

Gemeinde	Utting am Ammersee Lkr. Landsberg a. Lech
Bebauungsplan	Am Waldaweg 8. Änderung
Flur Nr. Gemarkung	2658/46 und 2658/8 Utting am Ammersee
Planfertiger	vonMeierMohr Architekten PartG mbB An der Point 1 86938 Schondorf am Ammersee
Plandatum	22.12.2022

Begründung

Inhalt

- 1 Planungsziel, Planungsanlass und Verfahren
- 2 Bestand und städtebauliche Situation
- 3 Planungsrechtliche Situation
- 4 Inhalt des Bebauungsplanes
- 5 Bodenordnende Maßnahmen
- 6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet umfasst die Flur Nr. 2658/46 und 2658/8, Gemarkung Utting am Ammersee

1 Planungsziel, Planungsanlass und Verfahren

Anlass der Planung ist das Planungsziel eines Neubaus einer Jugend- und Kultureinrichtung unter Einbeziehung und Instandsetzung des bestehenden Lagerschuppens (ehemals Lager für Transportgüter der Bahn).

Der Bedarf und das Planungsziel wurde mittels Bürgerbeteiligung ermittelt.

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Waldaweg“ in der Fassung vom 08.03.2001 und wird in diesem als Öffentliche Parkfläche für Fahrzeuge ausgewiesen. Es bedarf zur Umsetzung der oben genannten Planungsziele einer Änderung dieses Bebauungsplans.

Da sich aus den oben beschriebenen Änderungen und auch nach Untersuchungen im Rahmen einer Bürgerbeteiligung keine negativen städtebaulichen oder nachbarschaftlichen Folgen ergeben, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 07.07.2022 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans „Am Waldaweg“ beschlossen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die ausgewiesene Grundfläche liegt unter 20.000 m² und begründet keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Von der Durchführung einer Umweltprüfung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen werden, weil diese Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Da keine Mehrung der versiegelten Fläche gegenüber bestehendem Baurecht zugelassen wird, sind keine Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten.

2 Bestand und städtebauliche Situation

Das ca. 2573 Quadratmeter große Planungsgebiet liegt als Teil der ehemaligen Bahnhofsanlagen zentral im Ort Utting am Ammersee. Das im Eigentum der Gemeinde befindliche Planungsgebiet wird im Norden vom Bahnhofplatz und Bahnhofsgebäude, im Osten von den Bahngleisen, im Süden und Westen von allgemeinem Wohngebiet (rechtsgültiger Bebauungsplan Am Waldaweg), begrenzt. Auf dem Planungsgebiet befindet sich das nicht mehr genutzte ehemalige Lagergebäude der Bahn („Lagerschuppen“).

Die Planung des Neubaus soll sich in das historische Ensemble des Bahnhofs unter Erhalt (Instandsetzung) des ehemaligen Lagerschuppens, einfügen und zur öffentlichen Belebung des Ortszentrum beitragen.

3 Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Utting vom 07.11.2013 / Redaktionelle Änderungen 01.09.2017, weist für das Planungsgebiet „Baufläche für den Gemeinbedarf“ aus.



Baufläche für den Gemeinbedarf

*Ausschnitt aus Flächennutzungsplan Gemeinde Utting vom 07.11.2013 /
redaktionelle Änderungen 01.09.2017*

Belange des Flächennutzungsplanes oder übergeordneter Planungsebenen sind durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Für den gegenständlichen Änderungsbereich ist der Bebauungsplan „Am Waldaweg“ in der Fassung vom 08.03.2001 maßgeblich. Für diesen sind mittlerweile 7 Änderungen rechtskräftig. Diese hatten andere Bereiche des Plangebiets als die vorliegende 8. Änderung zum Gegenstand.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

Der Umgriff der 8. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die zusammen ca. ca. 2573 Quadratmeter großen Flur-Nr. 2658/46 und 2658/8 Gemarkung Utting am Ammersee.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im nördlichen Bereich wird ein bisher im Bebauungsplan nicht dargestelltes „Sondergebiet Jugend und Kultur“ (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung diverse kulturelle, gemeindlich Nutzungen für alle Generationen, festgesetzt. Die Festsetzungen der 8. Bebauungsplanänderung ersetzen in der Folge im Plangebiet alle Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans.

Der südliche Teil des Grundstücks wird als Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parken von Fahrzeugen“ festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch ein sich den Anforderungen orientierendes Baurecht festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundfläche ist im Bauraum mit 600 Quadratmetern vorgegeben. Die maximalen Wandhöhen traufseitig werden mit 8,50m und die maximale Firsthöhe mit 10,50m gemessen von einem Höhen-Fixpunkt (545,00 über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016) als Mittelwert der Oberkante Straßenbelag Bahnhofplatz, festgesetzt. Dies entspricht in etwa den Wand- und Firsthöhen des Bahnhofsgebäudes.

Zur weiteren Einfügung in das Ensemble des historischen Bahnhofs wird als Dachform Satteldach mit Neigungen 15 – 45 Grad Dachneigung festgelegt.

Abgrabungen und Lichthöfe unterhalb der Geländeoberfläche zur natürlichen Belichtung und Belüftung und/oder Zugang zu Untergeschossen, sind ausdrücklich zugelassen. Die Grundfläche von Abgrabungen und Lichthöfen ist auf die zulässige Grundfläche des Hauptgebäudes anzurechnen.

4.3 Natur und Landschaft, Grünordnung, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG kommt nicht zur Anwendung, nachdem es sich um die Schaffung eines Baurechts ohne wesentliche Erhöhung des Grades der Versiegelung handelt. Der Planungsumgriff im Bestand ist größtenteils mit Asphalt oder Pflaster als Parkflächen für PKWs versiegelt.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung lässt keine Versiegelung über das bereits bestehende Baurecht hinaus zu. Mit Festsetzung 5.1 werden für die Entsiegelung der Parkflächen mindestens 10% der Gesamtfläche als unversiegelte, begrünte Fläche festgesetzt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten.

Gesonderte Festsetzungen zum Zweck der Vermeidung und Minderung sind daher nicht getroffen.

4.4 Verkehr, Stellplätze

Die Verkehrserschließung erfolgt über den Bahnhofplatz.

Der Stellplatzbedarf richtet sich nach den Bestimmungen der GaStellV (Anlage Ziff. 8.5) sowie der gemeindlichen Satzung über örtliche Bauvorschriften. Die Stellplätze für das Sondergebiet Jugend und Kultur können auf der Öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parken von Fahrzeugen“ nachgewiesen werden.

Zusätzliche auch überdachte Abstellflächen für Fahrräder, Lastenfahrräder oder andere alternative Verkehrsmittel sind nach Maßgabe der BayBO auf dem Baugrundstück auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.5 Immissionsschutz, Lärmschutz

Auf Grund der Nähe des Planungsgebietes zur Bahnline Mering-Weilheim wurde eine fachliche Stellungnahme des Ingenieurbüros ACCON als Schall- und erschütterungstechnische Stellungnahme eingeholt. Diese Stellungnahme vom 18.07.2022 stellt folgende Situation fest:

Die Schwingungs- und Geräuschsituation im Plangeltungsbereich wurde untersucht. Sie wird maßgeblich durch Immissionen des Schienenverkehrs bestimmt.

Für die geplante Bebauung werden passive Schallschutzmaßnahmen (Festlegung der Mindestschalldämmung der Außenbauteile) festgesetzt. Im Plangebiet ergibt sich der Lärmpegelbereich II nach DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“). Gesonderte Anforderungen an den Erschütterungsschutz sind nicht zu stellen.

Hinweis:

Aufgrund der Vorgaben durch das Baurecht ist es eigentlich nicht notwendig einen baulichen Schallschutz nach DIN 4109-1 festzusetzen.

Im Bebauungsplan wird in FS 6. Folgende Festsetzung übernommen:

Entsprechend der DIN 4109 (in der Fassung vom Januar 2018) sind für das Gebäude im Plangebiet die Mindestanforderungen von 30 dB für das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ umzusetzen

5 Bodenschutz und Altlasten

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb eines ehemaligen Bahnbetriebsgeländes.

Die Grundstücke wurden früher als Teil von Bahnanlagen genutzt. Nutzungsbedingte, bahntypische Bodenkontaminationen, durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Schwermetalle, und/oder nutzungsbedingte Kontaminationen der Bausubstanz können nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen einer Altlastenverdachtsflächenerfassung im Auftrag der DB AG wurden im relevanten Bereich drei Altlastenverdachtsflächen erfasst. Diese Flächen sind per Planzeichen im Bebauungsplan erfasst.

Zur Prüfung, ob die Altlastensituation eine baubegleitende Bewältigung zulässt, sind in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde altlastenfachtechnische Untersuchungen vorzunehmen.

Soweit eine baubegleitende Bewältigung plausibel erscheint, sind zur Verhinderung von unkontrollierten Schadstofftransfers durch Rückbau- und Aushubmaßnahmen die in den Hinweisen des Bebauungsplans genannten Anforderungen zu beachten.

6 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße Bahnhofplatz oder in unmittelbarer Nähe in ausreichender Dimensionierung vorhanden um das Vorhaben anzuschließen.

Utting am Ammersee, den 04.01.2023

gez.
Florian Hoffmann
Erster Bürgermeister