

Gemeinde **Utting a. Ammersee**
Lkr. Landsberg a. Lech

Bebauungsplan **Gewerbegebiet Nord**
7. 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 Mohseni QS: Martin

Aktenzeichen UTT 2-91

Plandatum **31.10.2024**
29.08.2024 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
	2.1 Bebauungspläne und Satzungen.....	3
	2.2 Auslegungsfrist.....	4
	2.3 Gemeinderatsbeschluss	4
3.	Plangebiet	5
	3.1 Lage.....	5
	3.2 Nutzungen.....	5
	3.3 Erschließung	5
	3.4 Emissionen	6
	3.5 Flora/ Fauna.....	6
	3.6 Boden.....	7
	3.7 Denkmäler.....	7
	3.8 Wasser.....	7
4.	Planinhalte	8
	4.1 Art der baulichen Nutzung	8
	4.2 Maß der baulichen Nutzung	8
	4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	9
	4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	9
	4.5 Bauliche Gestaltung	9
	4.6 Verkehr und Erschließung	10
	4.7 Grünordnung	10
	4.8 Natur- und Artenschutz	11
	4.9 Immissionsschutz	11
	4.10 Altlasten	12

1. **Anlass und Ziel der Planung**

Das Flurstück 491/1, gelegen in der Industriestraße 1, Gemarkung Utting am Ammersee, liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord, westlich der St 2055 und Umgehungsstraße“ und ist als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Derzeit ist das Grundstück mit einem eingeschossigen Gebäude, einer Gewerbehalle, bebaut. Der Gemeinde Utting liegt ein Antrag des Grundstückseigentümers vor, das bestehende Gebäude im Rahmen einer Aufstockung nachzuversichern.

Der Antragsteller beabsichtigt, das Gebäude um ein weiteres Geschoss zu erweitern, um im künftigen Obergeschoss Platz für zwei Wohnungen und ein Büro zu schaffen, umso dem bereits ansässigen Gewerbebetrieb im Erdgeschoss mehr Fläche für Erweiterung zu schaffen. Die Gemeinde Utting möchte das ortsansässige Gewerbe stärken und spricht sich daher für den Antrag aus.

Der aktuelle Bebauungsplan setzt für diesen Bereich eine niedrigere Wandhöhe und eine geringere Grundflächenzahl (GRZ) fest. Zudem überschreitet das geplante zweite Obergeschoss die östliche Baugrenze. Die Realisierung des Bauvorhabens ist daher nur durch eine Änderung des Bebauungsplans möglich.

Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ wird derzeit eine umfassende Überarbeitung vorbereitet, um die Erweiterung des Gewerbegebietes zu ermöglichen und den Bebauungsplan aktuellen Gegebenheiten anzupassen sowie Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen. Da diese Neufassung jedoch voraussichtlich längere Zeit in Anspruch nehmen wird, soll der Bebauungsplan zunächst nur partiell geändert werden, um zeitnah die rechtliche Grundlage für das gegenständliche Vorhaben zu schaffen.

2. **Planungsrechtliche Voraussetzungen**

2.1 **Bebauungspläne und Satzungen**

Der Ursprungsbebauungsplan i.d.F. vom 25.09.2023 sieht vor, dass das Grundstück mit der Flurnummer 491/1 Teil des im Süden gelegenen Mischgebiets ist. Das Mischgebiet ist durch private Grünflächen vom nördlich gelegenen Gewerbegebiet getrennt. Diese Trennung durch Grünflächen dient der funktionalen Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungsgebiete.

Das Mischgebiet selbst erfüllt eine wichtige Barrierefunktion, indem es das Gewerbegebiet innerhalb des Bebauungsplanes von der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Wohnbebauung im Süden abschirmt. Innerhalb des Änderungsbereichs des südlichen Mischgebiets sind zweigeschossige Gebäude zulässig, wobei die GRZ auf 0,25 und die Traufhöhe (Wandhöhe) auf 6,00 Meter festgesetzt sind. Es ist zudem eine offene Bauweise vorgesehen, was eine durchlässige Bebauungsstruktur fördert.

Darüber hinaus stellt der Bebauungsplan sicher, dass die Baugrenze so festgesetzt ist, dass ein Mindestabstand von 5,5 Metern zwischen den Gebäuden und der öffentlichen Straßenverbindung eingehalten wird. Der Ursprungsbebauungsplan hat auch ausgeschlossen, dass Hauptgebäude, Nebenanlagen oder Stellplätze die private Grünfläche beeinträchtigen.

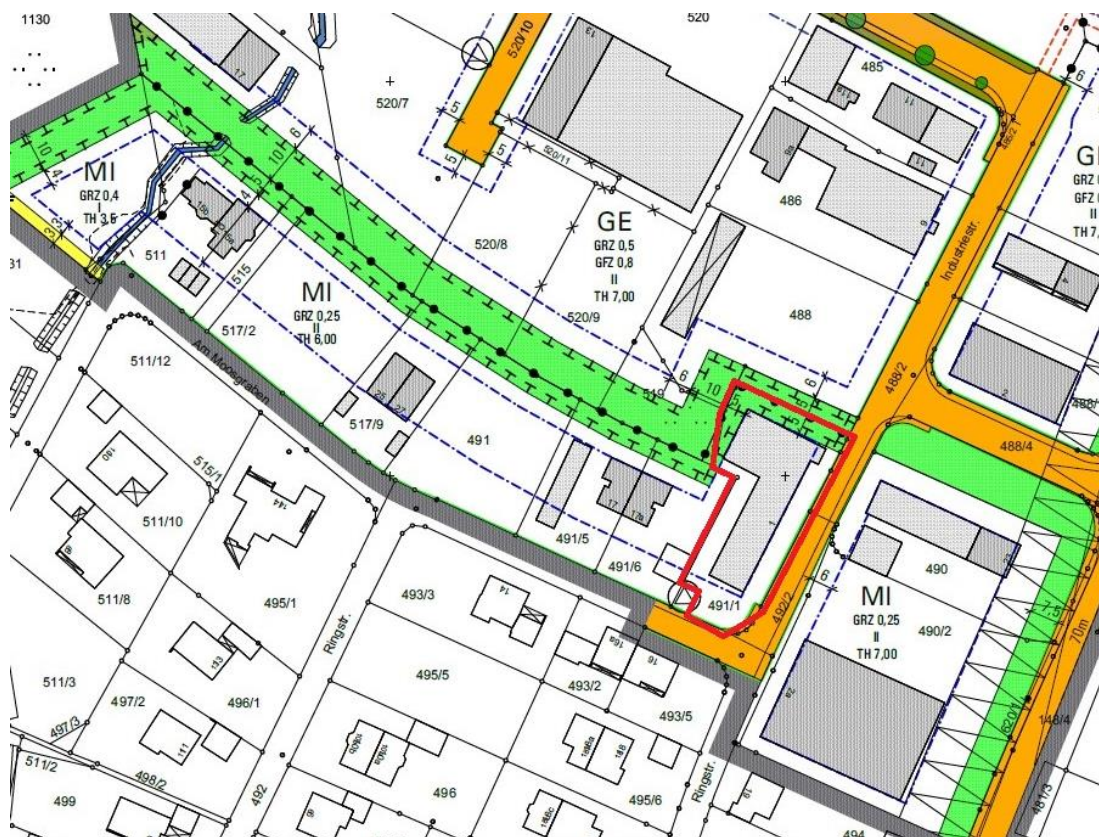


Abb. 1 Der Ursprungsbebauungsplan Gewerbegebiet Nord i.d.F. vom 25.09.2003 und der Geltungsbereich der 7. Änderung, ohne Maßstab

2.2 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt. Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen 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.

Auf Grundlage der bisherigen Bewertung wird der ersetzte Entwurf des Bauleitplanes daher mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

Umweltbezogene Stellungnahmen liegen nicht vor.

2.3 Gemeinderatsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Utting a. Ammersee hat sich am 25.04.2024 dafür ausgesprochen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord, westlich der St 2055 und Umgehungsstraße“ für das Flurstück 491/1 zu ändern.

Die nunmehr vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da durch es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Entsprechend den geltenden Vorschriften des beschleunigten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

3. Plangebiet

3.1 Lage

Das Plangebiet der Änderung befindet sich nördlich des Siedlungsbereichs Uttings und umfasst das Flurstück 491/1, Gemarkung Utting a. Ammersee. Der Änderungsbereich liegt am südlichen Rand des "Gewerbegebietes Nord" und ist eingebettet in ein Areal, das eine Mischung aus Wohngebäuden und Gewerbebetrieben aufweist.

Das betreffende Grundstück wird im Osten von der Industriestraße und im Süden von der Ringstraße begrenzt. Es grenzt im Westen an die Flurstücke Nummer 491/6 und 519 sowie im Norden an das Grundstück 488.

Das Grundstück ist weitestgehend eben.

3.2 Nutzungen

Das Umfeld des Planungsgebietes zeichnet sich durch eine vielfältige Nutzung aus. Im Süden des Areals dominieren Wohnhäuser, im Norden sind zahlreiche Gewerbebetriebe angesiedelt. Diese Trennung wird im Westen durch eine Mischung aus Gewerbe- und Wohnnutzung verbunden, was eine funktionale Durchmischung ermöglicht.

Östlich des Plangebietes befindet sich jenseits der Industriestraße ein EDEKA-Markt, der die Nahversorgung der Anwohner sicherstellt.

3.3 Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung erfolgt über die Industriestraße und Ringstraße. An der Ostseite des Grundstücks verläuft die Industriestraße, welche den Änderungsbereich mit dem Gewerbegebiet Nord verbindet. Diese Straße führt zur Schondorfer Straße, die als Hauptverkehrsachse Utting am Ammersee mit Schondorf am Ammersee im Norden erschließt. Die Ringstraße gewährleistet hingegen die Anbindung an das südliche Wohngebiet.

Die Bushaltestelle für den Bus nach Landsberg am Lech befindet sich lediglich 450 Meter südlich an der Schondorfer Straße, sodass eine bequeme Anbindung an den

regionalen ÖPNV gewährleistet ist. Zudem liegt das Plangebiet nur ca. 17 Gehminuten vom Bahnhof Utting am Ammersee entfernt.

3.4 Emissionen

Nach Abschnitt 6.1 der TA Lärm (geändert vom 01.06.2017) betragen die Immissionsrichtwerte in Gewerbegebieten 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Für Mischgebiete sind diese Werte auf 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht festgelegt. Das Grundstück Fl. Nr. 491/1 gehört zu einem Mischgebiet und grenzt an das Gewerbegebiet Nord.

Laut Bayern Atlas weist auch die Schondorfer Straße eine erhebliche Lärmimmission auf, die sich zwar auf die östlichen Grundstücksnachbarn negativ auswirkt, jedoch den Änderungsbereich selbst nicht direkt betrifft.

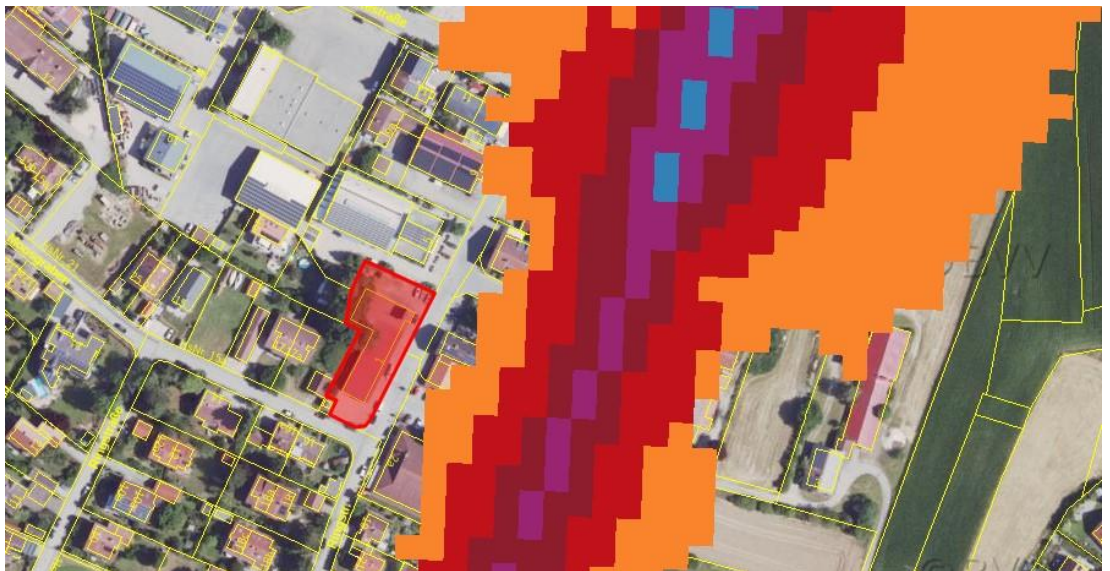


Abb. 2 Lärm an Hauptverkehrsstraßen, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 25.06.2024

3.5 Flora/ Fauna

Östlich und Westlich des Änderungsbereichs befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Ammersee-West (ID LSG-00509.01). Die Abstände zum Plangebiet betragen aus östlicher Richtung etwa 150 Meter und aus westlicher Richtung ca. 250 Meter.



Abb. 3 Landschaftsschutzgebiete, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 25.06.24

3.6 **Boden**

Nach der „Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25)“ weist das Grundstück Fl.Nr. 491/1 den Baugrundtyp „Nichtbindige Lockergesteine“ auf, die mitteldicht bis dicht gelagert sind.

3.7 **Denkmäler**

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. In der näheren Umgebung sind keine Baudenkmäler vorhanden.

3.8 **Wasser**

Der Änderungsbereich befindet sich im Nordwesten Uttings in unmittelbarer Nähe zu einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss des Wassers geprägt, wodurch es zu Überschwemmungen und Überflutungen kommen kann. Im Gegensatz zu den amtlich festgesetzten oder zur Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten lässt sich bei diesen Flächen keine genaue Wahrscheinlichkeit für Überschwemmungen angeben. Abhängig von der örtlichen Situation können diese Flächen sowohl häufige als auch extreme Hochwasserereignisse abdecken.

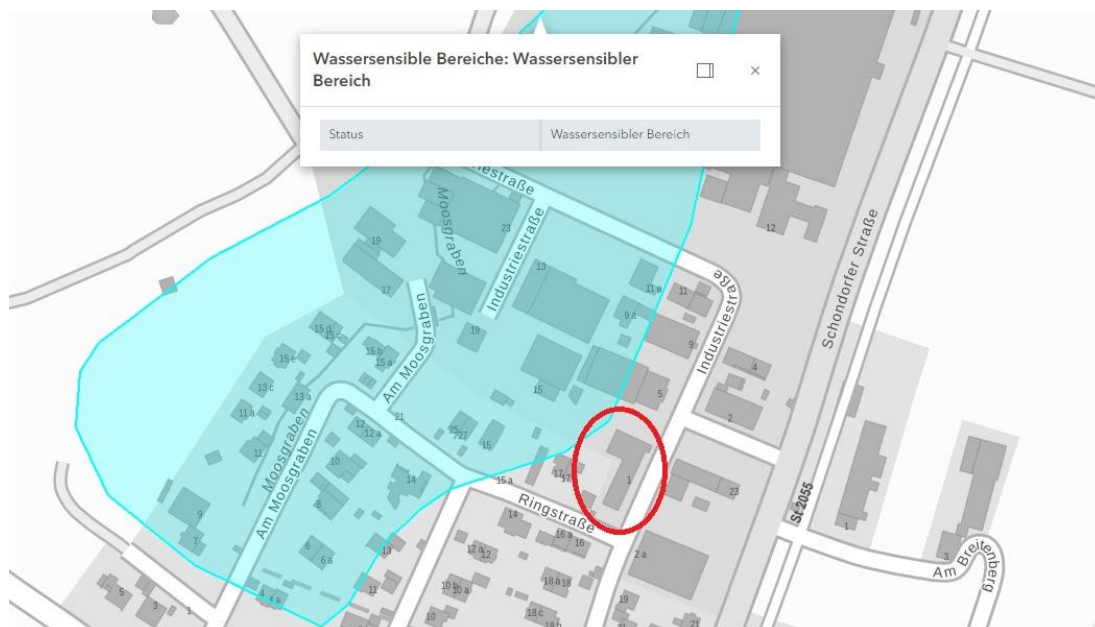


Abb. 4 Wassersensibler Bereich, ohne Maßstab, Quelle: Umweltatlas, Stand 15.02.2016

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich ist im Ursprungsbebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen, welches dem Zweck dient, sowohl Wohnnutzung als auch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Festsetzung wird in gegenständlicher Änderung übernommen.

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur südlichen Wohnbebauung sind Vergnügungsstätten unzulässig. Diese Maßnahme dient der Minimierung der Lärmbelastung und trägt zur Erhaltung der Lebensqualität der Anwohner bei. Darüber hinaus sind Tankstellen im Plangebiet aufgrund von Sicherheitsanforderungen nicht zulässig. Zusätzlich besteht bereits in unmittelbarer Nähe (250 Meter) eine Tankstelle.

In Mischgebieten besteht in der Praxis die Gefahr einer fortschreitenden Inanspruchnahme durch Wohnnutzung, was zu einer Dominanz des Wohnens über das Gewerbe führen könnte. Um dieser Herausforderung zu begegnen, ist die Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen. Diese Regelung soll eine gleichmäßige Nutzung des Gebiets gewährleisten und die Attraktivität für gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss sicherstellen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder Innenentwicklung ist Ziel der Gemeinde Utting. Durch die effiziente Nutzung bereits erschlossener Flächen soll der Flächenverbrauch reduziert und die Nachhaltigkeit des Siedlungsraumes gefördert werden. Dies unterstützt eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung und trägt zur Schaffung zusätzlicher Wohn- und Gewerbeflächen bei. Diese Ziele sollen bei gegenständlicher Planung umgesetzt werden. Um das geplante Vorhaben auf dem Grundstück Flurnummer 491/1 umsetzen zu können, ist eine Erhöhung der GRZ erforderlich. Darüber hinaus wurde in der Nachbarschaft bereits eine

Erhöhung der ursprünglich festgesetzten GRZ vorgenommen, so dass eine Erhöhung der GR für den Änderungsbereich gerechtfertigt ist. Folglich wird die Grundfläche auf 675 m² festgesetzt.

Um darüber hinaus noch mehr Flexibilität zu ermöglichen, wird für Außentrepfen, Vordächer, Balkone und Terrasseneine zusätzliche Grundfläche von 20 % der zulässigen Grundfläche festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf darüber hinaus durch Anlagen wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Höchstwert der GRZ von 0,8 überschritten werden, da bereits im Bestand eine hohe Versiegelung vorhanden ist, die in den Betriebsabläufen und den dafür benötigten Flächen des ansässigen Gewerbetriebs begründet ist.

Da gegenständliche Planung eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes ermöglichen soll, wird maximale zulässige Trauf- bzw. Wandhöhe von 6 m auf 7,5 m erhöht. Zusätzlich wird zur Begrenzung der Höhenentwicklung die maximale Firsthöhe mit 9 m festgelegt.

Im Sinne des Bodenschutzes und einer nachhaltigen Entwicklung sind Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig. Bodenveränderungen im Zusammenhang mit der Verkehrserschließung und der Rückhaltung von Regenwasser sind jedoch zulässig, um den infrastrukturellen Anforderungen gerecht zu werden.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, was eine harmonische Gestaltung der Gebäude gewährleistet, die sich in den Bauungsstil der Nachbargebäude, insbesondere der Wohnhäuser im Süden, einfügt. Außerdem wird die Baugrenze des ursprünglichen Bebauungsplanes nach Osten erweitert, um eine breitere Bebauung zu ermöglichen.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen, Einrichtungen, Garagen und Tiefgaragen dürfen ausschließlich innerhalb der festgelegten Baugrenzen errichtet werden. Diese Regelung dient dazu, eine großflächige Flächenversiegelung sowie eine unkontrollierte Zersiedelung zu vermeiden.

Des Weiteren sind PKW-Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt, jedoch nicht in den festgesetzten privaten Grünflächen. Diese Festsetzung sichert den Erhalt der privaten Grünflächen im Nordwesten und leistet damit einen wichtigen Beitrag zum Umweltschutz. Um die Bodenversiegelung auf das funktional notwendige Maß zu begrenzen, sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

4.5 Bauliche Gestaltung

Um der Umgebung zu entsprechen und ein Einfügen sicherzustellen sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Dachaufbauten und –einschnitte sind wie auch im Ursprungsbebauungsplan ausgeschlossen. Dies gewährleistet eine harmonische und einheitliche Dachlandschaft.

Die weiteren Festsetzungen zur baulichen Gestaltung werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Geschlossene Fassadenoberflächen sind nur aus nicht reflektierendem Material zulässig, um störende Reflexionen zu vermeiden. Verspiegelte Glasfassaden sind ebenfalls nicht erlaubt, damit eine ruhige Fassadengestaltung gefördert wird, die sich gut in die Umgebung einfügt.

Werbeanlagen an Einfriedungen sowie solche, die die Baukörperkonturen überragen oder in Form laufender Schriften, sich bewegender Reklame oder Scheinwerfer gestaltet sind, sind nicht zulässig. Dies wird ebenfalls aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und dient dazu, ein ästhetisch ansprechendes Ortsbild zu erhalten.

4.6 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist bereits verkehrlich und technisch vollständig über die bestehenden angrenzenden Straßen erschlossen.

Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Versickerungsfähige Beläge ermöglichen die Versickerung von Niederschlagswasser in den Boden, fördern damit die Grundwasserneubildung, vermindern die Hochwassergefahr, fördern das Pflanzenwachstum und bieten Lebensraum für Bodenorganismen.

4.7 Grünordnung

Im Rahmen der gegenständlichen Änderung wurde die östliche Grenze der privaten Grünfläche im Norden des ursprünglichen Bebauungsplans, welche bis dato jedoch nicht entsprechend umgesetzt worden sind, um etwa 17,5 Meter nach Westen verschoben, was zu einer Reduktion der Fläche um ca. 160 m² führt. Diese Anpassung schafft zusätzliche Stellplätze und verbessert die zukünftige Nutzbarkeit sowohl des Wohnteils als auch der gewerblichen Einrichtungen des Plans.

Um die negativen Umweltauswirkungen der Reduzierung der privaten Grünfläche zu kompensieren, werden drei neu zu pflanzenden Laubbäume festgesetzt. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten, um ausreichend Wachstumsraum zu gewährleisten und die Ausbreitung von Krankheiten zu vermeiden.

Im Rahmen der Grünordnung wird durch standortgerechte und heimische Bepflanzung die Erhaltung des ökologischen Gleichgewichts sowie die Förderung der Ästhetik und kulturellen Identität gewährleistet. Daher sind für den Änderungsbereich heimische Laubbäume und Sträucher festgesetzt. Um eine hochwertige Bepflanzung im Plangebiet zu erreichen, sind Bäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm und Sträucher mit einer Höhe von 100 bis 150 cm und 8 Trieben zu verwenden.

Um ein dauerhaftes und stabiles Landschaftsbild zu gewährleisten, sind die bestehenden Gehölze mit Mindestpflanzqualität anzurechnen. Die festgesetzten Pflanzungen sowie die Ersatzpflanzungen für ausgefallene Gehölze sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Damit wird sichergestellt, dass das ökologische Gleichgewicht sowie die ästhetische und kulturelle Identität des Gebiets zeitnah wiederhergestellt werden.

Um die Versiegelung der Fläche zu minimieren und die Durchlässigkeit des Bodens für Wasser und Regen zu erhöhen, wird festgesetzt, dass unbebaute Flächen der

Grundstücke, die nicht für Erschließungsflächen, Stellplätze oder Lagerflächen benötigt werden, begrünt, bepflanzt und gärtnerisch gestaltet werden (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).

4.8 Natur- und Artenschutz

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.

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 Satz 2 u. 3 BayNatSchG) 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 könnten, dass eine Prüfung nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das 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. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die ökologische Funktion von der betroffenen Fläche auch weiterhin erfüllt werden.

Um die Beeinträchtigung der natürlichen Lebensräume von Kleintieren auf ein Minimum zu reduzieren, ist es von größter Bedeutung, dass Einfriedungen sockelfrei und mit einem Bodenabstand von 10 cm errichtet werden. Diese Maßnahme ist entscheidend, um die Freizügigkeit der Kleintiere sicherzustellen und ihre natürlichen Bewegungsräume zu erhalten.

4.9 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich ist als Mischgebiet ausgewiesen, was bedeutet, dass in unmittelbarer Nähe unterschiedliche Nutzungen angesiedelt sind, die potenziell zu negativen Interaktionen führen können. Insbesondere bei der Kombination von Wohnnutzungen in den oberen Etagen und gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss ist es unerlässlich, die spezifischen Anforderungen an den Schallschutz zu beachten, um die Lebensqualität der Anwohner zu gewährleisten.

Das Plangebiet ist maßgeblich durch Verkehrslärm und Gewerbelärm belastet. Zum Schutz der Gebäude mit Überschreitung der Orientierungswerte ist passiver Schallschutz durch eine entsprechende Grundrissorientierung bzw. Schallschutzfenster mit Spaltlüftungseinrichtung oder fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen erforderlich. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen formuliert. Bei Wohngebäuden ab dem Lärmpegelbereich III gem. Tabelle 7 der DIN 4109 (entspricht einem gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ von mind. 35 dB) ist ein Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich.

Diese Schutzanforderungen erfassen nicht die ebenfalls schutzwürdigen Außenwohnbereiche einer Wohnung. Für diese wird eine erhöhte Zumutbarkeitsschwelle definiert, welche sich hilfsweise auf die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärm-schutzverordnung (16. BImSchV) zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche infolge des Baus oder wesentlicher Änderung von Straßen oder Schienenwegen stützt. Diese legt für Mischgebiete den Lärmanspruch auslösenden Immissionsgrenzwert mit 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht fest.

Ab Überschreiten des Immissionsgrenzwertes von 64 dB(A) am Tag sind Außenwohnbereiche (zum Beispiel Balkone, Loggien) vor Verkehrslärmimmissionen zu schützen. Das Überführen dieses 64 dB(A)-Wertes aus der 16. BImSchV ist gerechtfertigt, weil damit der von der DIN 18005 zur Berücksichtigung der Verhältnisse einer Stadt ausdrücklich eröffnete Abweichungsspielraum angemessen ausgeschöpft wird. Der Schutz der Außenwohnbereiche im Bebauungsplan ist erforderlich, da Außenwohnbereiche nicht von der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau erfasst werden. Der Anwendungsbereich dieser Norm beschränkt sich ausschließlich auf den Schutz der Aufenthaltsräume von Wohnungen, für die nach dieser Norm die Schalldämm-Maße von Außenbauteilen (Wände, Fenster, Decken) zu bestimmen sind. Zum Schutz der Außenwohnbereiche stehen auf dem Markt technisch ausgereifte bauliche Maßnahmen wie beispielsweise verglaste Loggien, verglaste Balkone, Wintergärten oder Brüstungserhöhungen zur Verfügung. Vornehmlich handelt es sich dabei um Glaselemente, die oberhalb der Brüstung montiert werden und verschiebbar sind. Zudem können durch eine mit solchen Schutzelementen ausgestattete Loggia zugleich im günstigsten Fall auch die Fenster angrenzender Aufenthaltsräume einer Wohnung vor zu hohen Geräuscheinträgen geschützt werden.

4.10 Altlasten

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Dateninformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich der o.g. Bebauungsplanänderung einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall-/Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 26 BayAbfG i. V. m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. Bodenluft Beweissicherungsuntersuchung nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Gemeinde Utting a. Ammersee, den

.....
 Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister