

Gemeinde	<b>Utting am Ammersee</b> Lkr. Landsberg am Lech
Bauleitplan	<b>Flächennutzungsplan</b> <b>3. Änderung</b> <b>„WC-Anlage Summerpark“</b>
Planung	<b>PV</b> 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	Martin <span style="float: right;">QS: goe</span>
Aktenzeichen	UTT 1-27
Plandatum	23.02.2023 01.12.2022 Entwurf

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>3</b>
	3.1 Flächennutzungsplan .....	3
	3.2 Bauplanungsrecht .....	4
<b>4.</b>	<b>Standortprüfung</b> .....	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>Wasserver- und entsorgung</b> .....	<b>6</b>
<b>8.</b>	<b>Eingriffsprognose</b> .....	<b>7</b>
<b>9.</b>	<b>Spezieller Artenschutz</b> .....	<b>7</b>

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Die Parkanlage Summerpark in Utting ist eine der beliebtesten Parkanlagen in der Gemeinde. Die Parkflächen befinden sich direkt am Seeufer. Über Wegeverbindungen ist sie mit dem Dampfersteg und dem Strandbad verbunden. Im Sommer finden zahlreiche Veranstaltungen in Seenähe statt, ein Mehrgenerationenspielplatz ist auf den Parkflächen geplant. Diese Nutzungen führen zu einer hohen Frequentierung des Parks. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat Utting in seiner Sitzung am 29.09.2022 die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es somit, die planungsrechtlichen Voraussetzung für den Bau einer öffentlichen WC-Anlage zu schaffen.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan derzeit als Parkanlage gekennzeichnet.

Die Ausarbeitung der Flächennutzungsplanänderung wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

## **2. Verfahren**

Die Flächennutzungsplanänderung berührt nicht die Grundzüge der Planung und begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen des Weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Aufstellung der 3. Flächennutzungsplanänderung erfolgt daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Auf einen gesonderten Umweltbericht wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.

## **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **3.1 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Utting verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan in der Fassung vom 07.11.2013. Der Geltungsbereich der 3. Flächennutzungsplanänderung ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan derzeit als Parkfläche dargestellt.

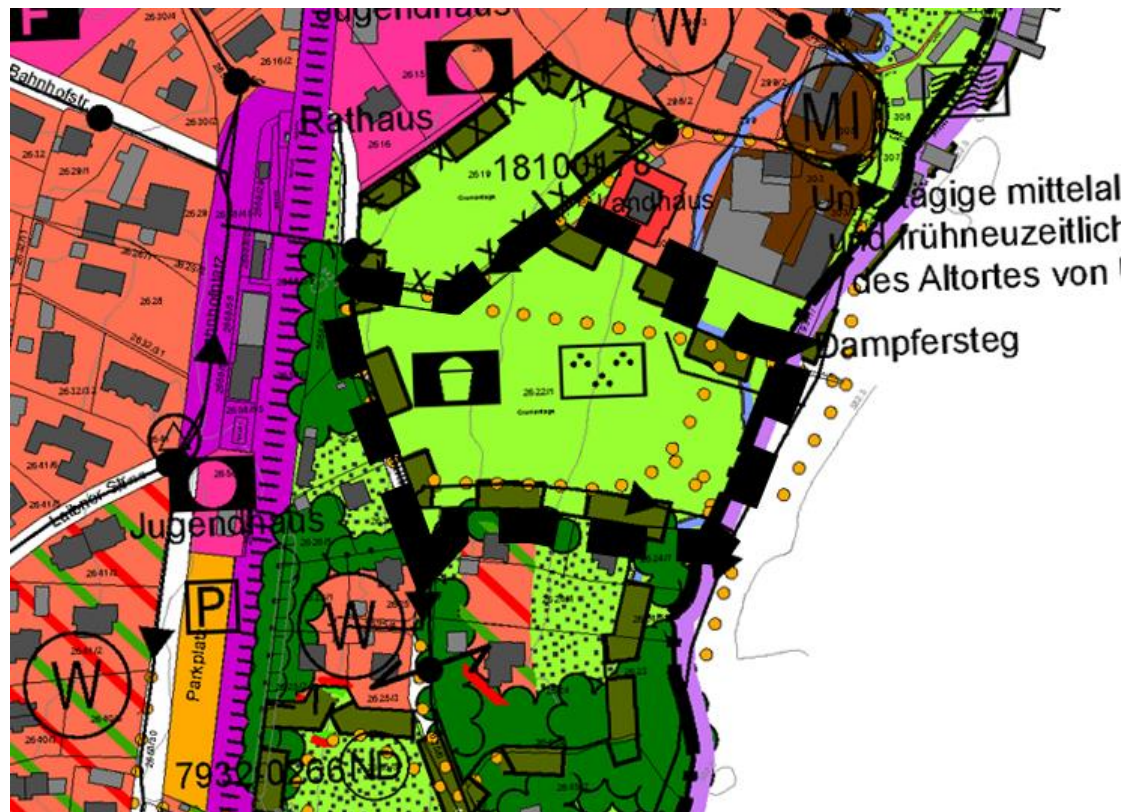


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage der 3. Änderung, ohne Maßstab

