

Gemeinde

Utting am Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Utting Süd

24. Änderung

Gesamtüberarbeitung

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

Kulosa

QS: Martin

Aktenzeichen

UTT 2-83

Plandatum

29.01.2026 (3. Entwurf)

23.05.2024 (2. Entwurf)

31.08.2023 (1. Entwurf)

Änderungen gegenüber dem 2. Entwurf **gelb** markiert



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage	3
2.2	Nutzungen, Baudichte	5
2.3	Erschließung	6
2.4	Emissionen	6
2.5	Flora/ Fauna.....	6
2.6	Denkmäler.....	8
2.7	Wasser.....	8
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
3.1	Flächennutzungsplan	9
3.2	Bebauungspläne und Satzungen.....	10
3.3	Bodenschutz	11
3.4	Städtebauliche Analyse	11
3.5	Städtebauliches Konzept.....	14
4.	Planinhalte	14
4.1	Art der baulichen Nutzung	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung	14
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	15
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	15
4.5	Bauliche Gestaltung	15
4.6	Verkehr und Erschließung	15
4.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	16
4.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	18
4.9	Immissionsschutz	18
4.10	Altlastenverdacht.....	19
4.11	Flächenbilanz	19
5.	Alternativen.....	20

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan stammt aus den frühen 1980er Jahren und wurde bislang 23mal geändert. Das Plangebiet ist im Laufe der Zeit nach der Grundkonzeption des Bebauungsplanes fast vollständig bebaut worden, nur einzelne Grundstücke im mittleren Bereich sind derzeit noch unbebaut.

Der Ursprungsbebauungsplan sah damals grundstücksübergreifende Bauräume vor. Mittels umfangreicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung durch GRZ und GFZ, Zahl der zulässigen Vollgeschosse in Verbindung mit einer maximal zulässigen Dachneigung und Festsetzungen zur Baugestaltung und Grünordnung wurde die Entwicklung städtebaulich gesteuert. Die folgenden 23 Änderungen des Bebauungsplanes beinhalteten vor allem grundstücksbezogene Erweiterungen der Baugrenzen und Regelungen, die Stellplätze betreffen, sowie einzelne GRZ- und GFZ-Erhöhungen, Änderungen zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und der Firstrichtung.

Anlass für das jetzige Änderungsverfahren ist ein Antrag der Eigentümer des Flurstücks Nr. 2538/7 an der Schönbachstraße. Ihre Bauabsichten kollidieren mit der festgesetzten GFZ und die Bauaufsichtsbehörde sieht keinen Spielraum für eine Befreiung.

Der Gemeinderat hat daraufhin am 27.01.2022 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan in einen einfachen Bebauungsplan zu ändern und insgesamt zu überarbeiten. Mit der Planung wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

Im Zuge der Bearbeitung des Planungsauftrags ist deutlich geworden, dass es im Plangebiet an einzelnen Stellen immer noch Regelungsbedürfnisse bezogen auf die Art der Nutzung, das Maß der Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen gibt, sodass es bei einem qualifizierten Bebauungsplan bleibt. Die Gesamtüberarbeitung zielt auf eine Vereinfachung der Festsetzungen und Nachverdichtung, die Grundzüge der Planung werden nicht geändert. Diese Änderung kann im Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen, d. h. es ist nur ein Verfahrensschritt erforderlich und der Umweltbericht kann entfallen.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Utting. Es umfasst ca. 9,4 ha. Über die Holzhauser und die Dyckerhoffstraße ist das Quartier an den Ort angebunden.

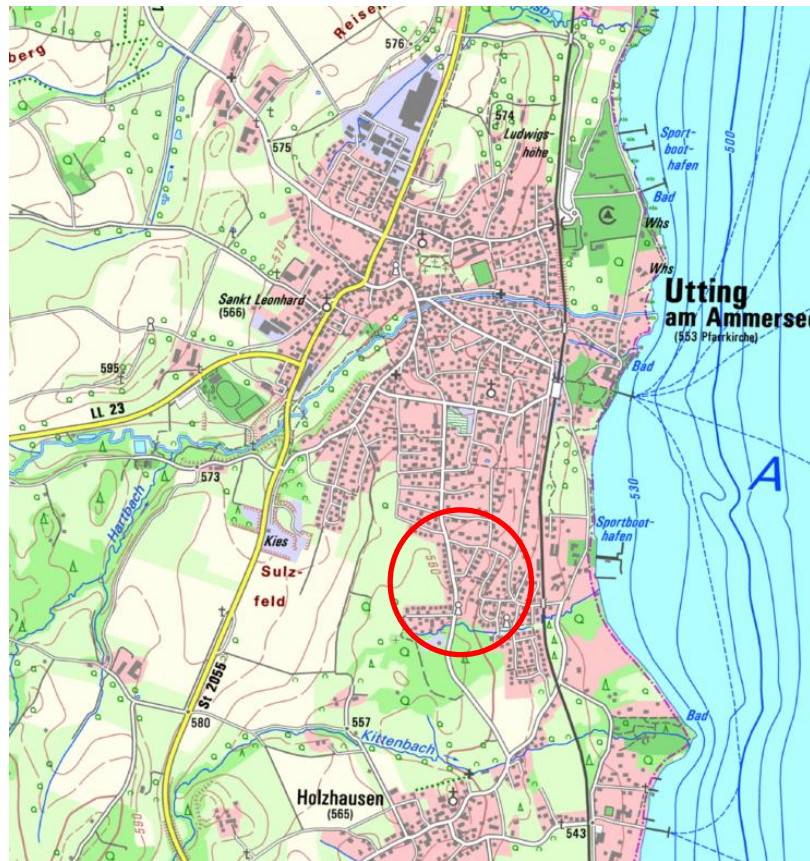


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 05.04.2023

Das Gelände fällt von West nach Ost um rund 18 m in Richtung Ammersee ab. Am Beginn der Andechser Straße gibt es eine besonders steile Böschung.



