

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

Planfertiger

**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

Aktenzeichen

UTT 2-71            Bearbeiter: Undeutsch, Dörr

Plandatum

17.12.2020 (Satzungsbeschluss)  
29.10.2020 (Entwurf)  
26.03.2020 (Entwurf)  
07.06.2018 (Vorentwurf)



## Umweltbericht

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Inhalt und Ziel der Planung.....	3
1.2	Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen	3
<b>2.</b>	<b>Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>7</b>
3.1	Schutzgut Boden .....	7
3.2	Schutzgut Fläche.....	8
3.3	Schutzgut Wasser .....	9
3.4	Schutzgut Luft und Klima.....	11
3.5	Schutzgut Arten, Biotope und biologische Vielfalt.....	12
3.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	13
3.7	Schutzgut Mensch.....	14
3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	15
3.9	Wechselwirkungen .....	16
<b>4.</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....</b>	<b>16</b>
<b>5.</b>	<b>Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....</b>	<b>16</b>
5.1	Vermeidung und Minimierung.....	16
5.2	Ausgleich.....	17
<b>6.</b>	<b>Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>17</b>
<b>7.</b>	<b>Beschreibung der Methodik, Quellen, Kenntnislücken.....</b>	<b>18</b>
7.1	Methodik.....	18
7.2	Vorgaben des Umweltschutzes und Quellen .....	18
7.3	Kenntnislücken.....	19
<b>8.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring).....</b>	<b>20</b>
<b>9.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>20</b>

## 1. Einleitung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu erstellen. Aufgabe des Umweltberichts ist es gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten.

### 1.1 Inhalt und Ziel der Planung

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, soll durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die erneute Bebauung bestehender Mischgebietsflächen am westlichen Ortsrand der Gemeinde Utting ermöglicht werden. Die Gemeinde will damit sowohl den Anfragen von Gewerbetreibenden als auch dem Bedarf nach Wohnbaugrundstücken der ortsansässigen Bevölkerung entsprechen.

Das Plangebiet beinhaltet die Fl.Nr. 1248/4 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 1171/4 (Achselschwanger Straße), hat eine Größe von 5.592 m<sup>2</sup> und ein relativ ebenes Gelände. Es liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Utting und wird von Norden über die Achselschwanger Straße erschlossen. Von den beiden ursprünglich dort vorhandenen, gewerblichen Gebäuden wurde eines bereits abgerissen. Die Nutzung des zweiten wurde aufgegeben, wobei das Gebäude noch als Brache besteht.

Das geplante Vorhaben ist durch eine GRZ von 0,35 eine großzügige Ortsrandeingrünung und eine flächensparende Erschließung geprägt.

Die Bauleitplanung trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen, Bauweise, zur Baulichen Gestaltung, zu Erschließung, Entwässerung, Nebenanlagen und Grünordnung.

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
öffentliche Verkehrsfläche	730	13,1
Baugrundstücke	4.862	86,9
...davon Ortsrandeingrünung	711	12,7
...davon gemäß GRZ (0,4) bebaubar	1.945	34,8
<b>Geltungsbereich</b>	<b>5.592</b>	<b>100</b>

### 1.2 Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen

#### Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

In der Begründung zum Bebauungsplan sind die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2020 (LEP) und des Regionalplans der Region München 2019 (RP 14) dargestellt, die für das Planungsvorhaben relevant sind. Ebenfalls erläutert ist ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan.

### Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet überwiegend als Mischgebiet dargestellt. Im Westen verläuft eine Ortsrandeingrünung, die im FNP als „Grünfläche mit Bedeutung für das Orts-/ Landschaftsbild und den Naturhaushalt“ gekennzeichnet ist. Direkt westlich schließt sich das Landschaftsschutzgebiet „Ammersee-West“ (LSG 00509.01) an.

Die Gemeinde Utting verfügt über einen Landschaftsplan mit Stand vom September 2012, erarbeitet durch das Büro Vogl + Kloyer Landschaftsarchitekten in Weilheim, der einen Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan darstellt.

Dieser stellt weiter südlich im Bereich der bestehenden Gewerbeflächen die mangelnde Eingrünung der Bebauung fest.



Abb. 1: Ausschnitt aus der „Karte landschaftlicher Werte und Mängel im Siedlungsumfeld“ des Landschaftsplans Utting

### Schutzgebiete, ABSP Landkreis Landsberg am Lech

Es liegen keine Schutzgebiete oder Biotopflächen innerhalb des Plangebietes.

Gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Landsberg am Lech von 1999 (Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Bearbeitung: Büro Schober & Partner in Freising) liegt das Plangebiet im Ammer-Loisach-Hügelland (037).

Der Naturraum zeigt das außerordentlich wechselhafte Relief einer Grundmoränenlandschaft mit zahlreichen Mooren. Für landwirtschaftliche Nutzung liegen keine optimalen Bedingungen vor, daher hat sich ein relativ hoher Waldanteil erhalten. Der Naturraum ist überdurchschnittlich gut mit Biotopen ausgestattet, die unter anderem auch in der reich strukturierten Parklandschaft der westlichen Ammerseehöhen liegen, welche an das Plangebiet angrenzt. Dort hatte sich über die Zeit eine Mischlandschaft aus Weidewäldern, Hutewäldern, einmähigen Holzwiesen und Streuwiesen entwickelt. Auch heute noch finden sich einzelne mit Eichen und Gehölzgruppen bestandene Wiesen, stellenweise sind auch noch artenreiche Streuwiesen enthalten. Vor allem die Streuwiesen tragen zur außerordentlichen Bedeutung des Gebietes aus Sicht des Vogelschutzes bei, während das Brachfallen und die Intensivierung der Grünlandnutzung zu einem Bestandrückgang bei den Wiesenbrütern führt.

