den in der Achselschwanger Straße vorhandenen Mischwasserkanal festgesetzt. Dabei darf die gedrosselte Ableitung für den gesamten Umgriff des Bebauungsplanes nach Vorgabe der Ammerseewerke in Summe 10 l/s nicht übersteigen, um eine schadlose Ableitung zu gewährleisten. Es wird eine entsprechende Retentionsmaßnahme in Form einer Rigole im Plangebiet umgesetzt.

- Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim forderte eine Untersuchung und Risikobeurteilung der topographischen und hydrologischen Verhältnisse, da durch die Hanglage im Außenbereich mit Schicht- und Hangwasser zu rechnen ist.

Daraufhin wurde das Ingenieurbüro TH Plan – Wolfgang Häusele mit einer Untersuchung der möglichen Fließwege des abfließenden Oberflächenwassers beauftragt (Bebauungsplan, Anlage 3). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Gefahr durch wild abfließendes Wasser als sehr gering bzw. nicht gegeben für das Baufeld zu bewerten ist, sofern der westlich bestehende Wall und die bestehenden Geländeerhöhung im Bereich des geplanten Wendehammers erhalten bleiben. Dies ist so vorgesehen. Der Graben wird durch die Gemeinde entsprechend unterhalten, um im Starkregenfall den schadlosen Abfluss des Niederschlagswassers zu gewährleisten.

- Vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde die an den im Nordosten befindlichen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb (Pferdehof) heranrückende Wohnbebauung kritisch beurteilt.

Entsprechend der umliegenden Bebauung soll das Gebiet weiterhin als Mischgebiet genutzt werden. Die Emissionen des Pferdehofs und der im Süden befindlichen Pferdekoppeln wurden berücksichtigt (vgl. Bebauungsplan, Begründung Ziffer 4.3).

- Die Abfall und Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Landsberg am Lech wies darauf hin, dass aufgrund der Vornutzung nicht ausgeschlossen werden kann, dass Bauwerk- und Bodenkontaminationen vorliegen.

In der Folge wurde das bereits beauftragte Baugrundgutachten um weitere Untersuchungen ergänzt. Die Ergebnisse wurden der Abfall- und Bodenschutzbehörde vorgelegt und besprochen. Die auf der Fl.Nr. 1248/4 gefundenen anthropogenen Verfüllungen wurden als Kennzeichnung in die Planzeichnung aufgenommen. Vorgaben zur Vorgehensweise und Verweise auf die Fachgesetze wurden unter den Hinweisen im Bebauungsplan aufgenommen.

- Der Brand- und Katastrophenschutz der Regierung von Oberbayern machte auf den abwehrenden Brandschutz aufmerksam. Es erfolgte eine Rücksprache mit der Feuerwehr Utting, welche die Erschließung des Plangebietes als gesichert ansah.

Auf Grund des Grundstückszuschnitts und der Baugrenzen sind Abstände von mehr als 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche an keiner Stelle im Plangebiet möglich. Statt der zuvor vorgesehenen 10 m breiten Straßenaufweitung wurde ein Wendehammer mit 16 m Durchmesser geplant.

- Die Unteren Naturschutzbehörde machte darauf aufmerksam, dass der mit zahlreichen Vogelnester versehene Leerstand ein beliebtes Bruthabitat mit verschiedenen Nistmöglichkeiten darstellt.

Um einen Ersatz zu schaffen wurde zusätzlich das Anbringen von mindestens vier verschiedenen Typen von Vogelnistkästen für Gebäudebrüter an den Hauptgebäuden festgesetzt.

- Von Seiten einer Bürgerin wurden Bedenken hinsichtlich eines durch das geplante Mischgebiet vergrößerten Verkehrsaufkommens geäußert und in diesem Zusammenhang eine zusätzliche Erschließungsstraße gewünscht.

Eine doppelte Erschließung zugunsten eines einzelnen Grundstückes steht jedoch nicht im Verhältnis zu den damit einhergehenden Bau-, Unterhalts- und Erschließungskosten.

- Auf Anregung des Vorhabenträgers wurde die geplante Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Süden des Plangebietes verschmälert. Die vorgesehene Strauchreihe (als Ersatz für die dort ursprünglich vorhandene) kann weiterhin umgesetzt werden.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Sich aufdrängende Alternativen sind nicht festzustellen. Die Gemeinde beabsichtigt im Gemeindegebiet Wohn- und Gewerbeflächen zu entwickeln. Das Grundstück wurde in der Vergangenheit bereits gewerblich genutzt und soll nun erneut nutzbar gemacht und bebaut werden.

Da die Gemeinde den Verkauf des Grundstücks Fl.Nr. 1248/4 an einen Investor beabsichtigte, wurde ein offenes Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Die Ausschreibung wurde im Internet und in Zeitungen veröffentlicht und die Veräußerung an ein Nutzungs- und Baukonzept sowie ein Kaufpreisgebot gebunden. Auf

Basis festgelegter, gewichteter Beurteilungskriterien erfolgte eine Punktevergabe für die verschiedenen eingegangenen Gebote. Die meisten Punkte und damit den Zuschlag erhielt die AXIA Projektbau GmbH.

Im Verlauf des Bauleitplanverfahrens verständigte man sich darauf, von einem Bebauungsplan zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB zu wechseln. Dabei sollte die Regelung des § 12 Abs. 3 a BauGB zur Anwendung kommen, nach der Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags zulässig sind, ohne dass der Bebauungsplan in einem förmlichen Verfahren angepasst werden muss. Dies gibt der Gemeinde die Möglichkeit die Planung möglichst weitgehend mitzugestalten und gleichsam wird dadurch auf planungsrechtlicher Ebene eine Flexibilität für den zukünftigen Grundstückseigentümer geschaffen.

Gemeinde

Utting am Ammersee, den

.....
Erster Bürgermeister Florian Hoffmann