

Gemeinde

Utting a. Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Gewerbegebiet Nord, westlich der St
2055 und Umgehungsstraße
Nr. 6. Änderung

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

Name: Briceño

QS: Martin

Aktenzeichen

UTT 2-86

Plandatum

29.09.2022 Entwurf (Vorabzug)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage.....	3
2.2	Nutzungen.....	4
	Das Plangebiet wird derzeit als Grünfläche mit saisonalem Blumenfeld zum Selbstpflücken genutzt.	4
2.3	Erschließung	4
2.4	Boden.....	4
2.5	Denkmäler.....	4
2.6	Sonstiges	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Landes- und Regionalplan.....	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Bebauungspläne und Satzungen.....	5
4.	Planinhalte	6
4.1	Festsetzungen.....	6
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
4.3	Verkehrsflächen	6
4.4	Anbaubeschränkungen	7
4.5	Grünordnung	7
4.6	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	7
4.7	Altlasten, Bodenschutz	7
4.8	Flächenbilanz	7

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Gewerbegebiet Nord ist das wesentliche Gewerbegebiet der Gemeinde Utting. Es befindet sich am nördlichen Ortsausgang und beherbergt mit der Webasto Roof & Components SE einen großen Gewerbe-/Industriebetriebe, sowie verschiedene mittelständische Betriebe.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlängerung der Industriestraße bis zur Schondorfer Straße zu schaffen, um die Verkehrsanbindung für die in diesem Gebiet bereits ansässigen Unternehmen durch eine zusätzliche Zufahrtsmöglichkeit zu verbessern, das bestehende Straßennetz zu entlasten und die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets vorzubereiten.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet mit einer Größe von 2361 m² liegt am östlichen Rand des Gewerbegebiets Nord, westlich der Schondorfer Straße (St 2055). Es grenzt östlich direkt an die Schondorfer Straße und westlich an die Industriestraße.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 09.2022

2.2 Nutzungen

Das Plangebiet wird derzeit als Grünfläche mit saisonalem Blumenfeld zum Selbstpflücken genutzt.

2.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die angrenzende Schondorfer Straße und die Industriestraße.

Die technische Erschließung (Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsggebundene Energie und Telekommunikationslinien etc.) ist vorhanden.

2.4 Boden

2.4.1 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

2.5 Denkmäler

2.5.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 4 im Teil B der Satzung hingewiesen.)

2.5.2 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung und im Plangebiet selbst sind keine Baudenkmäler vorhanden.

2.6 Sonstiges

Sonstige einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszonen an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler) im Plangebiet und seinem näheren Umfeld

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Da die vorhandene Nutzung im Wesentlichen unverändert bleibt (Gewerbegebiet) und keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden, sind Belange der Landes- und Regionalplanung nicht maßgeblich betroffen.

3.2 Flächennutzungsplan

Das im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebiet (GE) entspricht der geplanten Nutzung, so dass sich der Bebauungsplan wie auch die genständliche 6. Änderung gem. § 8 Abs.2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage der 6. Änderung (rot), ohne Maßstab

3.3 Bebauungspläne und Satzungen

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ wurde erstmals in seiner Ursprungsfassung vom 15.09.1982 als Satzung beschlossen. In den Jahren 2000-2003 erfolgte eine Neuauflistung für einen Großteil des Plangebiets, wobei die städtebauliche Konzeption hierdurch nicht wesentlich geändert wurde. Seitdem wurde der Bebauungsplan dreimal geändert (Fassungen vom 01.04.2004, vom 27.10.2005 und vom 05.07.2012). Im Zuge der Neuauflistung (Fassung vom 25.09.2003) wurde das Gebiet aufgeteilt in ein Industriegebiet (GI) im Nordosten, ein Gewerbegebiet (GE) im Zentrum und ein Mischgebiet (MI) südlich im Übergang zum angrenzenden Wohngebiet am Moosgraben.

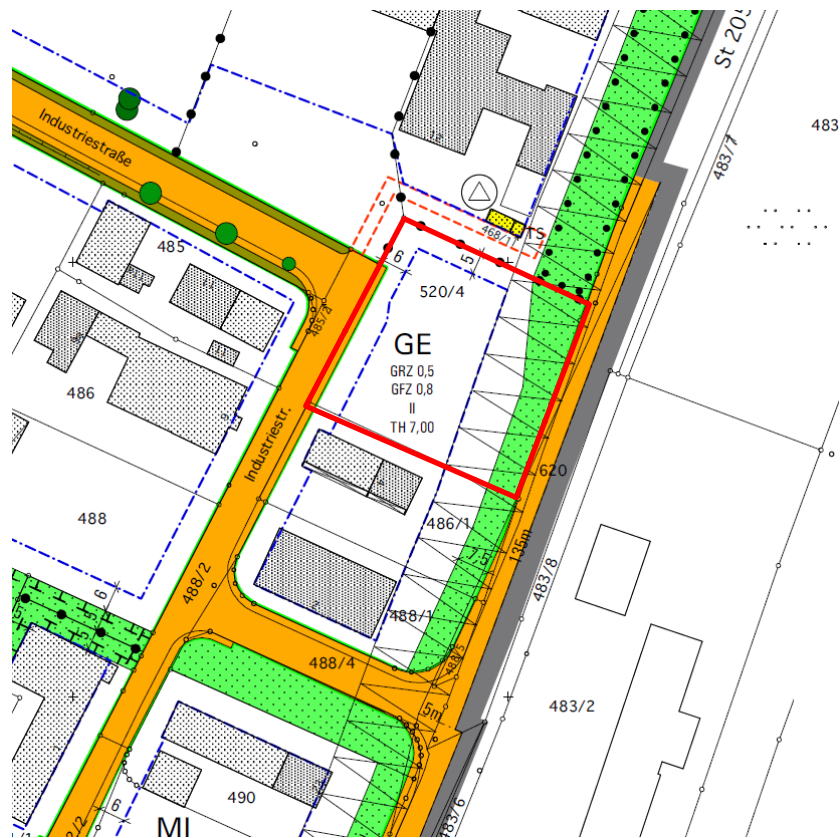


Abb. 3 Ausschnitt aus dem wirksamen Bebauungsplan mit Lage 6.Änderung (rot), ohne Maßstab

4. Planinhalte

4.1 Festsetzungen

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord, westlich der St 2055 und Umgehungsstraße – Überarbeitung“ i. d. Fassung vom 25.09.2003. Alle übrigen nicht genannten Festsetzungen durch Text und Planzeichen sowie Hinweise gelten unverändert weiter.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die gegenständliche 6. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord“ hat zum Inhalt, die öffentliche Verkehrsfläche der Industriestraße bis zur Schondorfer Straße zu verlängern, um so eine zweite, leistungsfähigere Anbindung an das übergeordnete Straßennetz schaffen zu können. Das ursprünglich bestehende Baufenster auf dem Grundstück mit der Flurnummer 520/4 wird zurückgenommen und bleibt somit im südlichen Teil des Plangebiets bestehen. Alle Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung bleiben gegenüber der rechtskräftigen Fassung unverändert bestehen bzw. werden übernommen.

4.3 Verkehrsflächen

Um die Verkehrsanbindung und die Erreichbarkeit des Gewerbegebiets zu verbessern, wird die Verkehrsfläche der nordwestlich liegenden Industriestraße mit einer Breite von 13,5 m bis zur Schondorfer Straße (St 2055) verlängert.

4.4 Anbaubeschränkungen

Die Anbauverbotszone mit einer Breite von 20 m bleibt bestehen. Nach § 9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG ist entlang der Staatstraßen das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, zu beachten.

4.5 Grünordnung

4.5.1 Private Grünflächen

Wie bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt, bleibt die private Grünfläche entlang der Schondorfer Straße nördlich und südlich der Verlängerung der Industriestraße erhalten. Die privaten Grünflächen sind zur Eingrünung und Gliederung des Gebiets zu bepflanzen. Je 100 m² ist mind. ein Baum, je 1,5 m² ein Strauch in festgesetzter Pflanzqualität zu pflanzen:

4.6 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

4.7 Altlasten, Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

4.8 Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächenkategorie	Fläche in m²	Anteil %
Geltungsbereich	2.361	100
Verkehrsfläche	665	28
Private Grünflächen	312	33
Baufläche	1384	39

Gemeinde

Utting am Ammersee, den

.....
Erster Bürgermeister Florian Hoffmann