

Gemeinde	Utting am Ammersee Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	Utting Süd 24. Änderung Gesamtüberarbeitung
Prüfung	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	Kulosa QS: Kneucker
Aktenzeichen	UTT 2-83
Datum	31.08.2023 (Entwurf)

Vorprüfung des Einzelfalls

nach Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Vorgehensweise	3
2.	Merkmale des Bebauungsplans.....	4
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete	6
4.	Zusammenfassende Bewertung	8
5.	Quellenverzeichnis	10

1. Anlass und Vorgehensweise

Gemäß § 13a Abs.1 BauGB ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung - insofern sie eine Grundfläche von insgesamt 20.000 bis weniger als 70.000 qm festsetzen - das beschleunigte Verfahren nur zulässig, wenn eine überschlägige Prüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen hat.

Der Bebauungsplan „Utting Süd“ setzt aktuell eine GRZ von 0,2 fest. Bei rund 7,5 ha Baugrundstücken wird so eine Grundfläche von ca. 15.000 qm erreicht. Kommt die geplante Festsetzung einer GRZ von 0,3 zum Tragen, ist mit einer Grundfläche von ca. 22.500 qm zu rechnen. Somit ist eine Vorprüfung im Einzelfall geboten.

Vorliegendes Gutachten prüft allgemein die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens des Bebauungsplanes „Utting Süd – 24. Änderung, Gesamtüberarbeitung“ der Gemeinde Utting am Ammersee und die mögliche resultierende UVP-Pflicht, die eintritt, sobald erhebliche Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Dabei kommen die Prüfkriterien der Anlage 2 zu § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Anwendung.

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p>1.3 Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Im Bebauungsplan kommen die Anforderungen einer nachhaltigen Entwicklung zum Tragen. Statt der Ausweisung eines Wohngebietes im Außenbereich wird im Bestand und mithin im voll erschlossenen Gebiet nachverdichtet.</p> <p>Ziel des Bebauungsplans ist die weitgehende Erhaltung des Gebietscharakters. Die Planung sieht eine maßvolle Nachverdichtung und eine Neubewertung des vorhandenen Baurechts unter Einbeziehung umweltbezogener und gesundheitsbezogener Erwägungen vor, z. B. Rücksichtnahme auf den vorhandenen Baumbestand und kritische Bewertung vorhandener Bauanträge.</p>
<p>1.4 für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Beim Plangebiet handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet, welches an das Landschaftsschutzgebiet „Ammersee West“ und Waldflächen mit Eignung für die Naherholung angrenzt. Umweltbezogene und gesundheitsbezogene Belastungen sind nicht vorhanden.</p> <p>Die 24. Änderung des Bebauungsplans „Utting Süd“ wird diesen positiven Ausgangsbedingungen gerecht, indem die Art der Nutzung beibehalten wird und über eine begleitende Grünordnungsplanung die vorhandenen erhaltenswerten Grünstrukturen gesichert werden.</p> <p>Daneben werden gesunde Wohnverhältnisse durch übliche Abstandsflächen gesichert.</p> <p>Aufgrund der maßvollen Verdichtung kann zudem von keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrs ausgegangen werden.</p>
<p>1.5 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten zu prüfen. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten sind nicht anzunehmen.</p>

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p>2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Die Auswirkungen des Vorhabens dauern an, solange der Bebauungsplan rechtswirksam ist. Art und Umfang der Änderungen des Bebauungsplans orientieren sich am Ursprungsbebauungsplan. Der Bebauungsplan ist bereits seit den 1980er Jahren in Kraft und weitgehend umgesetzt. Neue artenschutzrechtliche Betroffenheiten durch die 24. Änderung sind nicht zu erwarten.</p>
<p>2.2 kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Der nordwestliche angrenzende Bebauungsplan „Hechelwiese“ wird ebenfalls insgesamt überarbeitet und in einen einfachen Bebauungsplan mit Festsetzung der Baugrenzen und GRZ geändert. Dadurch wird zwar ein größeres Gebiet nachverdichtet, es handelt sich aber um ein erschlossenes und fast vollständig bebautes Areal mit großen Grundstücken und einer geplanten GRZ von 0,3, d. h. 25% niedriger als der Orientierungswert der BauNVO.</p>
<p>2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Der Bebauungsplan beinhaltet ein grünordnerisches Konzept. Maßgebliche Kriterien dieses Konzeptes sind die Eingrünung der Siedlung zur Landschaft und dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet, der Erhalt ausreichend bemessener Grünflächen für die Freizeit- und Erholungsnutzung und für den klimatischen Ausgleich sowie der Schutz wertvoller Grünstrukturen und der Waldflächen – auch im Zusammenhang mit dem Artenschutz.</p> <p>Durch die Beibehaltung des Verkehrs- und Wegenetzes werden Unfallrisiken nicht vergrößert.</p>
<p>2.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Über das Plangebiet hinaus ergeben sich keine Auswirkungen durch den Bebauungsplan. Die maßvolle Nachverdichtung induziert nur eine geringe Zunahme des Verkehrs. Die Nutzung richtet sich nach dem Charakter der Umgebung. Negative Auswirkungen durch Lärm sind daher nicht</p>

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
	zu erwarten.
<p>2.5 Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Besonderheiten hinsichtlich des kulturellen Erbes und der Intensität der Bodennutzung liegen im Plangebiet nicht vor.</p> <p>Besondere natürliche Merkmale sind größere Baumbestände im Süden des Plangebietes. Diese liegen im Landschaftsschutzgebiet und innerhalb des Waldes; hier gibt es kein Baurecht.</p> <p>Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.</p>
2.6 Betroffenheit folgender Gebiete:	
<p>2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: nicht vorhanden (Bayernatlas, LfU vom 31.05.2023)</p>
<p>2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: nicht vorhanden (Bayernatlas, LfU vom 31.05.2023)</p>
<p>2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: nicht vorhanden (Bayernatlas, LfU vom 31.05.2023)</p>
<p>2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Landschaftsschutzgebiet „Ammersee-West“ angrenzend und im Süden auch innerhalb des Bebauungsplangebietes. Hier keine Veränderung des Baurechts und Beibehaltung der Festsetzung einer Ortsrandeingrünung</p>
<p>2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: im Plangebiet nicht vorhanden, die amtlich kartierten Biotope in der näheren Umgebung werden durch die 24. Änderung nicht betroffen (Bayernatlas, LfU vom 31.05.2023)</p>

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p>2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden (Bayernatlas, LfU, Trinkwasser-/Heilquellenschutzgebiete und Gewässerbewirtschaftung vom 31.05.2023)</p>
<p>2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden, nicht bekannt</p>
<p>2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist Utting nicht als Zentraler Ort bestimmt (Stand 2023).</p>
<p>2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: der südwestlich außerhalb des Plangebietes liegende KZ-Friedhof ist ein eingetragenes Denkmal; er ist über die im Bebauungsplan befindliche Schönbachstraße und einen anschließenden Fußweg erschlossen. Eine Betroffenheit durch die 24. Änderung ist nicht anzunehmen. Weitere Bau- und Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden (BayernAtlas, LfD vom 11.04.2023)</p>

4. Zusammenfassende Bewertung

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Utting Süd“ der Gemeinde Utting am Ammersee vor. Dieser wurde bereits 23 Mal in Teilbereichen geändert. Mit der aktuellen 24. Änderung wird eine Gesamtüberarbeitung vorgelegt. Hierdurch ergreift die Gemeinde die Möglichkeit, die Entwicklung des gesamten Gebietes nach aktuellen Maßstäben und Anforderungen zu steuern, statt auf einzelne Bauanträge zu reagieren.

Ziel der 24. Änderung des Bebauungsplans sind eine maßvolle Nachverdichtung unter weitgehender Erhaltung des Gebietscharakters und eine Neubewertung des vorhandenen Baurechts unter Einbeziehung umweltbezogener und gesundheitsbezogener Erwägungen.

Im Wesentlichen geht es um die Nachverdichtung eines bereits weitgehend bebauten Gebietes, in dem bereits für jedes geeignete Grundstück Baurecht existiert. Das bestehende Baurecht wird teilweise erweitert und geändert unter Abwägung mit den

Belangen des Umweltschutzes. Maßgebliche Ziele sind der Erhalt ausreichend bemessener Grünflächen für die Freizeit- und Erholungsnutzung und für den klimatischen Ausgleich sowie der Schutz wertvoller Grünstrukturen im Zusammenhang mit dem Artenschutz.

Nach Vorprüfung des Einzelfalls ergeben sich durch das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Der Bebauungsplan kann demnach im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Gemeinde

Utting am Ammersee, den

.....
Florian Hoffmann Erster Bürgermeister

5. Quellenverzeichnis

BayernAtlas (2023), Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, <http://www.geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>, Stand: 31.05.2023

BayernAtlas (2023), Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern: Boden, <http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/boden/>, Stand 31.05.2023

BayernAtlas (2023), Bayerisches Landesamt für Umwelt: Schutzgebiete des Naturschutzes, <http://www.umweltatlas.bayern.de/natur/schutzgebiete/>, Stand 31.05.2023

BayLfU (2017) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, <https://www.umweltatlas.bayern.de/naturgefahren/>, Stand: 31.05.2023

BayLfU (2017) Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung, <http://www.umweltatlas.bayern.de/gewaesserbewirtschaftung/>, Stand 31.05.2023

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN (2019): Regionalplan Region München, Region 14, in Kraft getreten am 01.04.2019 (Gesamtfortschreibung)

LEP Bayern (2020), Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Landesentwicklungsprogramm, <http://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>, Stand: 2023