Abb. 2 Böschung an der Andechser Straße, PV eigene Aufnahme (06.2023)

2.2 Nutzungen, Baudichte

Im Plangebiet sind überwiegend Wohnnutzungen vorhanden. An der Andechser Straße gibt es einen Dachdeckerbetrieb. Dieser ist derzeit durch die Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO in Bestand und Entwicklung gesichert.

Auch strukturell handelt es sich um ein Wohnquartier.



Abb. 3, 4 Plangebiet zum Aufstellungszeitpunkt und heute 2023 mit relativer Baudichte, ohne Maßstab

Die Baudichte-Darstellung ist relativ unscharf und berücksichtigt nur im Kataster dargestellte Hauptgebäude; d. h. Terrassen, die ebenfalls zur GRZ zu zählen sind, und in die Hauptgebäude integrierte Garagen sind nicht erfasst. Sieben Grundstücke sind bisher noch unbebaut.

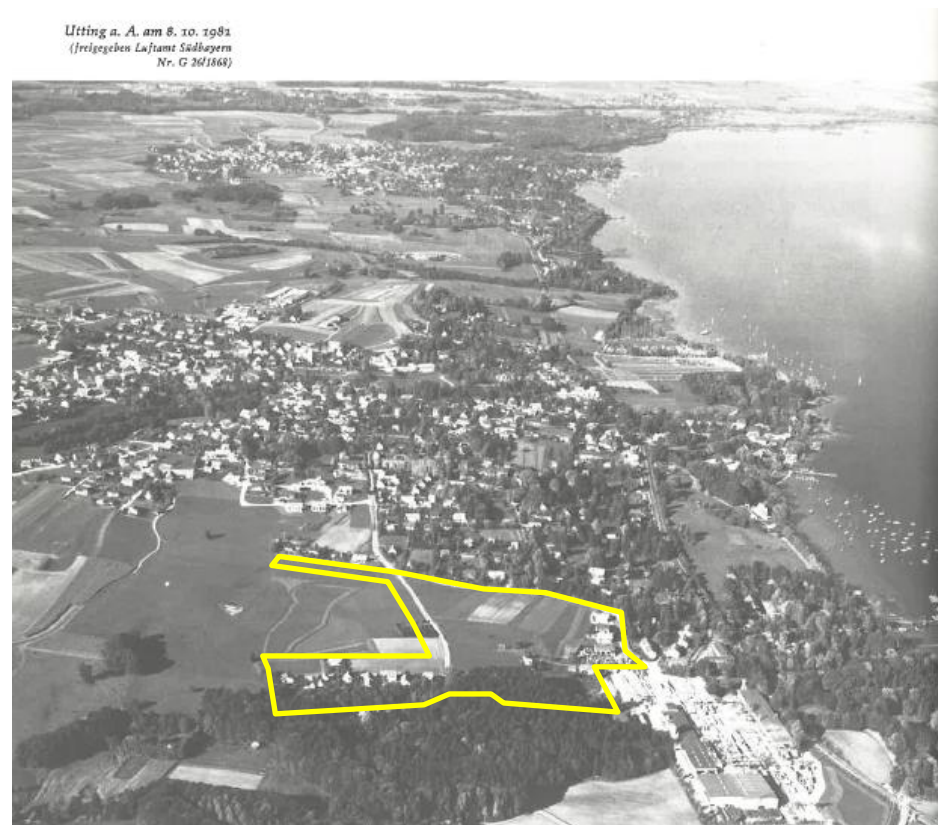


Abb. 5 *Luftbild 1981 vor Aufstellung des Bebauungsplanes mit Plangebiet, ohne Maßstab; Luftbild Südbayern, Abbildung aus: Landsberger Kreisheimatbuch*

2.3 Erschließung

Das Gebiet wird über die Holzhauser Straße erschlossen. Die Dyckerhoffstraße bildet die Querverbindung durch das Quartier und in Richtung Ammersee.

Für Fußgänger gibt es eine Querverbindung von der Holzhauser Straße zur Andechser Straße, an der auch der öffentliche Spielplatz des Quartiers liegt.

Die festgesetzten Straßen und Wege sind im Wesentlichen hergestellt. Lediglich eine kurze Stichstraße mit Wendehammer zur Erschließung von zwei Hinterliegergrundstücken am Bernrieder Holz ist noch nicht umgesetzt – dies mag mit der dort sehr steilen Topographie zusammenhängen, die einen Höhenunterschied von mehr als vier Metern aufweist. Diese Straßenflächen stehen im Eigentum der Gemeinde.



Abb. 6 *noch nicht hergestellte Stichstraße, PV eigene Aufnahme (06.2023)*

2.4 Emissionen

Der Dachdeckerbetrieb an der Andechser Straße ist der einzige Immissionen verursachende Gewerbe- und Handwerksbetrieb. Die dort ursprünglich festgesetzte Mischnutzung ist mit der 10. Änderung aufgegeben worden und der Betrieb über eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert worden.

2.5 Flora/ Fauna

Westlich und südlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Ammersee-West“ (LL-13). Das Landschaftsschutzgebiet und der südlich gelegene bewaldete Bereich ziehen sich bis in das Plangebiet hinein.

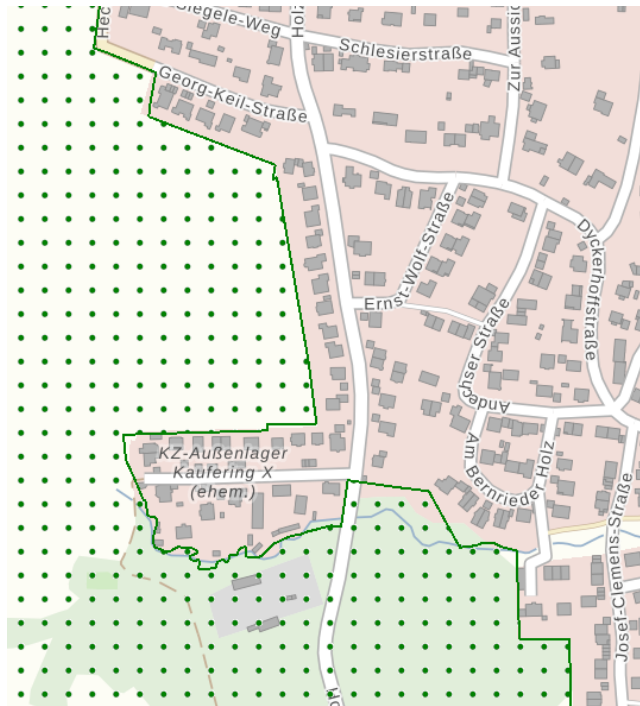


Abb. 7 Landschaftsschutzgebiet ohne Maßstab, BayernAtlas 31.05.2023



Abb. 8 Landschaftsschutzgebiet, Blick nach Nordwesten, PV eigene Aufnahme (06.2023)



Abb. 9 Landschaftsschutzgebiet, Blick nach Südwesten, PV eigene Aufnahme (06.2023)

Im Süden bildet der Holzgraben die Grenze des Plangebietes; im Bereich von drei Flurstücken verläuft das Gewässer im Plangebiet.



Abb. 10 Holzgraben und Wald, PV eigene Aufnahme (06.2023)

Außerhalb des Plangebietes südwestlich befinden sich zwei Nasswiesen-Biotope und ein kartiertes Feldgehölz.

2.6 Denkmäler

Südwestlich des Plangebietes jenseits des Holzgrabens befindet sich im Wald mit dem Friedhof des früheren Konzentrationslagers in Kaufering das

Baudenkmal D-1-81-144-30, KZ-Friedhof: *Von flacher Mauer umgebene Friedhofsanlage mit Gedenkstein für 27 KZ-Opfer, um 1950 gesetzt; an der Straße Utting-Holzhausen, im Wald.*

Laut Landesamt für Denkmalpflege gelten auch für den Nähebereich des Baudenkmals die Bestimmungen der Art. 4 – 6 BayDSchG und das Landesamt ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmung-, Erlaubnisverfahren sowie allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Der Nähebereich kann bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinreichen.

Innerhalb des Plangebietes im Bereich der Siedlung an der Schönbachstraße befindet sich untertägig das **Bodendenkmal Ehem. KZ Außenlager „Kaufering X“ sowie ein Splitterschutzgraben** am Holzgraben. Es handelt sich um das ehemalige Lagergelände mit Mannschaftsbaracken.

Erlaubnispflichtig sind aus Sicht des Landesamtes alle Erdarbeiten, die mit einer Nutzungsänderung in Verbindung stehen, die Fortsetzung gartenbaulicher Nutzung fällt aber z. B. für die bebauten Flächen nicht darunter.

Die Denkmäler sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Auf die Erlaubnispflicht wird hingewiesen.

2.7 Wasser

Besondere Vorkommnisse bezüglich Grundwasser oder Oberflächenwasser sind nicht bekannt. Aufgrund der Hanglage ist bei der Niederschlagswasserbeseitigung bei Bebauung der Grundstücke besondere Sorgfalt geboten.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) im westlichen Teil als Wohnbaufläche dargestellt, im östlichen Bereich zwischen Dyckerhoffstraße, Andechser Straße und Am Bernrieder Holz sind Mischbauflächen ausgewiesen. Dies entspricht der Festsetzung der Art der Nutzung im Ursprungsbebauungsplan. Die dargestellte Mischbaufläche ist anzupassen – die Festsetzung Mischgebiet ist bereits mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2003 entfallen.

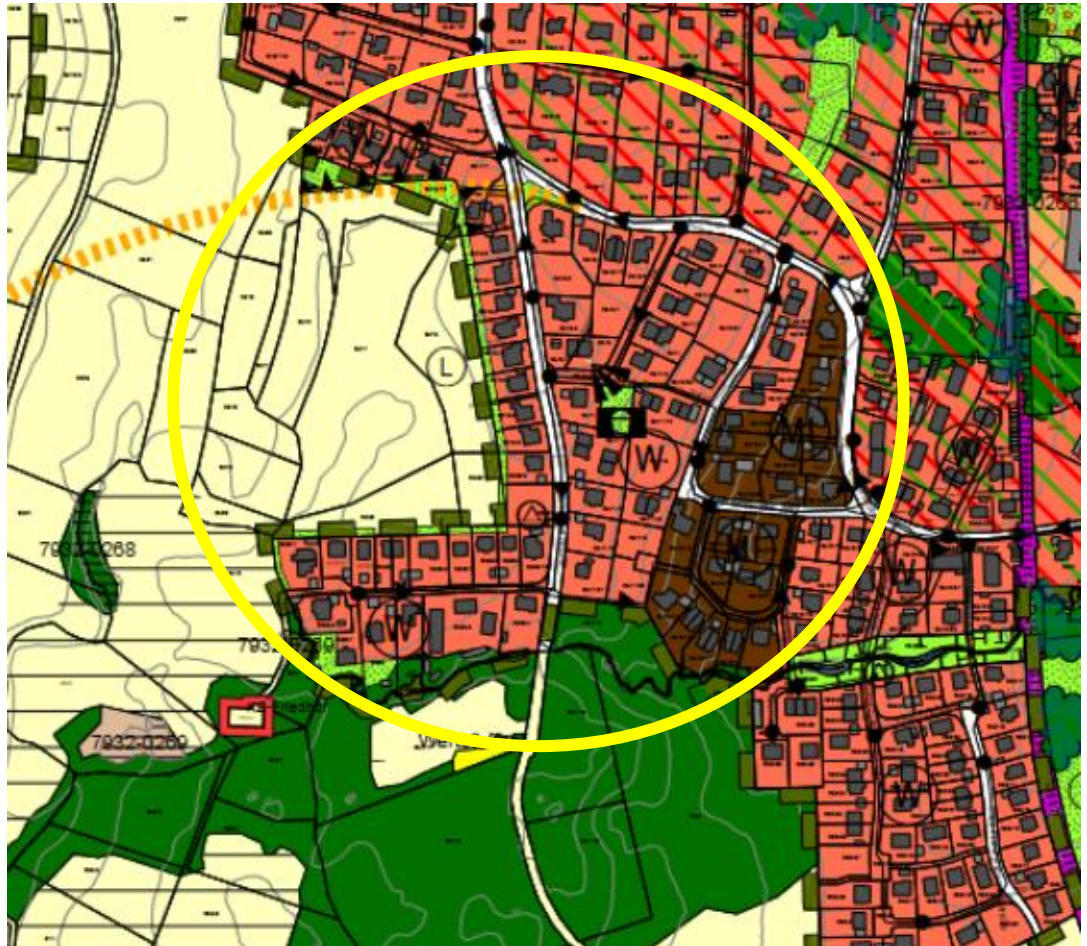


Abb. 11 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage der 24.Änderung, ohne Maßstab

Der FNP zeigt in Verlängerung der Dyckerhoffstraße nach Westen zur St 2055 (Dießener Straße) die Trasse einer Hauptverkehrsstraße als potenzielle Umfahrung.



Abb. 12 Anschlussbereich für die Weiterführung der Dyckerhoffstraße, PV eigene Aufnahme (06.2023)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.06.2023 darüber beraten, ob die Trasse weiterhin wichtig für die Gemeindeentwicklung ist und beibehalten werden soll. Er hat sich mit großer Mehrheit für die Beibehaltung und Beachtung im Bebauungsplan entschieden.

Des Weiteren stellt der FNP zum Landschaftsschutzgebiet explizit eine Ortsrandeingußung dar. Diese ist im Bebauungsplan bisher festgesetzt, tatsächlich aber nur in Teilen hergestellt.



Abb. 13 Ortsrand zum LSG südliches Plangebiet, PV eigene Aufnahme (06.2023)

3.2 Bebauungspläne und Satzungen

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Plangebiet nach dem Bebauungsplan „Utting Süd“. Es handelt sich um ein großes Wohngebiet an der Holzhauser Straße mit weiteren kleinen Wohnstraßen und der Dyckerhoffstraße als Sammelstraße.



Abb. 14 Montage des Ursprungsplans, ohne Maßstab

Die letzte Änderung des Bebauungsplanes erfolgte im Jahr 2018 (23. Änd.). Für die Änderung des planungsrechtlichen Zulässigkeitsmaßstabs spielt eine große Rolle, ob es innerhalb der letzten sieben Jahre eine Veränderung gab. Daran bemisst sich ein etwaiger Planungsschaden, soweit die baurechtliche Nutzbarkeit der Grundstücke eingeschränkt wird.

Weit überwiegend bezogen sich die Änderungen auf Verschiebungen und Vergrößerungen der überbaubaren Flächen (Baugrenzen). In annähernd gleichem Umfang folgten Änderungen bzgl. dem Maß der Nutzung (WH, FH, Geschossigkeit), Garagenstandorten, gestalterischen Regelungen zu Firstrichtung, Dachform und -neigung sowie der Geschossflächenzahl.

3.3 Bodenschutz

Mit der Änderung des Bebauungsplans und Reduzierung der Festsetzungen ist anzunehmen, dass allmählich eine Nachverdichtung stattfinden wird. Den besonderen Anforderungen des §1a Abs.2 BauGB wird insofern genüge getan, als diese Nachverdichtung zwar nicht forciert, aber doch zugelassen wird. Auf diese Weise kann ein Teil des Wohnungsbedarfs gedeckt und die Neuausweisung von Baugebieten vermieden oder mindestens verzögert werden.

3.4 Städtebauliche Analyse

Bei der Überarbeitung des Bebauungsplanes spielen vor allem drei Aspekte eine

Rolle:

- Bautypologie und bauliche Dichte
- Ortsrandgestaltung aufgrund von Landschaftsschutzgebiet, Waldflächen, Gewässer
- Garagen- und Stellplatzflächen, ihre Anordnung und Anrechnung

3.4.1 Gebäudetypologie

Der Bebauungsplan setzte bislang drei Gebäudetypen fest:

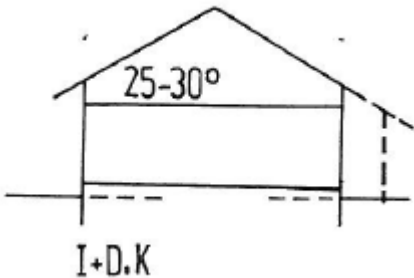
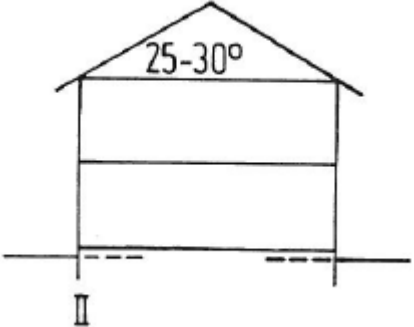
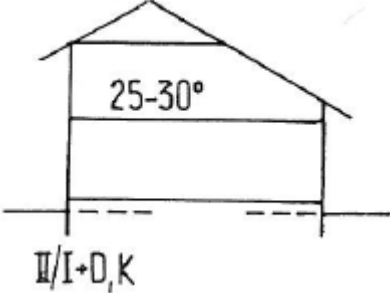
Typ		Anzahl Grundstücke	Bisherige Änderungen
I + D		39	1 x auf II geändert
II		31	
II/I + D		9	16 x auf II geändert

Abb. 15 Schema Gebäudetypologie (Ausschnitt aus dem gültigen Bebauungsplan)

Aus der Vielzahl der Änderungen zur Geschossigkeit lässt sich ableiten, dass der schiefhüftige Gebäudetyp nicht mehr die Bedürfnisse der Bauherren erfüllt.

Unabhängig vom Gebäudetyp sind Bauweise (Einzel- oder Doppelhäuser), GRZ

(0,2), GFZ (0,35) und Dachform (Satteldach) einheitlich festgesetzt.

Im Plangebiet gibt es ein einziges echtes Doppelhaus (Schönbachstr. 12/14); es war bei Aufstellung des Bebauungsplanes bereits vorhanden. Ohne Realteilung gibt es jedoch 21 aneinandergebaute Wohnhäuser und fünf Dreispänner sowie ein Einzelhaus mit zwei Hausnummern. Grund dafür ist vermutlich die Vorgabe einer Mindestgrundstücksgröße von 600 qm für realgeteilte Doppelhausnutzung. Der Wunsch nach einem Haus mit Garten konnte so trotz dieser Festsetzung verwirklicht werden. Die Grundstücksanteile der Hauseinheiten liegen zwischen ca. 315 und 550 qm. Mit der 22. Änderung wurde für das dort betroffene Grundstück die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße aufgegeben. Insgesamt sieben Grundstücke sind kleiner als 600 qm.

Sogenannte städtebauliche Ausreißer, die den Rahmen der umgebenden Bebauung sprengen, sind im Plangebiet nicht ersichtlich. Auch der Handwerksbetrieb zeigt eine maßvolle Kubatur.

3.4.2 Ortsrandgestaltung

Die Fragen der Regelungen zum Ortsrand haben für einige Grundstücke direkte Auswirkungen auf ihre Ausnutzbarkeit: Wird die bisher geltende Festsetzung einer 6 m breiten Ortsrandeingrünung als private Grünfläche beibehalten, so sind hiervon die Grundstücke an der Holzhauser Straße 22a - 42 und an der Schönbachstraße 4 - 10 dahingehend betroffen, als ihre GRZ deutlich über der aktuell noch geltenden 0,2 liegt bzw. 0,3 gerade noch unterschreitet. In diesen Bereichen ist die Ortsrandeingrünung annähernd vorhanden.



Abb. 16 Ortsrandeingrünung nördlicher Teil Holzhauser Straße, PV eigene Aufnahme (06.2023)

In den Bereichen der Georg-Keil-Straße und der Schönbachstraße 16 - 22 dagegen sind die Grundstücke so geteilt, dass die zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) festgesetzte Ortsrandeingrünung weder vorhanden noch auf den Grundstücken zukünftig angepflanzt werden könnte. An der Schönbachstraße reicht das LSG bis an die heutigen Grundstücksgrenzen, die festgesetzte Eingrünung befindet sich weit überwiegend innerhalb des LSG und die Gebäude stehen relativ nah an der Grundstücksgrenze. Bei den drei Grundstücken Georg-Keil-Straße 1 -13 liegt die festgesetzte Eingrünung zwar außerhalb des LSG, jedoch direkt an die Baugrenzen und die Gebäude anschließend, so dass die Verwirklichung als unrealistisch zu bewerten ist.

3.4.3 *Garagen und Stellplätze*

Zum Thema Anordnung und Anrechnung von Garagen- und Stellplatzflächen sind in den bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes derart weitreichende Regelungen getroffen worden, dass hier lediglich bezüglich des zulässigen Umfangs dieser Flächen noch Festsetzungen zu treffen sind.

3.5 **Städtebauliches Konzept**

Ziel der Gesamtüberarbeitung ist es, die städtebauliche Struktur zu erhalten und einen größeren Spielraum für Bauvorhaben zu schaffen. Damit soll vermieden werden, dass zukünftig zur Verwirklichung einzelner Bauvorhaben Bebauungsplanänderungen nötig werden. Die offene Struktur der Bebauung und die Art der Nutzung sollen gewahrt bleiben. Die Anschlussmöglichkeit für eine Straße im Bereich Holzhauser/Dyckerhoffstraße soll bestehen bleiben. Die naturschutzfachlichen bisherigen und die Grünstruktur betreffenden Festsetzungen sind an dieser Stelle nach wie vor wichtig und sollen beibehalten und ergänzt werden.

4. **Planinhalte**

4.1 **Art der baulichen Nutzung**

Weiterhin wird die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ausgeschlossen werden nunmehr lediglich Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da diese Vorhaben nicht zur vorhandenen Struktur des Gebietes passen und auch keine Lagegunst besteht. Eine Begrenzung auf ausschließlich Wohngebäude ist nicht länger gewollt und erscheint angesichts der bisherigen Entwicklung des Gebietes auch nicht nötig; selbst im früheren Mischgebiet hat sich nur ein einziger Gewerbebetrieb angesiedelt.

Die Art der Nutzung ist festzusetzen, damit der vorhandene Dachdeckerbetrieb weiterhin nach § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert werden kann. Zwar ist das Grundstück bereits ausgenutzt, für die immissionsschutzrechtliche Einordnung ist die Zulässigkeit über den reinen Bestandsschutz hinaus jedoch wichtig, da der Betrieb nicht unter die Kategorie „nicht störend“ fällt und somit in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig ist.

Sollte der Betrieb aufgegeben werden, gelten die Vorgaben des § 4 BauNVO auch für dieses Grundstück.

4.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden vereinfacht und reduziert auf eine maximal zulässige GRZ und die Geschossigkeit. Die GRZ wird von **bisher** 0,2 auf 0,3 erhöht, um so einerseits dem (genehmigten) Bestand gerecht zu werden und andererseits eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen.

Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet.

Es wird nicht länger nach Gebäudetypen differenziert, sondern es werden generell zwei Vollgeschosse zugelassen. Zwar waren in den Bereichen des eingeschossigen

Gebäudetyps bislang keine Änderungswünsche zu verzeichnen, hier besteht zukünftig ein größeres Nachverdichtungspotenzial.

Weiterhin begrenzend können sich zukünftig die erforderlichen Abstandsflächen auswirken. Diese beziehen sich auf die Anforderungen des Bauordnungsrecht, insbesondere Belichtung, Besonnung, Belüftung und den Sozialfrieden. Da das Gebiet bereits fast vollständig bebaut ist, werden Festsetzungen über die GRZ und Geschossigkeit hinaus für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht für nötig erachtet.

Auf die bisherige Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf zwei je Einzel-/Doppelhaushälfte wird verzichtet. Die Vorgabe der Geschossigkeit und der erforderliche Stellplatznachweis wirken bereits begrenzend auf die Anzahl der Wohneinheiten.

Für eine alltagstaugliche Praxis werden gesonderte Grundflächen für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sowie Überschreitungsmöglichkeiten für Garagen und Stellplätze festgelegt. Zugleich erfolgt damit eine Steuerung und Begrenzung.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen waren bereits Gegenstand etlicher vorheriger Änderungen des Bebauungsplanes. Sie werden im Rahmen der Gesamtüberarbeitung wie schon überwiegend zuvor als zusammenhängende Baufenster festgesetzt. Um den Spielraum für die Bauherren zu erhöhen, werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass beim baulichen Bestand eine gewisse Flexibilität für Änderungen erreicht wird.

Es gilt die gemeindliche Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefen.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Bereits mit der 23. Änderung ist die Regelung getroffen worden, dass Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der dafür festgesetzten und der überbaubaren Flächen zulässig sind.

Aus naturschutzfachlichen und wasserrechtlichen Gründen wird entlang des Holzgrabens ein Bereich festgesetzt, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

4.5 Bauliche Gestaltung

Die detaillierten Festsetzungen zur baulichen Gestaltung werden nicht übernommen. Die bisherigen Festsetzungen zur baulichen Gestaltung werden weitgehend wortgleich beibehalten, um auch bei der weiteren Bebauung und Nachverdichtung ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten. Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und wirkt relativ einheitlich. Insofern besteht hier das städtebauliche Bedürfnis, diese Qualität zu bewahren.

Für die Aspekte Einfriedungen und Versiegelungen greift die „Satzung über örtliche Bauvorschriften“ (vom 26.09.2025), die in diesen Punkten für das gesamte Gemeindegebiet gilt.

4.6 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung bleibt in jeder Hinsicht unverändert. Die Verkehrsflächen für einen

zukünftigen Straßenanschluss bleiben weiterhin festgesetzt und bilden die Grundlage für die Gemeinde zum Erwerb der Flächen, die aktuell in privater Hand sind. Im Falle eines Verkaufs kann die Gemeinde ein Vorkaufsrecht ausüben.

Es gilt die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde.

4.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

4.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden auf die noch notwendig erscheinenden Regelungen reduziert. Als solche bleiben die Pflanzbindungen für Bäume auf den Baugrundstücken, die Ortsrandeingrünung mit Pflanzbindung zum Landschaftsschutzgebiet sowie am Holzgraben. Das Ziel dieser Festsetzungen, nämlich einen Puffer zu naturschutzfachlich wichtigen und wertvollen Räumen zu bilden und zu erhalten, ist nach wie vor aktuell und wichtig. Auch in den Bereichen, wo die Eingrünung direkt an die Baugrenzen anschließt, wird die Festsetzung beibehalten.



Abb. 17 Ortsrand südlicher Teil der Holzhauser Straße, PV eigene Aufnahme (06.2023)

Die Fläche der Fl. Nr. 2541/9 ist komplett mit Bäumen bestanden. Sie wird zukünftig insgesamt als Waldfläche festgesetzt.

4.7.2 Eingriffskompensation, Vermeidungsmaßnahmen

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gab es noch nicht die Notwendigkeit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Die **bisher** festgesetzte GRZ von 0,2 wird an vielen Stellen bereits überschritten. Die bestehende Dichte und der Versiegelungsgrad sind nicht genau zu ermitteln. Grob überschlagen wird durch die Erhöhung der GRZ auf 0,3 bezogen auf das Bauland theoretisch eine zusätzliche Grundfläche von rund 7.000 qm ermöglicht. Tatsächlich wird der Wert jedoch deutlich geringer sein, weil bereits heute auf vielen Grundstücken eine höhere GRZ erreicht wird.

In Anlehnung an die Checkliste zum vereinfachten Verfahren des Leitfadens zur Bayerischen Kompensationsverordnung ist Folgendes festzustellen:

0.1 Der Bebauungsplan wird mit grünordnerischen Festsetzungen erlassen.

1.1 Der Geltungsbereich liegt mit 9,4 ha zwar deutlich über der Schwelle von 2 ha,

es handelt sich jedoch um ein bereits überplantes und bebautes Gebiet.

- 1.2 Ein bestehendes Allgemeines Wohngebiet wird überplant.
- 1.3 Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.
- 2.1 Im Plangebiet liegen bereits bebaute Bereiche und unbebaute Grundstücke, für die Baurecht bereits besteht. Das Plangebiet erfasst wie bislang schon Teile eines Landschaftsschutzgebietes und Waldflächen. Gesetzlich geschützte Biotope, andere Schutzgebiete nach § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura-2000-Gebiete sind nicht betroffen. Die Waldflächen werden im Planentwurf gegenüber der bisherigen Festsetzung um ca. 700 qm vergrößert. Das LSG betrifft im Wesentlichen die Waldflächen, Teile der angrenzenden Straßenfläche und Teile der festgesetzten Eingrünung.
- 2.2 Der Bebauungsplan trifft geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung wie z. B. Pflanzstreifen, Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Vergrößerung der Waldfläche.
- 3 Die Flächeninanspruchnahme wird begrenzt durch die GRZ von 0,3 und weitere Regelungen zur Steuerung von Nebenanlagen. Die Erhöhung der Geschossigkeit stellt eine wesentliche Maßnahme der Nachverdichtung bei gleichzeitiger Schonung von Boden und Fläche dar.
- 4.1 Der genaue Grundwasserstand ist nicht bekannt, wird aber sicherlich nicht höher als der Ammersee liegen, dessen Ablauf Ende Oktober 2023 bei 532,82 m üNN angegeben wird. Probleme mit dem Grundwasser sind der Gemeinde an dieser Stelle nicht bekannt.
- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten bleiben unberührt. Der Holzgraben, der den südlichen Abschluss des Plangebietes bildet, ist ein Gewässer III. Ordnung. Ein Überschwemmungsgebiet ist für den Graben nicht erfasst. Im Rahmen der Überarbeitung der Planung wird festgesetzt, dass ein 5 m Bereich entlang des Gewässers von baulichen Anlagen freizuhalten ist und das Gelände nicht verändert werden darf.
- 4.3 Im Bereich des Holzgrabens werden zum Schutz des Gewässers zusätzliche Maßnahmen festgesetzt (s. o.). Im Übrigen sind die Grundstücke ausreichend groß für eine flächenmäßige Versickerung des Niederschlagswassers.
- 5 Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen.
- 6.1 Das Plangebiet grenzt an bestehende Bebauung an und ist weitgehend bereits bebaut.
- 6.2 Das Plangebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Das Gebiet ist zwar hängig, es wirkt jedoch nicht in die Landschaft, da es tiefer liegt als die angrenzenden freien Landschaftsbereiche. An der Festsetzung einer Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft und dem LSG wird festgehalten.

Somit können fast alle Punkte der Checkliste bejaht werden. Die Größe des Plangebietes sollte hier nicht ins Gewicht fallen, da es sich nicht um ein neues Baugebiet sondern um einen bereits bebauten Bereich handelt. Wald ist zwar betroffen, wird aber durch die Überplanung bessergestellt als zuvor durch Vergrößerung des Waldgebietes. Auch die Regelungen, die das Gewässer Holzgraben betreffen, bedeuten eine Verbesserung gegenüber dem jetzigen planungsrechtlichen Stand.

Insofern ist hier trotz Erhöhung der GRZ kein Eingriff und Ausgleichsbedarf zu erkennen. Durch die 24. Änderung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet. Ob durch die Erhöhung der GRZ neue Eingriffe i. S. d. § 14 BNatSchG

ermöglicht werden oder ob solche Eingriffe nicht schon vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind (s. o.) ist kaum nachvollziehbar. Es erscheint unverhältnismäßig bei dieser Situation Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Die Untere Naturschutzbehörde hat sich mit dieser Vorgehensweise einverstanden erklärt, wenn die Vorgaben des Landschaftsschutzgebietes beachtet und die Eingrünung festgesetzt wird.

Als Vermeidungsmaßnahmen sind die genannten grünordnerischen Festsetzungen sowie die Regelungen für das Holzgrabenareal anzusehen. Die Verordnung des Landschaftsschutzgebietes „Ammersee West“ ist zu beachten. Dies gilt für die alle Bereiche, die zugleich im Landschaftsschutzgebiet und im Bebauungsplan liegen. Pflanzmaßnahmen und Veränderungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4.7.3 Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Auch aus Gründen des Artenschutzes ist es sinnvoll, die Pflanzbindungen zu erhalten. Im Übrigen ist nicht anzunehmen, dass durch die Gesamtüberarbeitung artenschutzrechtliche Fragen berührt werden.

4.7.4 Holzgrabenareal

Die bisherigen Festsetzungen für den Bereich des Holzgrabenareals werden übernommen. Der Holzgraben ist ein Gewässer III. Ordnung und wird als solches einschließlich der Uferbereiche von der Gemeinde gepflegt. Die Pflegemaßnahmen legt die Gemeinde in Abstimmung mit dem Landratsamt/ Bereich Wasserrecht fest. Aufgrund des in Bayern gesetzlich festgelegten freien Zugangs zu Wald und Gewässern, werden Zäune in diesem Bereich ausgeschlossen. Auf Anregung des Wasserwirtschaftsamtes werden dort auch Befestigungen, Lagerung und Geländeveränderungen ausgeschlossen.

Bei der Bebauung der Grundstücke Fl. Nrn. 2542/15, /16 und /47 sind wasserrechtliche und waldrechtliche Bestimmungen sowie die Anforderungen des Landschaftsschutzgebietes zu beachten.

4.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen. Die Feuchtgebiete am Holzgraben, die zusammen mit den angrenzenden Waldflächen wichtig sind für die Senkung von Treibhausgasen und die ausgleichend wirken hinsichtlich lokaler Erwärmung und Trockenheit, werden als solche erhalten und weiterhin durch Festsetzungen geschützt.

4.9 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Fragestellungen werden durch die Gesamtüberarbeitung nur in Verbindung mit der Sicherung des vorhandenen Dachdeckerbetriebes berührt (s. 4.1). Der Betrieb scheint mit der umgebenden Wohnnutzung verträglich, Beschwerden oder Probleme sind nicht bekannt.

4.10 Altlastenverdacht

Bereits im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2003 ist der Bereich an der Dyckerhoffstraße bezogen auf die Art der festgesetzten Nutzung vom Mischgebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet geändert worden. Von 1972 bis 2002 war im Bereich der heutigen Grundstücke Fl. Nrn. 2542/31, /49, /50 und /51 ein Kfz-Betrieb ansässig, der insbesondere Unimogs reparierte und mit diesen Fahrzeugen handelte. Aufgrund dieser Vornutzung ist nicht auszuschließen, dass sich auf dem betroffenen Gelände Bodenverunreinigungen befinden. Die Fläche ist seit annähernd 20 Jahren mit vier Wohnhäusern bebaut. Die Gemeinde, die Bauaufsicht und die Untere Bodenschutzbehörde haben keine vollständigen Kenntnisse über die Aufarbeitung der früheren Nutzung. Belegt ist die Entsorgung kontaminierten Materials. Über die Auffüllung ist nichts bekannt. Verkäufer und Käufer sind damals von einer unbelasteten Fläche ausgegangen.

Daher wird das Gelände gekennzeichnet als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. sein könnten. Damit durch die Änderung des Bebauungsplanes in der schon lange bestehenden Situation keine neuen Gefährdungspotenziale eröffnet werden, bleibt auf den betroffenen Grundstücken das Baurecht unverändert. Es wird ein Hinweis auf die Meldepflicht bei Bodeneingriffen ergänzt.

In den Jahren 1975 – 1978 wurden auf den vier Flurgrundstücken 2542/31, 2542/49, 2542/50 und 2542/51 eine Werkhalle mit Maschinenraum, Büro, Lager und Nebenräumen neu errichtet und von einem Kfz-Betrieb neu errichtet und von 1976 – 2002 als Kfz-Betriebsgebäude genutzt. 2004 wurde die gewerbliche Nutzung des Mischgebietes aufgegeben und das Areal in Wohngrundstücke aufgeteilt und umgewandelt. Die Abbrucharbeiten und die Baufeldfreimachung erfolgten ohne gutachterliche Begleitung und Beweissicherungsproben. Außerdem war unklar, ob eventuell belasteter Boden auf den Flurgrundstücken verblieben ist. Ein mögliches Gefährdungspotential nach Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) konnte nicht sicher ausgeschlossen werden, weshalb die Fläche im Jahr 2018 im Altlastenkataster unter der 18101202 erfasst wurde.

Nach weiteren Recherchen und Vorlage umfangreicher Unterlagen, Beteiligung der Fachstellen AELF, LGL und WWA Weilheim stellt die Untere Bodenschutzbehörde fest, dass zwar keine Nachweise über die Schadstofffreiheit des aufgebrachten Oberbodenmaterials vorliegen, die Anordnung von weiteren Untersuchungen jedoch unverhältnismäßig wäre, da sich der Anfangsverdacht nicht bestätigt hat. Im Ergebnis entlässt die Behörde die Flächen multifunktional aus dem Altlastverdacht.

4.11 Flächenbilanz

	Ursprungsplan	24. Änderung
Öffentliche Verkehrsfläche (einschließlich F+R)	ca. 14.570 qm	ca. 14.570 qm
Baugrundstücksflächen	ca. 69.600 qm	ca. 69.360 qm

Überbaubare Grundstücksflächen	ca. 31.300 qm	ca. 36.080 qm
Ortsrandeingrünung (private Grünfläche)	ca. 3.540 qm	ca. 3.330 qm
Öffentliche Grünflächen	ca. 710 qm	ca. 710 qm
Waldflächen	ca. 5.100 qm	ca. 5.800 qm
Wasserflächen		ca. 610 qm
Geltungsbereich	ca. 9,4 ha	ca. 94.400 qm

5. Alternativen

Alternativ zur Änderung wäre die komplette Aufhebung. Dies wird jedoch nicht verfolgt, weil sich verschiedene Planungserfordernisse ergeben:

- Regelungsbedürfnis bzgl. der Art der Nutzung
- Regelungsbedürfnis bzgl. der Sicherung der Verkehrsflächen
- Regelungsbedürfnis bzgl. der naturschutzfachlichen Anforderungen

Eine weitere Alternative wäre ein sogenannter einfacher Bebauungsplan. Dafür müsste unter Berücksichtigung der o. g. Planungserfordernisse das Maß der baulichen Nutzung entfallen. Gerade dieses als Steuerungsinstrument zu erhalten, ist jedoch Ziel der Gemeinde.

Gemeinde

Utting am Ammersee, den

.....
Florian Hoffmann Erster Bürgermeister