Das ABSP nennt folgende, für das Vorhaben relevante, Ziele und Maßnahmen:

Erhalt und Optimierung der biotopreichen, parkartigen Kulturlandschaft der westlichen Ammerseehöhen als artenreiche, wärmebegünstigte Übergangszone zwischen Seebecken und den feucht-kühlen Wäldern des Moränenkammes:

- Erhalt der gehölzbestandenen Wiesen- und Weidegründe (...)

Wiederaufbau eines naturbetonten Lebensraumnetzes in den landwirtschaftlich intensiv genutzten, ausgeräumten Fluren im Umfeld der Dörfer und im Bereich der Moränen- und Schmerzwasserschotterfelder; mögliche Strukturelemente sind: Gehölze, Hecken, Raine, Wildgrasfluren, Waldränder, Extensivgrünland

*Berücksichtigung der Umweltziele der übergeordneten Planungen und Fachplanungen bei der Bauleitplanung:*

Der vorhandene Gehölzbestand wird in Teilen erhalten und neue Gehölzpflanzungen werden vorgenommen.

## 2. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Faktoren des Vorhabens einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von schädlichen Umweltauswirkungen beschrieben und die Schutzgüter benannt, für die sich aufgrund der Beschaffenheit des Vorhabens erhebliche negative Auswirkungen ergeben. (Wie ist das Vorhaben beschaffen und wie wirkt es auf die Umwelt?) Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

Da es sich um eine Angebotsplanung und keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können nur die erheblichen Umweltauswirkungen geprüft werden, die durch die Festsetzungen des Plans hinreichend absehbar sind. Dabei werden lediglich regelmäßig anzunehmende Auswirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da konkrete Vorhaben noch nicht bekannt sind, kann lediglich eine allgemeine und überschlägige Ermittlung möglicher Auswirkungen des Vorhabens während der Bauphase und Betriebsphase durchgeführt werden.

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- *Art und Menge an Strahlung:*

Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.

- *Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung:*

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden anthropogene Verfüllungen nachgewiesen, die aus der Vornutzung des Geländes herrühren. Dabei handelt es sich mehrheitlich um kiesige Verfüllungen sowie in geringem Umfang um weitere stoffliche Belastungen (vgl. Anlagen 1 und 2 zum Bebauungsplan). Ergänzende Untersuchungen ergaben, dass sich die festgestellten Überschreitungen der Kohlenwasserstoff- und PAK-Konzentrationen auf den

Horizont bis 0,20 m unter der Geländeoberfläche beschränken und eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.

Die betroffene Fläche ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet und die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle durch die Fachgesetze vorgeschrieben. Bei Abriss des Bestandsgebäudes im Rahmen der Ausführungsplanung ist der Bauschutt ordnungsgemäß zu entsorgen. Bau- und betriebsbedingt ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen.

- *Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen):*

Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.

- *Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:*

Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

- *Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:*

Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.

- *Eingesetzte Techniken und Stoffe:*

Für die mögliche bauliche Erweiterung des Gewerbegebietes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Genauere Angaben können zum aktuellen Zeitpunkt nicht gemacht werden. Auf die Ebene der Genehmigungsplanung wird verwiesen.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

### 3. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden im Umweltbericht anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens zusammenschauend betrachtet und soweit vorhanden beschrieben. Irrelevant sind Auswirkungen, die durch andere vollständig überlagert werden, z. B. die baubedingte Nutzung von Flächen, die gemäß Planung versiegelt werden, als Lagerplatz für Baumaterialien.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

#### 3.1 Schutzgut Boden

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut „Boden“ sind Retentionsvermögen, Rückhaltevermögen, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Ertragsfähigkeit, Lebensraumfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

##### **Beschreibung:**

Im Plangebiet kommen gemäß der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1 : 25.000 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt überwiegend Pararendzina und Acker-Pararendzina vor. Dabei handelt es sich um flachgründigen Schotterboden auf hoch- bis spätglazialen Terrassen- und Schotterflächen.

Die Fläche wurde gewerblich zunächst durch ein Sägewerk, dann durch eine Zimmerei genutzt und liegt nun brach. Die Nutzung, Warenlagerung sowie der Lieferverkehr haben den Boden teilweise verdichtet. Das Baugrundgutachten (vgl. Anlage 1 des Bebauungsplans) ergab, dass vermutlich im überwiegenden Teil des Plangebiets anthropogene Auffüllungen von geringer Mächtigkeit (1 bis 1,5 m) bestehen. Da zudem Anhaltspunkte für Überschreitungen der Hilfs- und Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vorlagen, wurden weitere Untersuchungen durchgeführt und potentielle Eintragsbereiche der Vornutzung vertieft analysiert. Die ergänzenden Untersuchungen ergaben, dass sich die festgestellten Überschreitungen der Kohlenwasserstoff- und PAK-Konzentrationen auf den Horizont bis 0,20 m unter der Geländeoberfläche beschränken und eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.

An der Ost- und Südostgrenze waren auf verdichtetem Boden Sträucher aufgewachsen, die zwischenzeitlich entfernt wurden. An der West- und Südwestgrenze des Grundstückes besteht ein alter Baumbestand auf einer kleinen Böschung. Da auch in diesem Bereich teilweise Verfüllungen bestehen, ist höchstens in kleinen Bereichen ein naturnaher Bodenaufbau vorhanden.

**Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens:**

Während der Bauzeit kommt es zu Verdichtung und Veränderung des Bodengefüges (Abschiebung des Oberbodens, Zwischenlagerungen und teilweise Wiederauffüllungen). Im Rahmen baubegleitender Maßnahmen werden die Auffüllungen entsprechend entsorgt, so dass zwar negative Auswirkungen (vor allem Bodenabtrag und Bodenverdichtung) auf das Schutzgut einwirken, insgesamt jedoch die positiven Auswirkungen (Entfernen von boden- und wassergefährdenden Stoffen) überwiegen.

Bei der Realisierung des Baugebietes kommt es anlagebedingt (Anlage von Gebäuden, Zufahrten) zu einer teilweisen flächenhaften Versiegelung von Boden. Auf den versiegelten und überbauten Bereichen gehen wichtige Bodenfunktionen wie Grundwasserneubildung, Ertragsfähigkeit und Lebensraumfunktion verloren.

Diese Verluste werden durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Abstellflächen sowie den Erhalt der Ortsrandeingrünung bzw. durch Umgrenzungen von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und darüberhinausgehende Pflanzvorschriften gemindert.

Durch die geplante Nutzung aus Wohnen und Gewerbe kommt es zu keinen bedeutsamen betriebsbedingten Belastungen. Es kommen keine überwachungsbedürftigen und grundwassergefährdenden Stoffe zum Einsatz, so dass von schädlichen Stoffeinträgen in den Boden nicht auszugehen ist.

**Bewertung:**

Die anthropogenen Verfüllungen und ggf. vorhandenen weiteren Bodenkontaminationen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen und Bauausführung beseitigt.

Die Festsetzungen zum Erhalt der bestehenden und zur Pflanzung neuer Gehölze verhindert eine Versiegelung der dort vorhandenen Böden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass kein besonders schützenswerter Bodentyp von der Planung betroffen ist. Das Gebiet hat folglich *geringe Bedeutung* für das Schutzgut „Boden“.

Auf Grund der bereits bestehenden, teilweisen Versiegelung kommt es durch die Nachverdichtung der anthropogen überprägten Böden insgesamt lediglich zu *negativen Auswirkungen geringer Erheblichkeit*.

**3.2 Schutzgut Fläche**

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche sind der Flächenverbrauch und die Zerschneidung von Flächen.

**Beschreibung:**

Das überplante Grundstück war bereits als verkehrlich und technisch vollständig erschlossene Fläche gewerblich genutzt worden. Von den beiden dort bestehenden Gebäuden ist eines bereits abgebrochen worden, wobei dessen Fundamentplatte noch vorhanden ist.

An das Plangebiet grenzen nördlich ein Pferdehof, östlich Wohnbaugrundstücke und südlich private Pferdekoppeln, an die sich wiederum Gewerbeflächen anschließen. Im Westen liegt die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen und einem Landschaftsschutzgebiet.



**Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens:**

Die geplante Bebauung ersetzt bereits vorhandene Bebauung und rundet damit weiterhin an dieser Stelle in Form eines Lückenschlusses den Ortsrand ab. Die Ortsrandeingrünung wird erhalten, so dass es zu keinem Flächenverbrauch und keiner Zerschneidung der Landschaft kommt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine dichtere Bebauung im Sinne einer Nachverdichtung ermöglicht. Die vorhandene Straße wird in ihrer Breite als ausreichend erachtet, die darin liegende technische Erschließung wird entsprechend den neuen Bedürfnissen ausgebaut.

Aufwendige Maßnahmen der Neuerschließung andernorts werden durch die Planung überflüssig und diese erweist sich in diesem Zusammenhang als ökonomisch und klimafreundlich. Die Ziele zur Minderung des Flächenverbrauches werden hierdurch erfüllt.

**Bewertung:**

Auf Grund der Größe des Gebietes und der bisher bereits vorhandenen Bebauung ist das Gebiet *von geringer Bedeutung* für das Schutzgut „Fläche“.

Die vorgesehene Bebauung erfolgt nach der Maßgabe flächensparenden Bauens, ersetzt bereits bestehende Bebauung und rundet den Ortsrand ab. Daher ist mit lediglich mit *geringen negativen Auswirkungen* auf das Schutzgut zu rechnen.

**3.3 Schutzgut Wasser**

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser sind wichtige Merkmale die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), der Hochwasserschutz, der Umgang mit Niederschlagswasser, die Lage und Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserangebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber dem Vorhaben.

**Beschreibung:**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten oder wassersensiblen Bereichen. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß UmweltAtlas Bayern Themenkarte „Gewässerbewirtschaftung“ ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist bei starken Niederschlägen mit Hangabflusswasser von oberhalb der geplanten Bauflächen zu rechnen.

Die Baugrunduntersuchung (vgl. Anlage 1 des Bebauungsplans) ergab, dass ein erster Grundwasserhorizont zwischen 1,2 m und 2,3 m unter der Geländeoberkante liegt. Es ist davon auszugehen, dass sich, insbesondere nach längeren und starken Niederschlagsereignissen, Schichtwasserhorizonte in allen Tiefenbereichen und bis nahe der Geländeoberkante ausbilden können.

### **Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens:**

Es kommt zu keinen baubedingten Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern. Je nach Jahreszeit und Witterung ist während der Bauarbeiten periodisch mit Sicker- und Schichtenwasser zu rechnen.

Eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers im Plangebiet ist durch den hohen Grundwasserstand nur schwer möglich und im Bereich der Altablagerungen nicht zulässig. Dieses ist daher über den Regenwasserkanal anzuleiten.

Durch die Ableitung des Niederschlagswassers und die geplante dichte Bebauung kommt es anlage- und betriebsbedingt zu einer Absenkung der Grundwasserneubildungsrate. Auswirkungen werden durch entsprechende Festsetzungen (z.B. grünordnerische Maßnahmen, wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, private Regenrückhaltemaßnahmen) gemindert.

Zum Schutz vor wild abfließendem Wasser werden der bestehende, nicht ständig wasserführende Graben und die kleine Böschung am westlichen Ortsrand sowie die dort befindlichen Bäume und Sträucher erhalten.



Abb. 2: Ortsrandeingrünung mit kleiner Böschung und Graben an der Westseite des Plangebietes  
Quelle: PV, Aufgenommen am 17.04.2018

### **Bewertung:**

Hangaustrittswasser, Schichtwasser und der hohe Grundwasserstand bedingen eine *mittlere Bedeutung* für das Schutzgut „Wasser“. Sie erfordern besondere bauliche Maßnahmen an den geplanten Gebäuden, wie z.B. wasserdichte Kellergeschosse oder eine angepasste Gründung von Gebäuden.

Erforderliche Bauwasserhaltungen, mit dem Zweck der Trockenlegung von Baugruben, stellen eine Benutzung des Grundwassers dar, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Bauwasserhaltungen müssen stets so erfolgen, dass das Grundwasser oder das Fließgewässer, in das eingeleitet werden soll, nicht verunreinigt oder anderweitig erheblich beeinträchtigt werden. Im Rahmen der Planung ist sicherzustellen, dass sich die Problematik andernorts nicht verschärft, z.B. indem

die austretenden Schichtwasserquellen durch Bautätigkeit in tieferen Schichten unterhalb des geplanten Baugebietes anfallen, negative Auswirkungen auf andere Quellbereiche entstehen oder der Abfluss von Niederschlagswasser an der Oberfläche zum Schaden Dritter verändert wird. Hierzu ist entweder sicherzustellen, dass Kapazitäten des Regenwasserkanals nicht erschöpft sind, der Untergrund ausreichend versickerungsfähig ist oder ausreichend Fläche für die Versickerung oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers zur Verfügung gestellt wird. In problematischen Fällen ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten.

Durch die Ableitung des Niederschlagswassers sinkt einerseits der Grundwasserstand, andererseits werden vorhandene Verfüllungen im Rahmen der Erschließung und Bauausführung entfernt, was zu einer verringerten stofflichen Belastung des Grundwassers führt. Die *negativen Auswirkungen* auf das Schutzgut „Wasser“ sind daher insgesamt als *gering* zu bewerten.

### 3.4 Schutzgut Luft und Klima

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut „Luft und Klima“ sind wichtige Merkmale die Luftqualität, der Klimaschutz und die Klimaanpassung, die Topographie des überplanten Geländes sowie seine Nutzungsformen.

#### **Beschreibung:**

Die umliegenden Waldgebiete im Landschaftsschutzgebiet sowie die Wasserfläche des Ammersees bilden wichtige Kaltluftentstehungsgebiete. Kühle Frischluft entsteht zum einen über den Wäldern und fließt dann hangabwärts in Richtung Utting ab, wobei sie durch die Bestandsbebauung abgebremst wird. Zum anderen wirkt auch der See temperaturregulierend.

Bedeutsame Klimatope oder kleinklimatisch wichtige Grünverbindungen sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

#### **Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens:**

Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu temporärer Luftbelastung kommen.

Die geplante dichtere Bebauung stellt anlage- und betriebsbedingt eine stärkere Barriere für zufließende Kaltluft von Westen dar und mindert durch Versiegelung und eventuelle Schadstoffausstöße deren Qualität. Durch die Ausrichtung der Gebäude in Längsrichtung zum Hang, den vorhandenen Bauabstand zum nördlich liegenden Pferdehof und die südlich angrenzenden Pferdekoppeln wird die Bremswirkung der geplanten Bebauung auf den Fluss der Kaltluft jedoch gemindert.

Der Erhalt der vorhandenen Eingrünung und weitere grünordnerische Festsetzungen sorgen für eine stärkere Durchgrünung des neuen Mischgebietes, fördern wiederum die Entstehung von Frischluft und wirken temperaturregulierend.

Im Hinblick auf mögliche Gefahren des Klimawandels (Hitzebelastung, Trockenheit, extreme Niederschläge, Stürme) erweist sich das Plangebiet als günstiger Standort durch seine geschützte Lage außerhalb von Risikoflächen wie Hanglagen. Negative Auswirkungen wie Hitzebelastungen oder extreme Niederschläge kommen hierdurch weniger zum Tragen.

Die Umnutzung eines bestehenden Siedlungsbereiches macht aufwendige Maßnahmen zur Neuerschließung überflüssig und erweist sich in diesem Zusammenhang als ökonomisch und klimafreundlich.

#### **Bewertung:**

Zwar liegt das Plangebiet am Ortsrand, jedoch war es bereits bzw. ist es noch bebaut und stellt daher kein Entstehungsgebiet für Frisch- oder Kaltluft dar. Aufgrund der Lage außerhalb klimatisch sensibler Bereiche und der relativ geringen Größe des Plangebietes ist es von *geringer Bedeutung* für das Schutzgut „Luft und Klima“.

Der Erhalt bzw. die Neupflanzung von Gehölzen wirkt sich durch luftreinigende Eigenschaften positiv auf die Luftregeneration aus. Auch durch die Ausrichtung der Gebäude in Längsrichtung zum westlich anschließenden Hang ist mit *geringen Auswirkungen* auf das Schutzgut zu rechnen.

### **3.5 Schutzgut Arten, Biotope und biologische Vielfalt**

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut „Arten, Biotope und biologische Vielfalt“ sind wichtige Merkmale die Naturnähe und die Artenvielfalt im Geltungsbereich des Vorhabens und dessen räumlichen Zusammenhang.

#### **Beschreibung:**

Die potentiell natürliche Vegetation wäre in der Gemeinde Utting der Waldmeister-Tannen-Buchenwald, Kalk-Flachmoore und Schwarzerlen-Bruchwald.

Gemäß Landschaftssteckbrief (3700 „Ammer-Loisach-Hügelland mit Oberlauf der Isar“) des Bundesamtes für Naturschutz zeichnet sich die großräumige Landschaft durch eine große Anzahl an naturnahen Lebensräumen und Lebensraumkomplexen mit ihrer entsprechenden Artenausstattung aus. Viele bedeutende Lebensräume konnten bereits als Naturschutzgebiet gesichert werden. Außerhalb der Schutzgebiete liegen weitere naturschutzfachlich wertvolle Flächen.

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm Landsberg am Lech sollen Gehölzbestände an Wiesen- und Weidegründen und als Strukturelemente erhalten und wieder aufgebaut werden.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein brachliegendes Gewerbegebiet, das randlich teilweise mit Bäumen und Sträuchern bewachsen ist.

Kartierte Biotope oder Schutzgebiete, die gem. Art. 23 BayNatSchG/ § 30 BNatSchG geschützt sind, befinden sich gemäß Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) nicht im Geltungsbereich oder in direkter Nachbarschaft.

Nach Begehung des Plangebietes durch einen Fachberater für Fledermaus- und Gebäudebrüterschutz konnten keine Hinweise auf ein Fledermausvorkommen festgestellt werden. Vorhandene Nester waren verlassen.

#### **Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens:**

Gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG ist es verboten

1. „*wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*“ (Tötungsverbot)

2. „wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.“ (Störungsverbot)

3. „Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“ (Lebensstättenschutz)

Die Entnahme von Gehölzen und der Abbruch von Bestandsgebäuden darf ausschließlich in den Wintermonaten außerhalb des Brutzeitraums bzw. der Fortpflanzungszeiten stattfinden. Auf diese Weise wird ausgeschlossen, dass in der Bauzeit durch Singvögel bezogene Vogelnester zerstört werden. Ist eine Rodung und Bauelfreimachung außerhalb dieser Zeitspanne notwendig, so darf sie nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde stattfinden. Dann muss im Vorfeld eine Besatzkontrolle möglicher Nester erfolgen und falls Tiere angetroffen werden, müssen diese durch einen Fachmann umgesiedelt werden.

Für Amseln sind in der Umgebung im Bereich des Landschaftsschutzgebietes alternative Brutstätten (Bäume, Büsche, Hecken) vorhanden.

Baubedingt kann es zur temporären Störung der Tierwelt bzw. lärmempfindlicher Artengruppen kommen. Betriebsbedingt ist durch die Kleinflächigkeit des Eingriffs, des überwiegenden Erhalts des Baum- und Strauchbestandes sowie der weiteren grünordnerischen Festsetzungen von keiner signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustandes potenziell vorkommender geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang auszugehen.

Anlage- und betriebsbedingt wird der Erhaltungszustand verschiedener Fledermausarten gewahrt und ggf. sogar verbessert, da jedes Hauptgebäude im Plangebiet mit einer Nisthilfe für Fledermäuse und einer Nisthilfe für Gebäudebrüter ausgestattet wird. Hierfür werden jeweils mindestens vier verschiedene Typen von Nistkästen verwendet.

### **Bewertung:**

Auf Grund der vorhandenen Gehölzstrukturen ist das Plangebiet von *mittlerer Bedeutung* für das Schutzgut.

Da die Gehölzstrukturen erhalten werden, Pflanzmaßnahmen durchzuführen sind und Nisthilfen angebracht werden, sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut „Arten, Biotope und biologische Vielfalt“ von *geringer Erheblichkeit*.

## **3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut „Orts- und Landschaftsbild“ sind wichtige Merkmale die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

### **Beschreibung:**

Gemäß Landschaftssteckbrief (3700 „Ammer-Loisach-Hügelland mit Oberlauf der Isar“) des Bundesamtes für Naturschutz liegt das Plangebiet insgesamt in einer besonders schutzwürdigen gewässerreichen Kulturlandschaft.

Es handelt es sich um eine stark relieffierte Landschaft. Unterschiedliche Höhenlagen mit Hügeln und Senken bestimmen den Landschaftscharakter. Aufgrund der kleinräumig stark wechselnden Standorte, die sich auch in einem kleinflächigen Nutzungs mosaik widerspiegeln, ergibt sich eine enge Verzahnung von Trocken- und Feuchtstandorten. Die Landschaft ist reich an Still- und Fließgewässern, wobei der Ammersee und der Starnberger See die beiden größten Seen darstellen. Charakteristisch sind auch kleine abflusslose Toteislöcher mit unterschiedlichen Verlandungsstadien und eine Vielzahl einzelner Moore. Es hat sich ein hoher Waldanteil erhalten, der durch Mischwälder mit noch hohem Laubwaldanteil bestimmt wird. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind häufig sehr kleinstrukturiert.

Der Geltungsbereich des Vorhabens ist weitgehend eben. Strukturebene Elemente mit belebender Wirkung für das Landschaftsbild sind der Graben und die vorhandene Baum- und Strauchvegetation. Die genannten Strukturen werden teilweise erhalten oder es werden neue Sträucher und Bäume gepflanzt. So ergibt sich ein sanfter Übergang zwischen Siedlung und freier, weich modellierter Moränenlandschaft, die sich von West nach Ost zum Ammersee neigt und deren Relief im Westen des Plangebietes an Höhe gewinnt.

#### **Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens:**

Durch den Erhalt der Eingrünung und die Pflanzmaßnahmen wird die neu entstehende Bebauung in das Landschaftsbild eingebunden und die Auswirkungen werden minimiert. Durch die Überplanung von Bestandsflächen wird das Landschaftsbild nicht weiter überprägt.

#### **Bewertung:**

Durch die vorhandenen Strukturen und die Lage am Ortsrand bzw. am Rand des Landschaftsschutzgebietes ist das Plangebiet von *mittlerer Bedeutung* für das Schutzgut „Orts- und Landschaftsbild“.

Durch den harmonischen Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft ist der Eingriff von *geringer Erheblichkeit*.

### **3.7 Schutzgut Mensch**

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind wichtige Kriterien der Erholungsqualität der Landschaft sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere bezogen auf Immissionsschutz und Luftreinhaltung.

#### **Beschreibung:**

Derzeit ist das Plangebiet eine brachliegende Gewerbefläche, die inmitten eines Mischgebietes liegt. In direkter Nachbarschaft befinden sich Wohngebäude, ein Pferdehof und das westlich angrenzende, teils landwirtschaftlich genutzte Landschaftsschutzgebiet „Ammersee-West“.

Aufgrund der benachbarten Nutzung ist die Erholungseignung des Gebietes gering. Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen mit Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten. Nutzungskonflikte liegen bislang nicht vor.

### **Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens:**

Baubedingt kann es durch den Einsatz von Baumaschinen während der Bauphase zu temporärer einwirkenden Lärmbelastungen, Staubimmissionen und Erschütterungen kommen.

Es gehen anlagebedingt keine für die Nahrungsmittelproduktion oder die Erholungsnutzung bedeutsamen Flächen verloren. Im Gegenzug wird die brachliegende Fläche nachgenutzt, damit Arbeitsplätze geschaffen und der nötige Bedarf an Wohnflächen gedeckt.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird das neue Gebiet in den Landschaftsraum eingebunden. Der erholungsrelevante Freiraum wird durch die geplanten Baumaßnahmen nicht weiter eingeschränkt und die Fuß- und Radwegeverbindung in die freie Landschaft bleibt bestehen.

Mit der geplanten Wohnbau- und Gewerbeentwicklung erhöht sich für die Anwohner die betriebsbedingte Verkehrsbelastung (Lärmeinwirkung) in Höhe des neu entstehenden Quell- und Zielverkehrs sowie – je nach Art des Gewerbes - die durch selbiges ggf. verursachten Emissionen. Die erhöhten Emissionen stellen aber auf Grund der geringen Größe des Gebietes und der einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nur eine geringe Verschlechterung für die unmittelbaren Anwohner dar, die als zumutbar angesehen wird. Insgesamt ist durch die Errichtung von Wohngebäuden im Umfeld mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, die über das im Bestand übliche Maß hinausgehen und zu Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet sowie der angrenzenden Wohnnutzung führen.

### **Bewertung:**

Auf Grund der auch in der Vergangenheit bereits bestehenden Nutzung des Gebietes hat dieses *mittlere Bedeutung* für das Schutzgut „Mensch“.

Die Nachnutzung des brachliegenden Gebietes hat für den Arbeitsmarkt und die Wirtschaftskraft der Gemeinde positive Auswirkungen. Die angrenzenden Flächen des Landschaftsschutzgebietes, die für Freizeit und Erholung genutzt werden können, werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Der Erhalt der Vegetation wirkt sich auf Grund schalladsorbierender Eigenschaften positiv auf die benachbarten Nutzungen (Gewerbe, Landwirtschaft, private Gartenbereiche) aus. Je nach Art des sich ansiedelnden Gewerbes ist ggf. ein immissionschutzrechtliches Gutachten zu erstellen. Es ist von *Auswirkungen geringer Erheblichkeit* auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

## **3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### **Beschreibung:**

Gemäß Information des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Bayernvierer Denkmal) befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Vorhabens. Auch fernwirksame, landschaftsprägende Baudenkmäler befinden sich nicht in der näheren Umgebung.

Gemäß Art. 7 (1) DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem ei-

genständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

#### **Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens:**

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

#### **Bewertung:**

Das geplante Baugebiet befindet sich auf einer Fläche *ohne Bedeutung* für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Es werden *keine Eingriffe* auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter erwartet.

### **3.9 Wechselwirkungen**

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf.

Durch das Vorhaben sind nachteilige, sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nicht zu erwarten, da sich durch das Vorhaben lediglich Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf einzelne Schutzgüter ergeben. Vorhandene Gehölzbestände werden teilweise erhalten.

## **4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die ehemalige Gewerbefläche weiterhin brach liegen, das Schutzgut Boden wäre nicht durch Eingriffe während der Bauzeit betroffen und der Mangel an Baugrundstücken für Wohnen und Gewerbe bliebe bestehen.

## **5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

### **5.1 Vermeidung und Minimierung**

#### SCHUTZGUT ARTEN, BIOTOPE UND BIOLOGISCHE VIELFALT

- weitgehender Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen und der Ortsrandeingußung
- Grünordnerische Maßnahmen (Freianlagenplanung) auf Privatgrund
- Förderung einheimischer Gehölzarten und Ausschluss strukturarmer Heckengewächse (Thuja etc.)
- Erhalt der Durchgängigkeit von Einfriedungen für Kleintiere (keine Sockel, keine geschlossenen Einfriedungen, Abstand zwischen Unterkante Zaun und Boden zur freien Landschaft)
- Baufeldfreimachung und Rodung nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar



- Nisthilfen für Fledermäuse und Gebäudebrüter

#### SCHUTZGÜTER BODEN UND FLÄCHE

- Wiedernutzbarmachung brachliegender Gewerbeflächen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise
- effiziente, flächensparende Erschließung des Gebiets von der bestehenden Achselschwanger Straße aus, Bau einer Tiefgarage
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (z.B. Rasengitter, Schotterrasen)
- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation und Zerschneidung

#### SCHUTZGUT WASSER

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

#### SCHUTZGÜTER LUFT UND KLIMA/ ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

- Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung
- Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen

## 5.2 Ausgleich

Bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird geprüft, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt. Dabei wurden die vorhandene Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens bestimmt.

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

Nach abschließender Prüfung lässt sich sagen, dass die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter als gering eingestuft werden kann. Diese geringen Auswirkungen werden kompensiert durch die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, so dass insgesamt keine gesonderten Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

## 6. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Vorplanung wurden verschiedene Größen des Baufeldes und unterschiedliche Ausgestaltungen der Eingrünung erwogen. Das jetzige Baufeld garantiert einerseits Mindestabstände zur angrenzenden Bebauung und ermöglicht andererseits eine effiziente Ausnutzung des Grundstücks, die einen weitergehenden Flächenverbrauch an anderer Stelle verhindert.

Es wurde zunächst ein Erhalt der bestehenden Schwarzpappeln zugunsten des Artenhaltes, Kleinklimas und Landschaftsbildes erwogen. Auf Grund des Alters und der artspezifisch verringerten Stand- und Bruchsicherheit wurde jedoch deren Fällung beschlossen. Ausgleichend werden im Rahmen der Freianlagenplanung neue Bäume und Sträucher entlang der Achselschwanger Straße sowie innerhalb des Plangebietes und entlang der Südgrenze gepflanzt.

## 7. Beschreibung der Methodik, Quellen, Kenntnislücken

### 7.1 Methodik

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/ Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

Im vorliegenden Umweltbericht wurde eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, durchgeführt. Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Für die Bewertung war die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

### 7.2 Vorgaben des Umweltschutzes und Quellen

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen, Richtlinien, technischen Regelwerken und Normen, Verordnungen, den übergeordneten Planungen sowie weiteren Fachplanungen.

Für die Planung relevante Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien, technische Regelwerke und Normen

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- EU-Gesetze (Vogelschutz-Richtlinie, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)
- Bundes-Bodenschutzgesetz
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
- Wasserrahmenrichtlinie der EU
- Wasserhaushaltsgesetz
- Abwasserverordnung
- Bayerisches Abfallwirtschaftsgesetz
- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)
- Sechzehnte Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung)

Schutzgebiets-Verordnungen

- Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG

Übergeordnete Planungen

- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018
- Regionalplan Region München 2019 (RP 14)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Utting

### Fachplanungen

- Landschaftsentwicklungskonzept
- Arten- und Biotopschutzprogramm
- Kommunaler Landschaftsplan
- Gewässerentwicklungsplan

### **Als weitere Quellen wurden verwendet:**

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage, Januar 2003): „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden*“
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): „*Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung*“
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (BayLfU): UmweltAtlas Bayern
- BayLfU: BayernAtlas
- BayLfU: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete
- BayLfU: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- BayLfU: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz FIN-Web (Online-Viewer)
- BayLfU: Artenschutzkartierung (ASK)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Landsberg am Lech
- Landschaftssteckbrief „3700 Ammer-Loisach-Hügelland mit Oberlauf der Isar“ des Bundesamtes für Naturschutz (2012)
- Eigene Erhebungen

Die Beurteilung der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte durch Auswertung bestehender Unterlagen und eine Bestandsaufnahme vor Ort. Bei letzterer wurden am alten Gebäudebestand verlassene Vogelnester sowie der mit anstehendem Grundwasser gefüllte Keller gefunden. Daraufhin wurde durch die Gemeinde eine Baugrunduntersuchung durch die Firma Crystal Geotechnik beauftragt und eine Untersuchung der Nester und des Kellers durch den ehrenamtlichen Fachberater für Fledermaus- und Gebäudebrütterschutz, Herrn Comes-Lipps, vorgenommen.

### **7.3 Kenntnislücken**

Bestehende Kenntnislücken bezüglich der Versickerungsmöglichkeiten und vermuteter Bodenkontaminationen wurden durch das nun vorliegende Baugrundgutachten und die ergänzenden Untersuchungen (vgl. Anlagen 1 und 2 zum Bebauungsplan) ausgeräumt.

## 8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Gemeinde Utting überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Erhebliche negative Umweltauswirkungen können sich bei Umsetzung des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope ergeben. Der Bebauungsplan trifft grünordnerische Festsetzungen und gibt Hinweise zur Vermeidung von Konflikten mit dem Artenschutz. Die Gemeinde überwacht die Einhaltung der Maßnahmen und zieht bei einem notwendigen Abweichen (z.B. hinsichtlich der geregelten Bau- und Rodungszeiten) oder bei unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen Fachleute für Fledermäuse und Vogelkundler hinzu.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellung und Festsetzung der Flächen und/ oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Fünf Jahre nach Herstellung der grünordnerischen Maßnahmen ist deren Wirksamkeit zu überprüfen.

Nach Starkregenereignissen ist zu prüfen, ob die getroffenen Regenrückhaltemaßnahmen und Entwässerungseinrichtungen das wild abfließende Hangwasser schadlos abführen können.

## 9. Zusammenfassung

Die Gemeinde Utting am Ammersee plant am westlichen Ortsrand des Altorts die erneute Bebauung bzw. Nachverdichtung auf bestehenden Mischgebietsflächen. Die Gemeinde will dabei sowohl den Anfragen von Gewerbetreibenden als auch dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken der ortsansässigen Bevölkerung entsprechen.

Das Plangebiet weist ein relativ ebenes Gelände und eine Größe von 5.592 m<sup>2</sup> auf. Das geplante Vorhaben ist gekennzeichnet durch eine GRZ von 0,35, eine großzügige Ortsrandeingrünung und eine flächensparende Erschließung über die bestehende Straßenfläche und einen Tiefgarage.

Das Gebiet ist seit 3 Jahren eine Gewerbebrache, wodurch die Ansiedlung von gebäudebrütenden Vogelarten begünstigt wurde. Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden am Ortsrand weitestgehend erhalten und das Gebiet so in die Landschaft eingebunden. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der geplanten Maßnahme betroffen.

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.

Folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter sind zu erwarten:

<b>Schutzgut</b>	<b>Bedeutung des Gebietes</b>	<b>Erheblichkeit der Auswirkung</b>
Boden	gering	gering
Fläche	gering	keine
Wasser	mittel	gering
Luft und Klima	gering	gering
Arten, Biotope und biologische Vielfalt	mittel	gering
Orts- und Landschaftsbild	mittel	gering
Mensch	mittel	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine

Fledermäuse konnten bei der Begehung durch einen Fachmann nicht nachgewiesen werden, jedoch eignet sich das Gebiet grundsätzlich als Lebensraum für die Tiere. Daher wird zum Ausgleich und zum Arterhalt der verschiedenen Fledermausarten an jedem Hauptgebäude im Plangebiet eine Nisthilfe für Fledermäuse angebracht.

Als Ersatz für die vorgefundenen Nester der Gebäudebrüter wird an jedem Hauptgebäude im Plangebiet eine Nisthilfe für Gebäudebrüter angebracht. Zum Schutz der Gebäudebrüter hat der Abriss des brach liegenden Gebäudes zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu erfolgen.

Dieser Zeitraum ist auch bei der Rodung der Schwarzpappeln zu beachten.