### 3.2 Bauplanungsrecht

Die Parkanlage Summerpark ist bauplanungsrechtlich als Außenbereich zu werten. Grundsätzlich ist der Außenbereich vor baulicher Inanspruchnahme zu schützen (§ 35 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs.5 S. 2 BNatSchG).

Für eine öffentliche WC-Anlage ist jedoch gerade die Lage zentral in den Parkflächen von zentraler Bedeutung. Die Größe der baulichen Anlage beschränkt sich auf die erforderlichen Mindestmaße.

Aufgrund der geringfügigen Bodenversiegelung sowie der Art der Nutzung, die eine Unterbringung in den Parkanlagen im Außenbereich verlangt, können die Kriterien des § 35 Abs. 3 Nr. 2 bis 8 BauGB dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden. Die ausreichend gesicherte Erschließung (Anfahrbarkeit, Rettungszufahrt), die Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich ist, ist durch den Weg mit der FINr.2620, Gemarkung Utting, sichergestellt.

## 4. Standortprüfung

Im Gemeindegebiet befindet sich ein Teil des Landschaftsschutzgebiet LSG-00509.01 „Ammersee-West“, welches ca. 2/3 des Gemeindegebiets überdeckt. Der Hauptort Utting ist ausgenommen, jedoch liegen die Flächen des Landschaftsparks Summerpark im Landschaftsschutzgebiet.

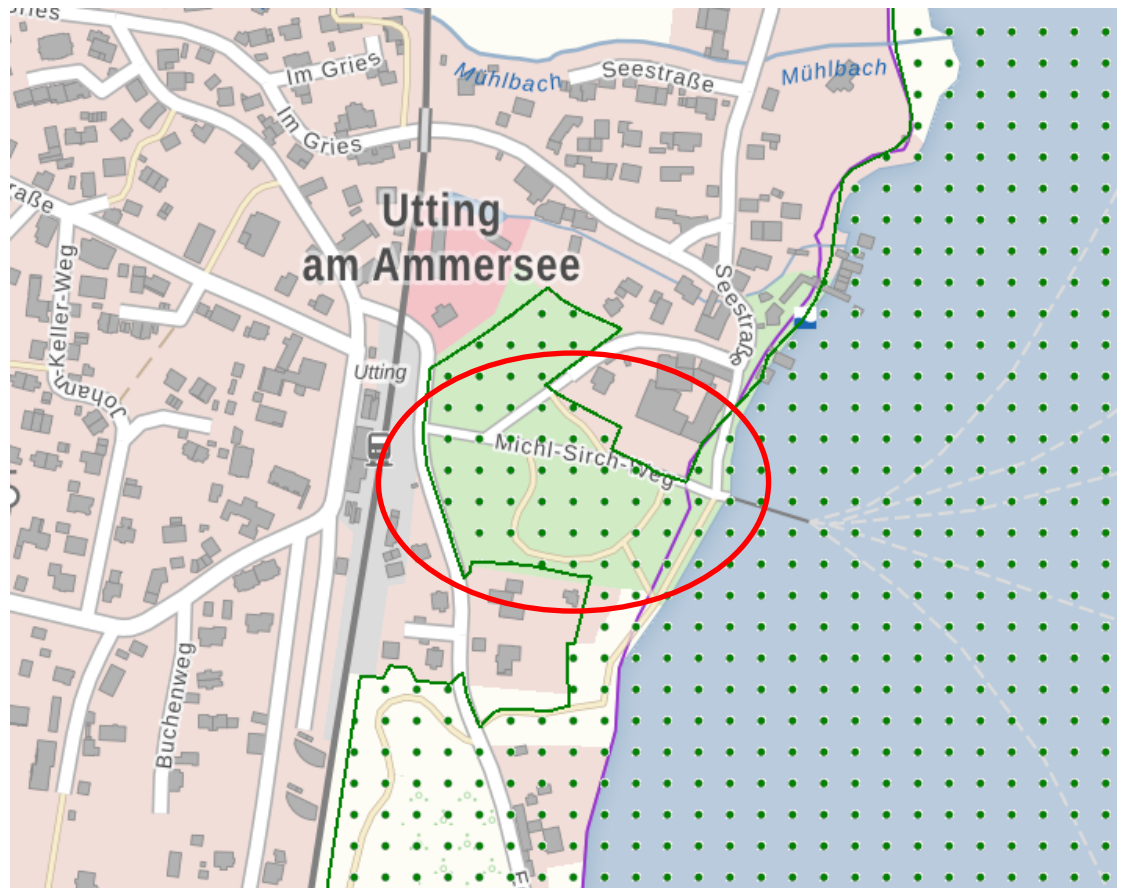


Abb. 2 Darstellung der Landschaftsschutzgebiete (grün gepunktet) um das Plangebiet (rote Markierung), Quelle: Bayernatlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden verschiedene Standorte innerhalb der Parkanlage geprüft. Da die WC-Anlage allerdings an den Standort im Summerpark gebunden ist, ergeben sich keine Alternativen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Eine Umsetzung des Vorhabens ist daher nur unter Inanspruchnahme einer Fläche im Landschaftsschutzgebiet möglich. Die Schutzbestimmungen des Landschaftsschutzgebietes sind dabei ohne Einschränkungen zu beachten. Aufgrund der geringfügigen Bodenversiegelung werden die baulichen Auswirkungen auf die Funktionen des Schutzgebietes als unerheblich bewertet. Die WC Anlage fügt sich in die vorhandenen baulichen Anlagen (Wegeverbindungen, Spielplatz) ein und ergänzt diese lediglich.

## 5. Plangebiet

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Utting, direkt zwischen Bahnhof und Seeufer. Es umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr.2622/1 Gemarkung Utting am Ammersee mit einer Fläche von etwa 12.829 m<sup>2</sup> und ist Teil des Summerparks.

Das Plangebiet beinhaltet Parkflächen mit Rasenflächen und altem Baumbestand sowie eine Durchwegung. Zusätzlich ist gerade am nördlichen Rand des Plangebietes ein Mehrgenerationenspielplatz im Bau.

Der Summerpark ist im Eigentum der Gemeinde Utting. Die verkehrsmäßige Erschließung (Anfahrbarkeit, Rettungszufahrt) erfolgt über einen Weg mit der Fl.Nr. 2620, Gemarkung Utting am Ammersee.

Nördlich des Plangebiets liegt das Baudenkmal D-1-81-144-17, ein Landhaus als Schopfwalmdachbau aus dem Jahre 1894.



Abb. 3 Plangebiet (rot) mit Baudenkmal (rosa), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung

## 6. Planinhalte

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Parkfläche“ dargestellte Fläche wird mit der 3. Flächennutzungsplanänderung innerhalb ihres Geltungsbereichs mit der Kennzeichnung „Öffentliche Einrichtung mit der Zweckbestimmung WC-Anlage“ versehen. Die Darstellung als Parkfläche bleibt als solche erhalten.

Der Umfang des Bedarfs an Grund und Boden beschränkt sich voraussichtlich auf eine Containeranlage mit den ungefähren Maßen ca. 8 m x 3 m x 3 m.

## 7. Bodenschutz, Wasserver- und entsorgung

Die erforderliche Erschließung zur Wasserversorgung ist bereits gelegt. Ebenfalls ist eine Kanalleitung vorhanden. Die geplanten Sanitäranlagen können somit an das bestehende Netz angeschlossen werden. Dies ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der Restbelastungen ist nicht zulässig. Sollte Niederschlagswasser gesammelt werden, muss dies in verunreinigungs-freien Bereichen außerhalb der Restbelastungen versickert

werden.

## 8. Eingriffsprognose

Die Einrichtung einer WC-Anlage bedingt lediglich eine sehr geringe zusätzliche Flächenversiegelung. Es ist geplant, eine Containeranlage mit einer Grundfläche von ca. 24 m<sup>2</sup> aufzustellen. Erheblich negative Auswirkungen auf die Ziele des Landschaftsschutzes bzw. auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind daher nicht erkennbar. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird nicht wesentlich gemindert. Ein Erfordernis zum naturschutzfachlichen Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ist somit auch unter Berücksichtigung der Lage in einem Landschaftsschutzgebiet nicht erkennbar.

## 9. Spezieller Artenschutz

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, dass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf die Betroffenheit von Vorkommen besonders geschützter Arten vor, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften.

Aus der Artenschutzkartierung ergeben sich keine Hinweise auf das Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten.

Sollten Hinweise für das Vorkommen weiterer besonders oder ständig geschützter Arten im Aufstellungsverfahren vorgebracht werden, wird diesen nachgegangen.

Gemeinde

Utting, den .....

.....  
Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister