

Gemeinde	Utting Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	3. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz – Bike Park“
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	Briceño, Herbert, Salazar QS: Martin
Aktenzeichen	UTT 2-84
Plandatum	29.02.2024



Begründung

Hinweise zum Text:

Grün: Angaben derzeit in Bearbeitung
(z.B. Schalltechnische Untersuchung)

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Städtebauliches Konzept	3
3.	Plangebiet	4
3.1	Lage.....	4
3.2	Nutzungen.....	5
3.3	Eigentumsverhältnisse	5
3.4	Erschließung	5
3.5	Emissionen	5
3.6	Schutzgebiete; Flora und Fauna.....	6
3.7	Boden.....	8
3.8	Denkmäler.....	8
3.9	Wasser.....	9
3.10	Sonstiges	10
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	10
4.1	Landes- und Regionalplan.....	10
4.2	Regionalplan	11
4.3	Flächennutzungsplan	11
4.4	Bebauungspläne und Satzungen.....	12
4.5	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	14
4.6	Bodenschutz	14
4.7	Auslegungsfrist.....	14
5.	Planinhalte	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung	15
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	15
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	15
5.5	Bauliche Gestaltung	15
5.6	Verkehr und Erschließung.....	16
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	17
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	20
5.9	Immissionsschutz.....	21
5.10	Altlasten, Bodenschutz.....	21
5.11	Umweltprüfung	21
6.	Alternativen	21

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) „Sportgelände“ ist die Absicht der Gemeinde, das Freizeitangebot auf der bestehenden Sportanlage (Zweifachturnhallen, 2 Rasenspielfelder, 5 Sommerstockbahnen) um einen Bike Park auf der Flurnummer 1271 zu erweitern. Die Gemeinde beabsichtigt damit die Förderung von Begegnungsstätten der einheimischen Bevölkerung insbesondere von Kindern und Jugendlichen.

Das Grundstück ist derzeit weder in den Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans eingeschlossen noch erschlossen und damit planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es, das geplante Vorhaben planungsrechtlich zu sichern. Deshalb hat der Gemeinderat der Gemeinde Utting am 03.11.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 „Sportgelände“ unter dem Namen „Am Sport-Bike Park“ zu ändern und die Fläche für den geplanten Bike Park in den Geltungsbereich einzuschließen.

2. Städtebauliches Konzept



Abb. 1 Konzept des Bike Parks, ohne Maßstab, Quelle: RadQuartier GmbH, Stand Oktober 2023

Das Konzept sieht einen sogenannten Pumptrack vor, ein geschlossener Rundkurs mit Wellen, Steilkurven und Sprüngen.

Die geplante Pumptrack-Anlage ist für Anfänger, Fortgeschrittene aber auch Leistungssportler konzipiert. Auf einer Gesamtfläche von über 1.513 qm entsteht die asphaltierte Pumptrack Anlage. Die aus ca. 2000t0 speziellem Mineralgemisch FSS/STS (0/45 und 0/32) geformten Table- und Roller-Jumps werden mit einer ca. 10 cm dicken speziellen asphaltierten Oberfläche überzogen. Der Pumptrack ist mit klassischen Elementen aus dem BMX-Race Sport ausgestattet und bietet dem Fahrer ideale, wetterunabhängige Möglichkeiten der Benutzung. Der Pumptrack selbst ist

eine am Mountainbikesport orientierte Anlage, die als Wellen- und Muldenbahn bezeichnet werden kann. Die verschiedenen Pumps bieten zahlreiche Transfermöglichkeiten und bilden Bike Park-Elemente wie Kurven, Sprünge und Wellen ab.

Die komplette Anlage wird mit einer speziellen asphaltierten Oberfläche ausgestattet. Damit ist sie äußerst wartungsarm und wird für 15 Sportarten, darunter auch Skateboarder, Longboarder, Scooterfahrer, Inlineskater und sogar Rollstuhlfahrer zugänglich. Der Pumptrack wird optimal und der Topografie entsprechend in das Gelände integriert. Durch die asphaltierte Oberfläche ist die Anlage leicht zu pflegen, witterungsbeständig, vor Vandalismus sicher und langlebig. Als Alleinstellungsmerkmal verfügt diese Anlage eine Sprung/Jumpline mit 3 Sprüngen.

Die Zwischenbereiche (1000qm) der Anlage werden mit (Sport- und Spielrasen) angelegt, weshalb die Anlage trotz der asphaltierten Fahrbahn sehr naturnah ist und sich perfekt in das grüne Landschaftsbild eingliedert und sofort genutzt werden kann. In einer Endlosschleife angelegt, verfügt der Pumptrack über eine Fahrfläche von über 460 qm und eine Fahrlänge von mehr 128m. Die Größe der Anlage haben wir dem Bedarf der Sportler sowie unseren internen wissenschaftlichen Analysen angepasst. Dies ist die Mindestgröße für die Gemeinde Utting am Ammersee, um eine bedarfsorientierte Anlage zu gewährleisten. Sickergruben werden in der kompletten Anlage verbaut.

Bei dessen Aufbau wird im Rahmen des Grundplanums ca. 0,30cm Oberboden/Erddraum ausgehoben und auf Miete gelagert werden. Auf das verdichtete Grundplanum wird eine kombinierte Frost- und Tragschicht mit der Dicke von 0,35cm erstellt. Die kombinierte Frost- und Tragschicht (0,35m) + Asphaltoberfläche (0,10m) welche auf den Bereich des Grundplanums (-0,30) aufgebaut wird ergibt den tiefsten Punkt des Pumptracks = 0,15m. Die Kurven, Start- und Wartebereich sowie der Sprung haben eine maximale Höhe von +1,40m). Die Wellen und Obstacles haben eine Höhe von 0,25 bis 0,40cm.

3. Plangebiet

3.1 Lage

Die Gemeinde Utting liegt im östlichen Bereich des Landkreises Landsberg am Lech direkt am Ammersee. Das Plangebiet innerhalb der Gemeinde befindet sich am westlichen Rand des Uttinger Siedlungskörpers neben dem Sportgelände des TSV und des Turn- und Sportvereins Utting auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1271 und hat eine Fläche von 11.365 qm.

Damit liegt die Fläche 1,8 km vom Bahnhof Utting in der Ortsmitte entfernt.

Das Gebiet fällt zur Mitte hin leicht ab (von 572 auf 569 m ü. NN.). In der Senke mittig in der Fläche befindet sich ein bohnenförmiges Biotop (s. rote Linie in Abb. 2), das zwar in den Geltungsbereich eingeschlossen ist, aber nicht bebaut werden soll.



Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: DOP 40, © Bayerische Vermessungsverwaltung und PV Darstellung, Stand 2023

3.2 Nutzungen

Das Grundstück 1271 wird derzeit, ausgenommen vom Biotop in der Mitte der Fläche, als Fläche für die Landwirtschaft genutzt.

Westlich grenzt die Grünfläche des Sportplatzes und nördlich die Parkplatzfläche der Sportanlage an das Plangebiet an. Im Süden und Osten liegen landwirtschaftliche Flächen an der Grenze zum Geltungsbereich.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Das von der Planung betroffene Grundstück mit der Fl. Nr. 1271 der Gemarkung Utting liegt im Eigentum der Gemeinde Utting.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet kann über einen Weg vom Parkplatz der Sportanlagen an der Auraystraße erschlossen werden. Die Fläche ist entsprechend über die Auraystraße an das öffentliche Straßennetz angebunden und damit gut erreichbar. Mit dem PKW kann der Bahnhof Utting in der Ortsmitte in 4, mit dem Fahrrad in 6 Minuten und zu Fuß in 20 Minuten erreicht werden. Von hier aus bestehen Zugverbindungen Richtung Augsburg, Weilheim, Schongau, Geltendorf, Peißenberg. Busverbindungen von Utting bestehen in Richtung Landsberg und Eresing (Linie 91), Landsberg und Windach (Linie 14), Dießen und Windach (Linie 913), Schondorf und Kinsau (Linie 141), Landsberg (Linie 40) und Weilheim (Linie 9650).

3.5 Emissionen

Östlich vom Geltungsbereich grenzen Sportanlagen an. Im Vorhabengebiet sind tagsüber mögliche Lärmimmissionen im Rahmen von Sporttätigkeiten zu erwarten. Von

einer Beeinträchtigung ist angesichts der geplanten Nutzung, die selbst Freizeitlärm emittiert und Teil der gemeindlichen Sportanlagen ist, nicht auszugehen.

3.6 Schutzgebiete; Flora und Fauna

Das Plangebiet liegt im Süden und Westen direkt an das Landschaftsschutzgebiet Nr. 13 Ammersee-West (LSG-00509.01) an. Im Norden verläuft dieses Landschaftsschutzgebiet auf der gegenüberliegenden Seite der Auraystraße.

Südlich der Fläche befinden sich Ökoflächen des Typs 1 (s. Abb. 2 grün schraffiert) mit den IDs 74765, 74766, 74767 und südlich sowie nördlich Ökoflächen des Typs 2 (s. Abb. 2 pink schraffiert) mit den IDs 79430, 79390, 79391.

Außerdem befinden sich südlich des Plangebiets entlang des Mühlbachs folgende Biotope der Bayerischen Biotopkartierung: ID 7932-0281 – „Naßwiesen beim ‚Uttinger Mühlbach‘“, ID 7932-0255 Auwälder im ‚Uttinger Mühlbach‘ und ‚Vögelesriedbach‘, ID 7932-0261 ‚Hartbach‘, ID 7932-0262 ‚Vernäßte Bereiche auf alter Mülldeponie von Utting‘, ID 7932-0263 ‚Laubmischwald an den Einhängen des ‚Uttinger Mühlbaches‘, ID 7932-0264 ‚Uttinger Mühlbach‘ im Ortsbereich von Utting“.

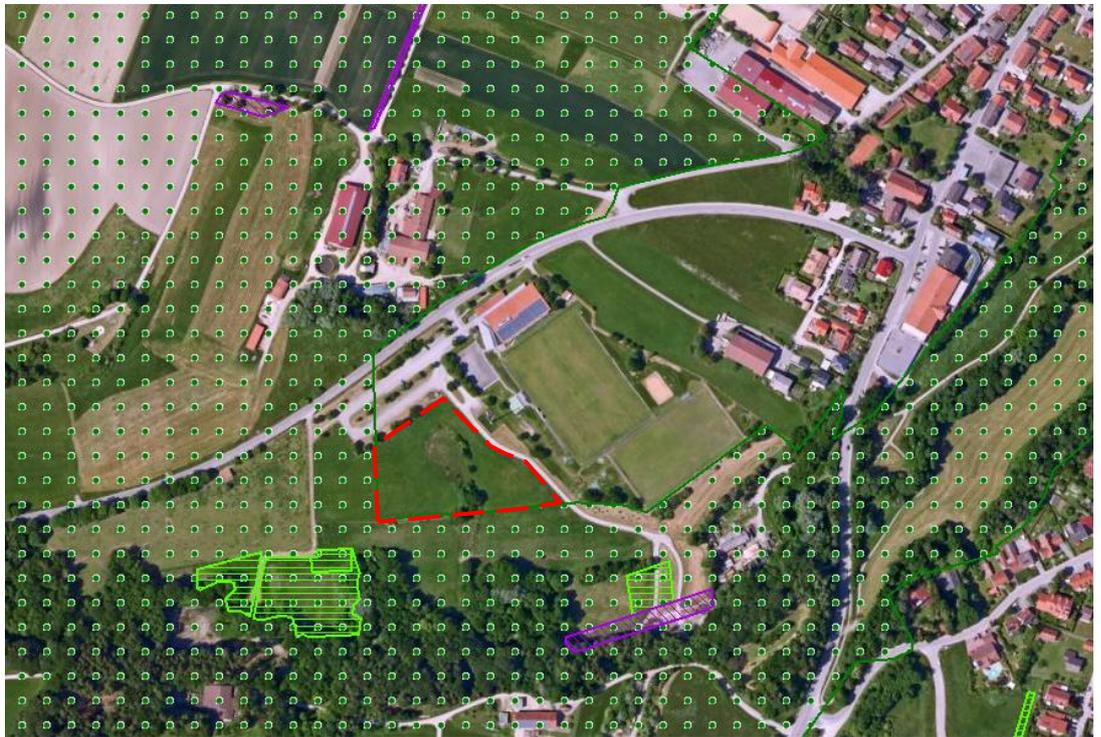


Abb. 3 LSG (grün gepunktet), Ökoflächen (grün schraffiert), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 20.06.22.



Abb. 4 Biotopkartierung, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 20.06.22.

Um artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig zu erkennen, fand eine Begehung des Plangebietes am 01.12.2022 bei bewölktem und schneefreiem Wetter statt. Das betroffene Plangebiet weist mittig eine tropfenförmige Mulde auf, die von einer hohen und vertrockneten Pflanzendecke überzogen war. Es war nicht erkennbar, ob am Untergrund Wasser vorhanden war oder nicht. Aufgrund des Randbewuchses von Binsengewächsen kann es sich möglicherweise um eine Feucht- bzw. Nassfläche handeln, insbesondere bei starken bzw. langanhaltenden Niederschlägen. Aus historischen Luftbildern (bis 2003) lässt sich bereits die Muldenform erkennen, die mit einer dichten Pflanzenvegetation bedeckt ist.

Um die Mulde herum gibt es einen gehölzbegleitenden Bewuchs, der jedoch überwiegend auf der östlichen Seite ausgeprägt ist und nach Süden hin zunimmt. Die Gehölze bestehen aus dichten, teilweise dornentragenden Sträuchern, die mit Laubbäumen mittlerer Ausprägung durchsetzt sind. Im Süden bilden mehrere Laubbäume alter Ausprägung einen zusammenhängenden Gehölzkomplex, wobei der Unterbewuchs ebenfalls von Gebüsch durchwachsen ist. Im Südosten lag zum Zeitpunkt der Begehung zwischen den Sträuchern ein umgestürzter Hochsitz.

Die Sukzessionsfläche bildet eine strukturreiche Insel in der Landschaft mit sowohl Zeigerpflanzen für vernässte Bereiche als auch mit Gehölzen, die von einzelnen Sträuchern bis hin zu alten Laubbäumen reichen und damit unterschiedlichen Tieren ein geeignetes Habitat bieten.

Als planungsrelevante Art wurde der Grünspecht (*Picus viridis*) nachgewiesen. Grundsätzlich ist nicht auszuschließen, dass weitere, planungsrelevante Arten die Sukzessionsfläche nutzen.

3.7 Boden

3.7.1 Bodenaufbau

Gemäß der Übersichtsbodenkarte Bayern 1:25.000 liegt das Plangebiet vollständig im Bereich des Bodentyps 28b. Dieser ist als „fast ausschließlich Pararendzina und Braunerde-Pararendzina aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch)“ beschrieben.

Laut der Baugrund-Standortauskunft des UmweltAtlas Bayern (20.06.2022) sind im Untergrund „Bindige, gemischtkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert, teils Sand und Kies“ vorhanden, die im ersten Meter als oft mittelschwer grabbar beschrieben werden. Ab circa einem Meter Tiefe liegt die Gesteinseinheit „Geschiebemergel (Till, matrixgetüzt), wärmzeitlich“, also laut Gesteinsbeschreibung vor allem „Schluff, wechselnd kiesig bis blockig, tonig bis sandig (Till, matrixgestützt), z. T. Grundmoräne ohne lithologische Differenzierung“ vor.

Es handelt sich bereichsweise um humose Böden. Es gibt keine Hinweise auf Stau- oder Hangwasser, niedrige Grundwasserflurabstände bzw. auf Geogefahren im Umkreis von 200 Metern um das Grundstück.

3.7.2 Versickerungsfähigkeit

Aufgrund des Bodentyps ist keine Aussage zur Versickerungsfähigkeit möglich.

3.7.3 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.

3.8 Denkmäler

3.8.1 Boden- oder Baudenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich nicht vermutet. Ca. 200 m entfernt vom Plangebiet befinden sich allerdings Körpergräber des frühen Mittelalters (D-1-7932-0041). Auf die 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 die Hinweise der Satzung hingewiesen. In der näheren Umgebung, insbesondere im Bereich der Ortsmitte sind mehrere kleinere Baudenkmäler vorhanden, die jedoch von der beabsichtigten B-Plan Aufstellung keine Beeinträchtigung zu befürchten ist.

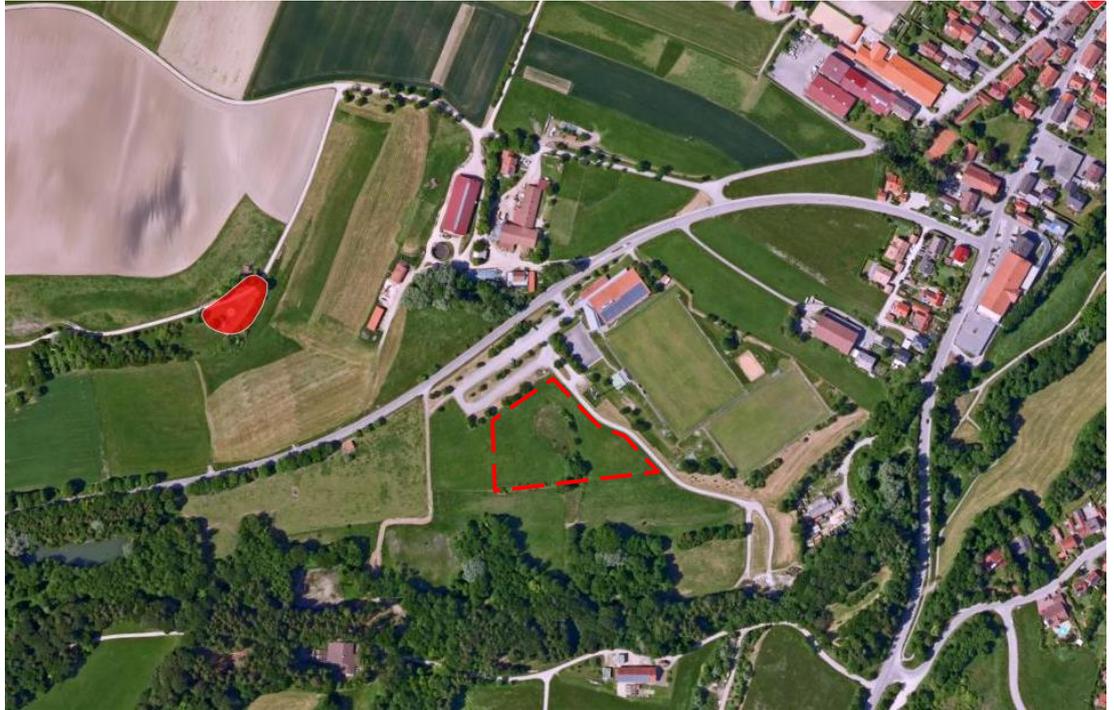


Abb. 5 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 20.06.2022

3.9 Wasser

3.9.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 20.06.2022) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.

3.9.2 Hochwasserschutz

Südlich des Plangebiets fließt der Mühlbach von Westen nach Osten in Richtung Ammersee und mündet in diesen. Entsprechend befindet sich südlich des Plangebiets sowohl eine Hochwassergefahrenfläche HQextrem (s. Abb. 6 hellblau) als auch eine Hochwassergefahrenfläche HQ100 (s. Abb. 6 dunkelblau). Da die Hochwassergefahrenflächen außerhalb des Plangebiets liegen, sind keine weiteren hydrologischen Untersuchungen erforderlich.

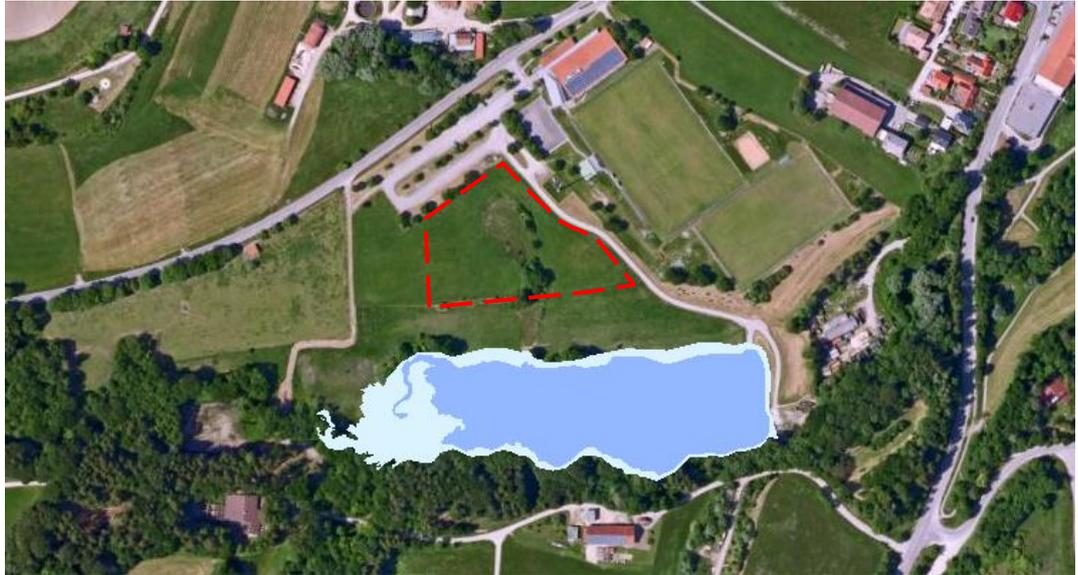


Abb. 6 Hochwassergefahren, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 20.06.22

3.10 Sonstiges

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

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landes- und Regionalplan

Zur Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen nennt das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben (Stand 01.01.2020):

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens (Bike Park) sind die sozialen Aspekte positiv zu bewerten. Für die Jugendlichen bietet der Bike Park einen Treffpunkt sowie ein Miteinander durch den Sport. Das vorhandene Sportgelände wird als bekannter Treffpunkt weiterhin bestehen.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

Die nachwachsende Generation konnte die Raumnutzung mitbestimmen. Der Bike Park bietet Platz für Freizeitaktivitäten.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Die Versiegelung durch den Bike Park ist auf das erforderliche Maß eingeschränkt.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Um Zersiedelung zu vermeiden, werden die geplanten Maßnahmen auf einer Fläche durchgeführt, die direkt an eine bestehende Sportanlage anschließt. Der Bike Park dient der Ergänzung des bestehenden Freizeitangebots und fügt sich daher an die bestehende Sportnutzung an.

4.2 Regionalplan

Die Gemeinde Utting liegt im äußersten Südwesten der Region 14 – München. Der Fortschreibungsentwurf des Regionalplans für die Region München, mit Stand vom 01.04.2019, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

B V Kultur, Freizeit und Erholung

1 Leitbild

(G) Einrichtung der Kultur, für Freizeit und Erholung sollen als wichtigste Standortfaktoren für die Entwicklung der Region gesichert und ausgebaut werden.

(G) Dabei soll der Freizeitwert der Region und die Attraktivität für Erholung erhalten und weiterentwickelt werden, sowie Belastungsgrenzen berücksichtigt werden.

2 Freizeit- und Erholungseinrichtungen

(Z) Rad- und Wanderwege für naturbezogene Erholung sind auszubauen.

(Z) Einrichtung der Kultur, für Freizeit und Erholung sollen als wichtigste Standortfaktoren für die Entwicklung der Region gesichert und ausgebaut werden.

Das Freizeitangebot soll in der Region München durch vielfältige Einrichtungen dezentral gestaltet werden. Es besteht ein hoher Bedarf bei Jugendlichen nach unterhaltungs- und erlebnisorientierten Freizeit und Erholungsangeboten. Durch den Bike Park wird es der Gemeinde ermöglicht, den veränderten Bedürfnissen der Freizeitgesellschaft Rechnung zu tragen.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Utting verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung vom 07.11.2013 mit einer redaktionellen Änderung vom 01.09.2017, wobei das Plangebiet als öffentliche Grünfläche, Fläche für die Landwirtschaft mit einer Sukzessions-/Pflegefläche, die mittig in der landwirtschaftlichen Fläche liegt, ausgewiesen ist. Da der gegenständliche Bebauungsplan von den Darstellungen der FNP abweicht, (Konflikt mit Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB), erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8

Abs. 3 BauGB. Ein Großteil der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet sollen zukünftig ebenfalls als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage ausgewiesen werden.

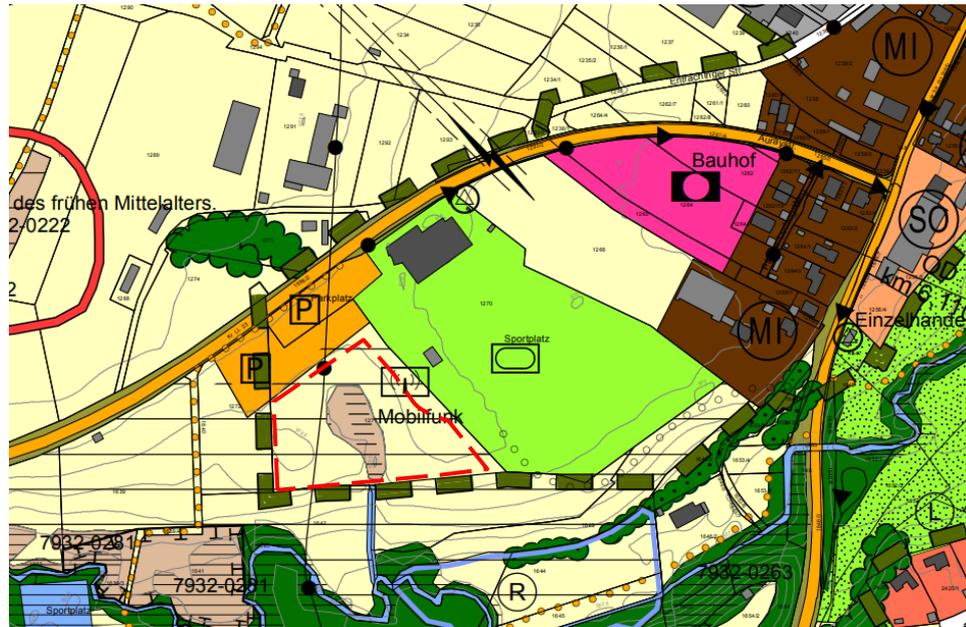


Abb. 7 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage der 3.Änderung, ohne Maßstab

4.4 Bebauungspläne und Satzungen

Für den Geltungsbereich liegt aktuell kein Bebauungsplan vor. Allerdings grenzt direkt an das Plangebiet der B-Plan „Sportgelände“ mit seinen drei Änderungen an.



Abb. 8 Planzeichnung Ursprungsbebauungsplan „Sportgelände“ (26.02.1998), ohne Maßstab

Im Ursprungsbebauungsplan in der Fassung vom 26.02.1998 wurde für das Grundstück Fl.Nr. 1270 als Maß der baulichen Nutzung eine öffentliche Grünfläche – Sportanlage, Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für die Forstwirtschaft fest-

gesetzt. Die sportlichen Einrichtungen befinden sich innerhalb der öffentliche Grünfläche.

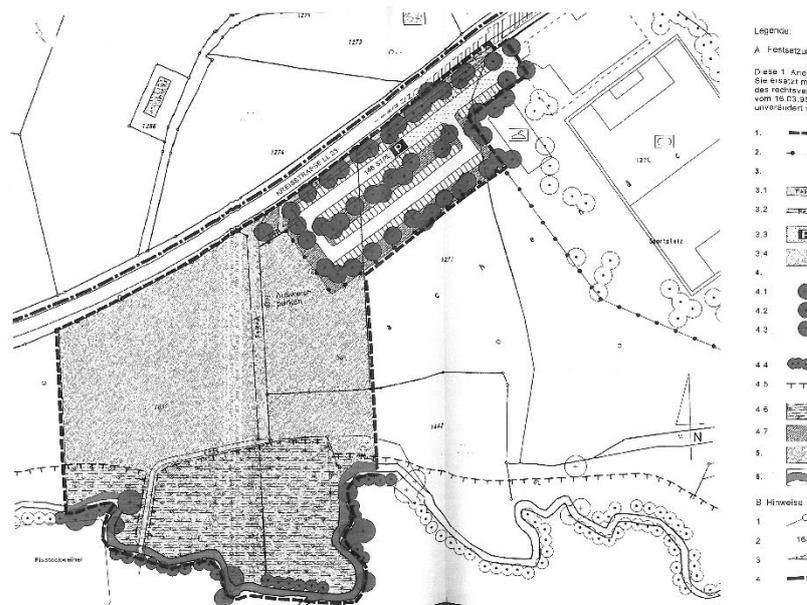


Abb. 9 Planzeichnung 1. Änderung des B-Plans „Sportgelände“ (04.02.2000), ohne Maßstab

Die 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.02.2000 setzte zusätzlich zur öffentlichen Grünfläche u.a. eine größere Parkplatzfläche, zusätzliche Verkehrsflächen sowie Verkehrsbegleitgrün fest. Außerdem wurden Vorgaben für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemacht.

Die 2. Änderung des B-Plans schuf das Baurecht für die Errichtung einer Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO.

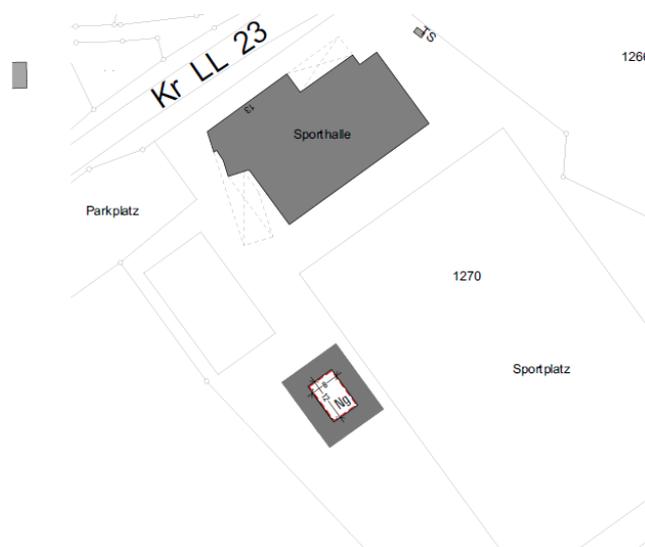


Abb. 10 Ausschnitt 2. Änderung des B-Plans „Sportgelände“ (02.06.2006), ohne Maßstab

4.5 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Übergeordnete Fachplanungen enthalten keine Vorgaben für das Plangebiet.

4.6 Bodenschutz

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde geprüft, ob es Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung gibt. Diese Prüfung fiel aktuell negativ aus. Es bestehen kurzfristig keine Innenentwicklungsmöglichkeiten, weil keine adäquaten Flächen zur Verfügung stehen, die für einen Bike Park wiedernutzbar gemacht werden könnten. Auch Möglichkeiten der Nutzung bereits versiegelter Flächen bestehen nicht. Der vorhandene Bedarf kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche – in Form bisher landwirtschaftlich genutzter Böden – gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

4.7 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.¹

¹ Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) „Sportgelände“ ist die Absicht der Gemeinde, den Sportgelände durch ein Bike Park für Training und die Förderung von Begegnungsstätten von Kindern und Jugendlichen zu erweitern. Dies lässt sich nach durch die Festsetzung einer Öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Bike Park (Pumptrack) und Sportanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO umsetzen. Dies verfolgt die Festsetzungs-Systematik vom ursprünglichen Bebauungsplan und wird aus der Vorgabe der FNP Änderung entwickelt.

Die Zweckbestimmung zielt auf die Unterbringung von offenen Anlagen für die Ausübung des Bikes-, Skate- und Longboard Sports, einschließlich in Art. Weitere Nutzungen sind nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das in Anspruch genommene Gebiet ist bisher teilweise Intensivgrünfläche. Durch die Erweiterung des Gebietes im Westend wird der oben genannte Bodentyp versiegelt. Um die Versiegelung in Grenzen zu halten, wird eine Grundfläche (GR) von 480 qm festgesetzt.

Der Bezugspunkt der Höhenlage der baulichen Anlagen wird bei 573,00 Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Der Oberboden des Bikeparks darf in seinem höchsten Punkt (höchste Rampe) max. 1,50 m über dem am nächsten gelegenen Bezugspunkt nach A.3.2 liegen. Bei Lage zwischen zwei Bezugspunkten ist zu mitteln. Als Oberboden gilt die Ebene des Bikeparks auf der die Asphaltversiegelung aufgesetzt wird.

Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m und einer Tiefe von maximal 0,50 m zulässig.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit einer Baugrenze festgesetzt, welche ca. 100 m südlich von der öffentliche Verkehrsfläche Kreisstraße Auraystraße liegt. Die Errichtung von Zuwegungen als befestigte Flächen sowie von Anlagen für Regenwasserbeseitigung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Für das gesamte Sportgelände besteht an der Auraystraße eine große Stellplatzanlage bereit, die auch für die Bike Park zur Verfügung steht.

5.5 Bauliche Gestaltung

Festsetzungen in dieser Hinsicht sind für die Nutzung der Anlage ohne Gebäude mit ihren speziellen Anforderungen auch angesichts der Lage außerhalb des Ortes weder sachgerecht noch erforderlich.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Der Zugang zum Bike Park erfolgt über die Straße, die sich auf der Ostseite zwischen dem Sportplatz und dem Bike Park befindet. Dieser wird als "Private Verkehrsfläche" geregelt. Diese Straße verbindet im Norden mit der Auraystraße (Kreisstraße) und im Süden mit dem Mühlbach und dem Triebweg. Zudem ist die Straße notwendig um weitere südlich gelegene Grundstücke zu erschließen.

5.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen. Regelungserfordernis im Rahmen der Bauleitplanung

5.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Um ein funktionierendes Wassermanagement zu gewährleisten sind 8 Sickergruben in der Bike Park (Pumptrack) Anlage vorgesehen.

Die im Durchmesser ca. 2,0 großen und 40cm tiefen Sickergruben werden mit 16/32 Rundkies aufgefüllt und befinden sich am tiefsten Punkt, um das von den Asphaltflächen anfallende Oberflächenwasser in den Boden versickern zu lassen.

Die genaue Positionierung und Ausrichtung können Sie den beigefügten Visualisierungen übernehmen. Bei Bedarf können die Sickergruben in der Bauumsetzung mit Oberboden überdeckt werden.



Abb. 11 Entwässerungskonzept mit 8 Sickergruben, ohne Maßstab, Quelle: RadQuartier GmbH, Stand 2023

5.6.4 Flächen für Versorgungsanlagen

Der im Geltungsbereich bestehende Digitalfunkmast BOS soll erhalten bleiben und wird dementsprechend festgesetzt. Hierfür wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Digitalfunkmast BOS festgesetzt.

5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Die Flächen des Sportgeländes sind, soweit nicht andere Funktionszuweisungen bestehen, naturnah zu gestalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.

Der geplante Bike Park soll östlich der Sukzessionsfläche errichtet werden. Die Fläche der Baugrenze wird auf Grundlage des Entwurfes für den Pumptrack gezogen und beschränkt sich im Geltungsbereich auf den südöstlichen Teilbereich. Von der Baugrenze besteht nach aktuellem Planungsstand (Januar 2024) ein Abstand von etwa 20 Meter zur Sukzessionsfläche. Die dazwischenliegende Fläche soll der Ausgleichsfläche zugeordnet und bedarfsorientiert entwickelt werden. Für das vorgeschlagene Maßnahmenkonzept werden deshalb sowohl die artenschutzfachlichen als auch freizeithlichen Ansprüche berücksichtigt, um potenziell aufkommende Konflikte gering zu halten.

Die Ausgleichsfläche schließt nach Süden unmittelbar an die geplante Eingrünung

des Geltungsbereiches an. Die als mesophile Hecke geplante Eingrünung ist mit Ausparung der Sukzessionsfläche entlang der südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches vorgesehen. Hierdurch entsteht eine natürliche Grenze zum unmittelbar südlichen bzw. westlich liegenden LSG mit gleichzeitig positiven Effekten für das örtliche Mikroklima durch Aufnahme von CO₂ der Gehölze, Zunahme der lokalen Wasserspeicherkapazität bei Niederschlag und verzögerter Verdunstung, u.a. bei heißen Tagen, wodurch sich die umgebende Temperatur weniger stark aufheizt wie auf versiegelten Flächen.

Bei der Pflanzwahl ist eine Mindestpflanzqualität sicherzustellen und im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m in drei Reihen zu pflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Sträucher / Gehölze zu verwenden. Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Je vollendeter 1.500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 10 m zwischen den Gehölzen einzuhalten.

- Die **Pflanzgebote** werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch eine Artenliste konkretisiert, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen.
- Pflanzgebote, ergänzt durch eine **Ersatzpflicht bei Ausfall**, die ein zukünftig mindestens gleichbleibendes Grünvolumen sicherstellen, tragen dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und sind daher im Grundsatz gerechtfertigt.
- Zusätzlich künstlich errichtete Einfriedungen sind nicht vorgesehen. Durch die geplante Eingrünung entsteht eine natürliche Barriere und sichert dadurch **Austauschbeziehungen** für unterschiedliche Artengruppen.
- Die Festsetzung zur Eingrünung berücksichtigt **Minimierungspotenziale** für die zu erwartenden Eingriffe. Zudem wird die Ausgleichsfläche als weiterer Puffer zwischen Bike Park und Sukzessionsfläche entwickelt. 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 dadurch nicht zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Sukzessionsfläche nicht wesentlich verschlechtern wird, sondern durch eine bedarfsgerechte Erweiterung der Sukzessionsfläche insgesamt sogar eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit zu erwarten ist (siehe Umweltbericht). Aus diesen Gründen wird resümiert, dass keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes von potenziell vorkommenden, planungsrelevanten Arten eintritt und daher fand keine erneute artenschutzfachliche Begehung des Plangebietes statt.
- Gemäß dem Betreiber wird ein pflegeleichtes Gras festgesetzt, bei dem keine Düngung notwendig ist. Eine Düngung innerhalb des Geltungsbereichs wird deshalb als nicht zulässig festgesetzt.
- Da eine Rasenfläche auf dem Bike Park benötigt wird, sind aus Sicherheitsgründen keine Bäume innerhalb des Parks zulässig.
- Da die Gemeinde eine offenzugängliche Anlage beabsichtigt, ist sowohl eine Einzäunung sowie eine Einfriedung nicht notwendig.

5.7.2 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche)

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf von **1.451 Wertpunkten** wird vollständig innerhalb des Plangebietes, auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1271, Gemarkung Utting am Ammersee, erbracht. Die Flächen werden bis auf die Sukzessionsfläche intensiv-landwirtschaftlich als Grünland genutzt und befinden sich in Gemeindebesitz. Angedacht ist die Erweiterung der Sukzessionsfläche durch geeignete Maßnahmen. Hierzu soll die Fläche zwischen der Sukzessionsfläche und dem geplanten Bike Park durch unterschiedliche Strukturen aufgewertet werden. Dadurch kann nicht nur die Sukzessionsfläche bedarfsgerecht erweitert werden, sondern es entsteht gleichzeitig ein Puffer zwischen den Flächen und artenschutzrechtliche und freizeithliche Konflikte können minimiert werden.

Das Maßnahmenkonzept mit Planungsstand Januar 2024 sieht sowohl Bepflanzungen mit Gehölzstrukturen, Sonderstrukturen als auch offenen Bereichen vor. Auf der insgesamt 713 m² großen Ausgleichsfläche ist vorgesehen, im Osten eine mesophile Hecke und im Nordwesten eine Benjeshecke / Totholzhecke entstehen zu lassen, im zentralen Bereich drei Einzelbäume zu pflanzen und auf der Ausgleichsfläche verteilt Sonderstrukturen anzulegen.

Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, die Artenzusammensetzung richtet sich insbesondere nach den Standortverhältnissen. Im Zuge des weiteren Verfahrens soll in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Vorschlag zur Artenliste erarbeitet werden.

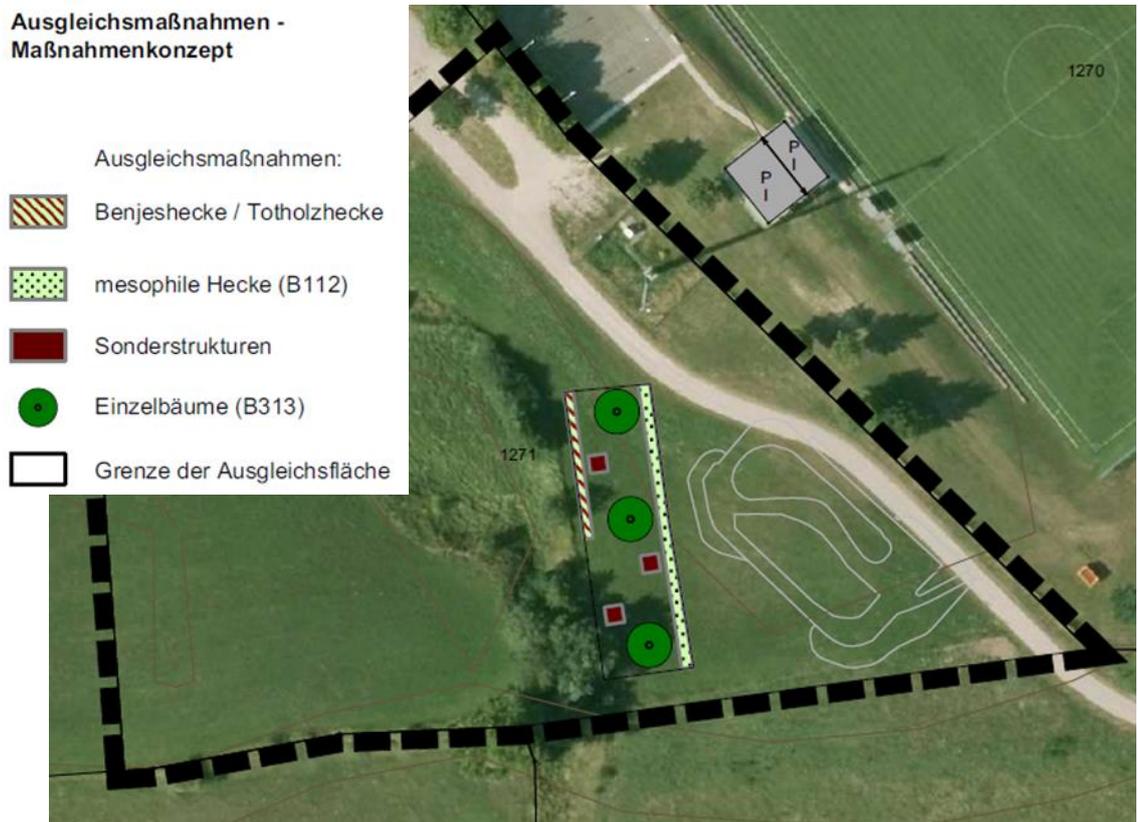


Abb. 12 Maßnahmenkonzept der Ausgleichsfläche im Maßstab 1:1.000, Planungsstand 25.01.2024.
Quelle: Eigene Darstellung auf Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung 2018.

Pflegekonzept (In Bearbeitung).

5.8 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.

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung	<p>Im Bereich des Pumptracks wird eine Teilfläche versiegelt da nur etwa ein Drittel der 1.513 Quadratmeter asphaltiert sein wird.</p> <p>Es sind ca. 2322,1 qm Ausgleichsfläche geplant, einschließlich Randeingrünung. Dieser Bereich ist wie folgt unterteilt: Sukzessionsfläche Bestand 1751,6 qm, die mit hohem Gras oder Gehölzen bewachsen sind und 570,5 qm Pufferzone zwischen dem Bikepark und der Sukzessionsfläche.</p> <p>Hierdurch können artenschutzrechtliche und freizeitliche Konflikte minimiert werden.</p> <p>Es sind ca 1018 qm als Ortsrandeingrünung geplant. So entsteht eine grüne Grenze mit Gehölze, die zur Abkühlung des Klimas beitragen.</p>
Extreme Niederschläge	<p>Die meisten Pumptracks werden nicht in den Boden eingraben, sondern über Areal aufgehäuft. So kann das Wasser Abfließen und ohne zusätzliche Drainage versickern.</p> <p>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich den Mulden und den Innenseiten der Kurven dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Bereich.</p> <p>Lage außerhalb wassersensibler Bereiche, dadurch Minimierung der Gefahren durch Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser</p>
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien	Keine Bäume betroffen. Bestehende Bäume befinden sich im Bereich der Sukzessionfläche. dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung	<p>Es gibt keinen motorisierten Verkehr. Das Gebiet liegt in der Nähe von Kindern und Jugendlichen, die es mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen können.</p> <p>Förderung der CO₂-Bindung durch Anpflanzung von Gehölzen.</p>

5.9 Immissionsschutz

Das Sportgelände liegt im Außenbereich und wird überwiegend tagsüber betrieben. Laut Bayern-Atlas liegt der Lärmpegel tagsüber über 55 - 60 dB. Der Lärmpegel wird bezüglich der Art der Nutzung bisher als verträglich bewertet. Immissionsschutzgutachten ([Gutachten noch in Bearbeitung](#))

Die Gemeinde beabsichtigt eine Nutzung des Bike Parks nur bei Tageslicht. In diesem Zusammenhang ist keine Beleuchtung notwendig und Tiere sowie die Natur sind vor künstlichem Licht geschützt.

5.10 Altlasten, Bodenschutz

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.

Spezielle Festsetzungen zum Bodenschutz sind nicht erforderlich. Auf die gesetzliche **Mitteilungspflicht** gem. Art. 1 BayBodSchG wird in D 11 der Satzung hingewiesen. Deshalb hat der Gemeinderat der Gemeinde Utting am 03.11.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 „Sportgelände“ unter dem Namen „Am Sport-Bike Park“ zu ändern und die Fläche für den geplanten Bike Park in den Geltungsbereich einzuschließen.

5.11 Umweltprüfung

Der Gemeinderat der Gemeinde Utting am Ammersee hat in seiner Sitzung am 03.11.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 „Sportgelände“ unter dem Namen „Am Sport-Bike Park“ im Regelverfahren durchzuführen. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, die sicherstellen soll, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB ausreichend berücksichtigt und dokumentiert worden sind. Die Umweltprüfung integriert auch die inhaltliche Behandlung und Abarbeitung der Eingriffsregelung nach BNatSchG. Zentraler Bestandteil der Umweltprüfung bildet nach § 2a BauGB der Umweltbericht. Dieser ist der Begründung beigelegt (G - Umweltbericht).

6. Alternativen

Um die verfügbare Gebiet in der Nähe des bestehenden Sportgeländes zu nutzen, wurden keine anderen Alternativen in Betracht gezogen. Darüber hinaus ist der Standort gut erreichbar und ein Anlaufpunkt für Kinder und Jugendliche.

Gemeinde Utting, den

.....
Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister