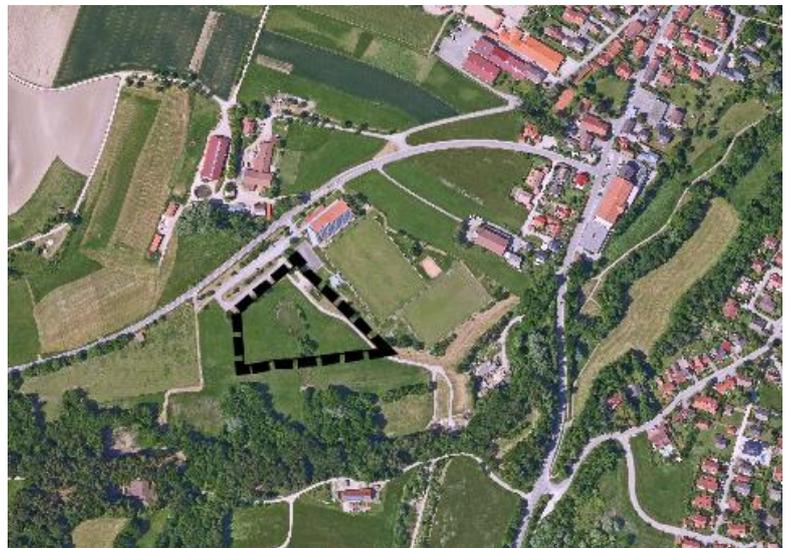


Gemeinde	<b>Utting</b> Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	<b>Am Sportplatz</b> <b>3. Änderung – „Bike Park“</b>
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Briceño, Herbert, Ritz, Salazar <span style="float: right;">QS: Martin</span>
Aktenzeichen	UTT 2-84
Plandatum	25.04.2024 (Entwurf) 29.02.2024 (Vorentwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>4</b>
3.1	Lage.....	4
3.2	Nutzungen.....	5
3.3	Eigentumsverhältnisse .....	5
3.4	Erschließung .....	5
3.5	Emissionen .....	7
3.6	Schutzgebiete; Flora und Fauna.....	7
3.7	Boden.....	9
3.8	Denkmäler.....	9
3.9	Wasser.....	10
3.10	Sonstiges .....	11
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>11</b>
4.1	Landes- und Regionalplan.....	11
4.2	Regionalplan .....	12
4.3	Flächennutzungsplan .....	12
4.4	Bebauungspläne und Satzungen.....	13
4.5	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	15
4.6	Bodenschutz .....	15
4.7	Auslegungsfrist.....	15
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>16</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	16
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	16
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	17
5.5	Bauliche Gestaltung .....	17
5.6	Verkehr und Erschließung.....	17
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	18
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	21
5.9	Immissionsschutz.....	22
5.10	Altlasten, Bodenschutz.....	22
<b>6.</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>23</b>

## 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 „Sportgelände“ 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 über eine Sprung/Jumpline mit 3 Sprüngen.

Die Zwischenbereiche (1000 qm) 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 128 m. 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. 0,30 cm Oberboden/Erddraum ausgehoben und auf Miete gelagert werden. Auf das verdichtete Grundplanum wird eine kombinierte Frost- und Tragschicht mit der Dicke von 0,35 m erstellt. Die kombinierte Frost- und Tragschicht (0,35 m) + Asphaltoberfläche (0,10 m) welche auf den Bereich des Grundplanums (-0,30) aufgebaut wird ergibt den tiefsten Punkt des Pumptracks = 0,15 m. Die Kurven, Start- und Wartebereich sowie der Sprung haben eine maximale Höhe von +1,40 m). Die Wellen und Obstacles haben eine Höhe von 0,25 bis 0,40 cm.

### **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 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. Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland.

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).

Im Bereich der Fl. Nr. 1271, Gemarkung Utting am Ammersee, befindet sich die Hauptversorgungsleitung DN 350 AZ (siehe Abb. 3) von Bischofsried nach Schondorf, welche den dort befindlichen Hochbehälter speist. Versorgt werden durch die Leitung die Gemeinden Utting, Holzhausen und Achselschwang. Diese Hauptversorgungsleitung wird begleitet durch ein Steuerkabel zur Überwachung und Regelung der Anlagen.

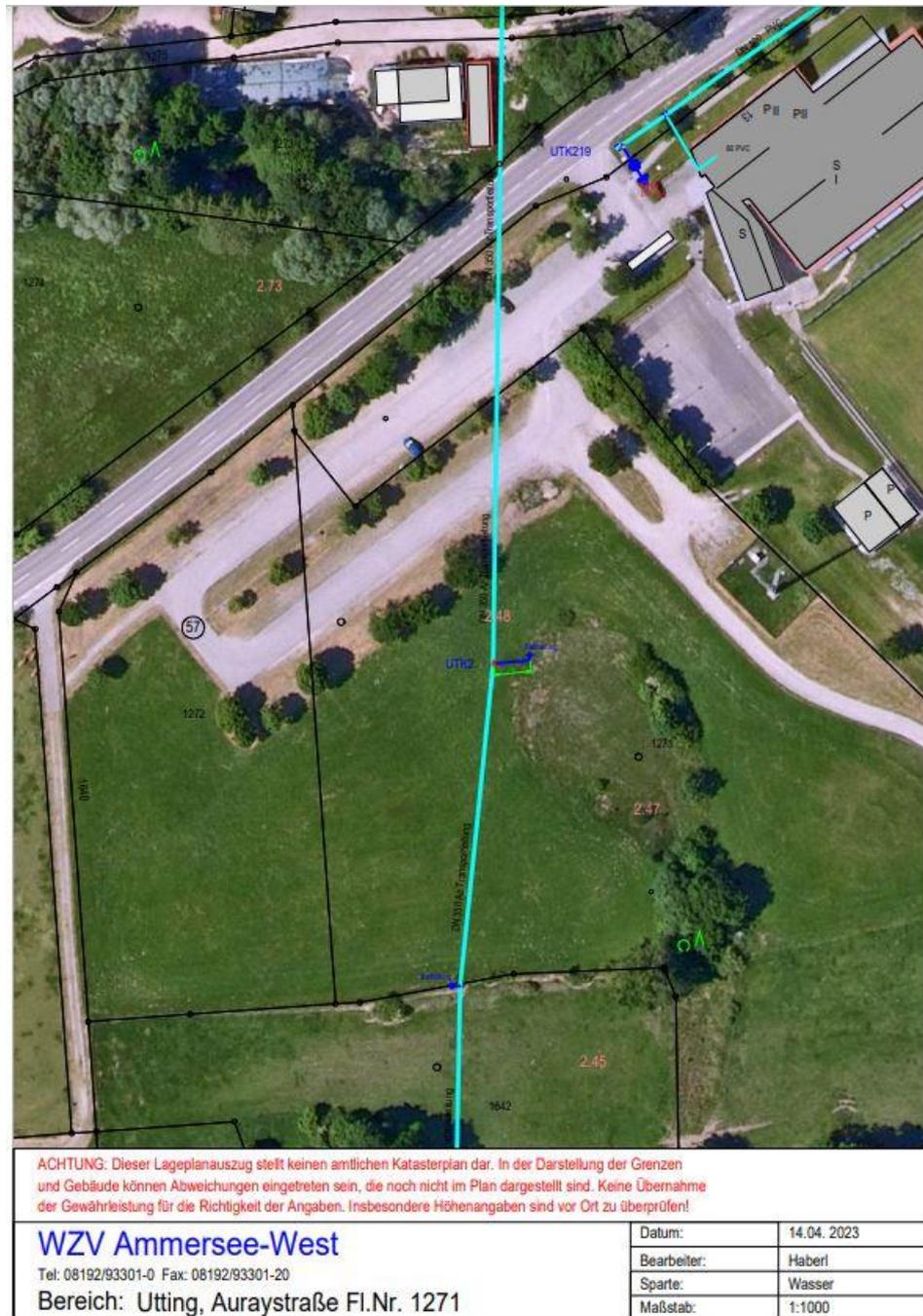


Abb. 3 Spartenplan, ohne Maßstab, Quelle: WZV Ammersee - West, Stand 14.04.2023.

Um die Versorgungssicherheit aufrecht zu erhalten dürfen keine Einflüsse auf die Leitung sowie das Steuerkabel durch Abgrabungen, Auffüllungen oder Überbauungen erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Leitung, das Steuerkabel sowie der Tiefpunktschieber geschützt und zugänglich sein sollten.

Eine direkte Abstimmung mit dem Zweckverband, der Gemeinde und dem Bike Park-planer wurde durchgeführt. Die Lage des Bike Parks wurde im Rahmen der Flächen-nutzungsplanänderung östlich des Biotop verlegt, sodass weder die Hauptversor-gungsleitung DN 350 AZ noch ihre notwendigen Installationen von dem Bauvorhaben betroffen sind.

### 3.5 Emissionen

Östlich vom Geltungsbereich grenzen Sportanlagen an. Im Vorhabengebiet sind tags-über 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 Landschafts-schutzgebiet 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 „‚Vernäzte Bereiche auf alter Mülldeponie von Utting‘“, ID 7932-0263 „‚Laubmischwald an den Einhängen des ‚Uttinger Mühlba-ches‘“, ID 7932-0264 „‚Uttinger Mühlbach‘ im Ortsbereich von Utting“.

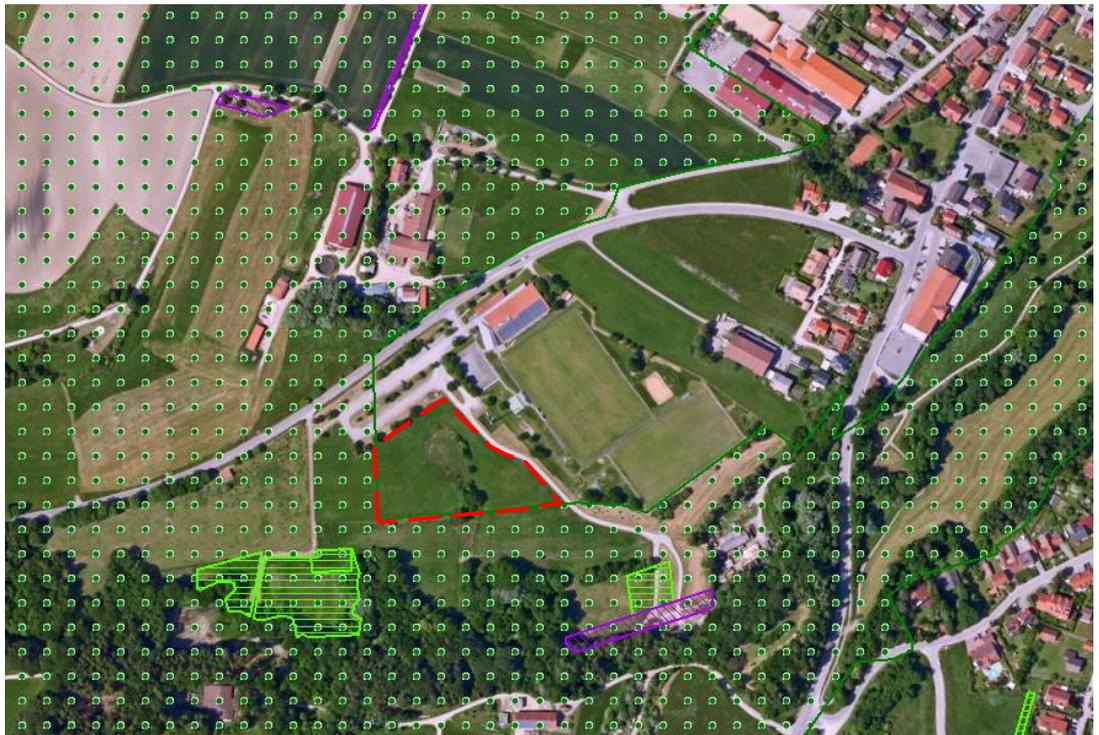


Abb. 4 LSG (grün gepunktet), Ökoflächen (grün schraffiert), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 20.06.22.



Abb. 5 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.

Die Sukzessionsfläche wird von Intensivgrünland umgeben und zeichnet sich durch Struktur- und Artenarmut aus. Demnach ist diese durch dichte Grasvegetation auf

nährstoffreichem Boden gekennzeichnet. Die Artenzahl der Pflanzen ist gering. Artennachweise wurden auf dem Intensivgrünland nicht erbracht und aufgrund der Habitatausstattung ist nicht mit einem potenziellen Vorkommen geschützter Arten zu rechnen.

### 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), wurmzeitlich“, 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. 6 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 20.06.2022

### 3.9 Wasser

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Wasserschutzgebiets, eines wasserwirtschaftlichen Vorranggebiets oder einer ausgewiesenen Überflutungsfläche.

#### 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.

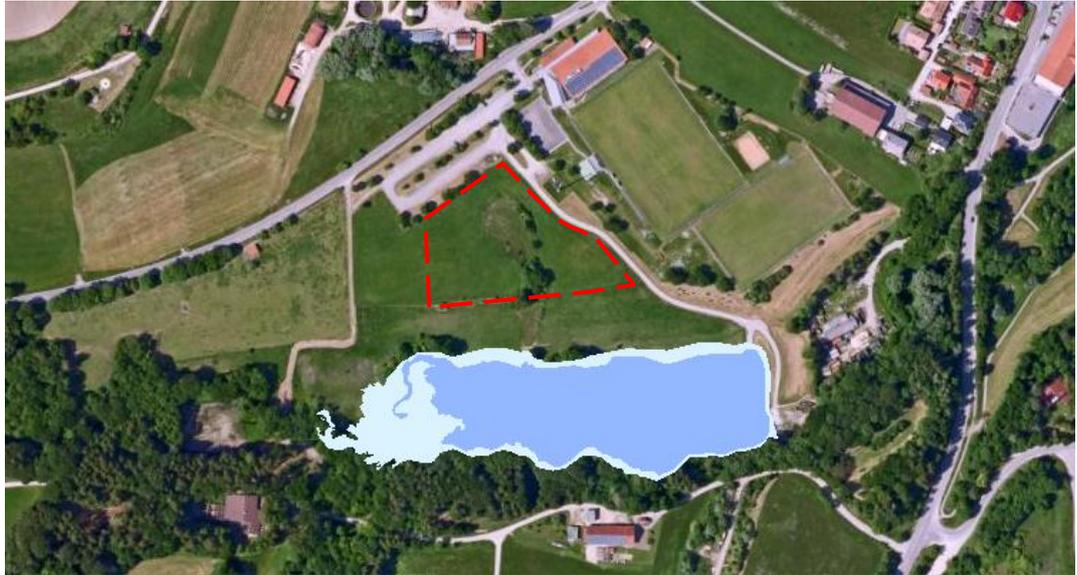


Abb. 7 Hochwassergefahren, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 20.06.22

### 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 Flä-

che 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.

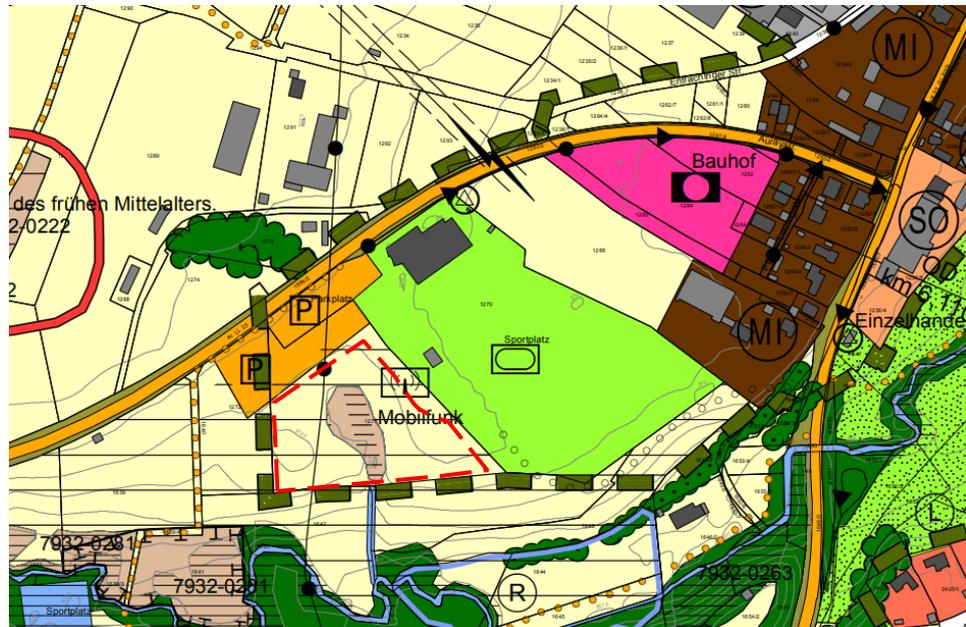


Abb. 8 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage der 3. Änderung, ohne Maßstab

#### 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 zwei Änderungen an.



Abb. 9 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 festgesetzt. Die sportlichen Einrichtungen befinden sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche.

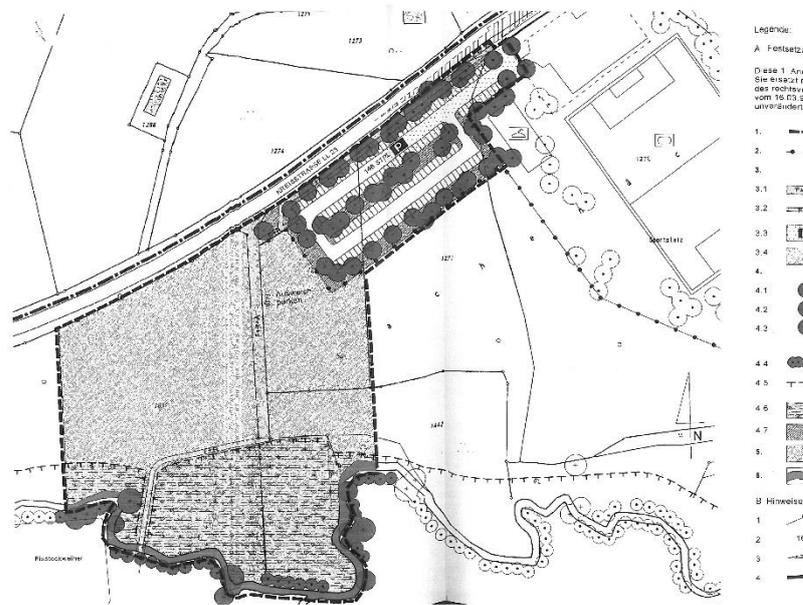


Abb. 10 Planzeichnung 1. Änderung des B-Plans „Sportgelände“ (04.02.2000), ohne Maßstab

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.

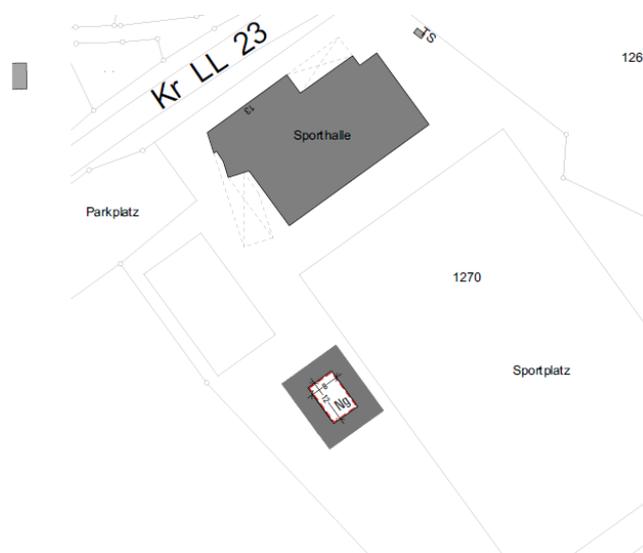


Abb. 11 Ausschnitt 2. Änderung des B-Plans „Sportgelände“ (02.06.2006), ohne Maßstab

#### **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.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> 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

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) „Sportgelände“ verfolgt die Gemeinde die Absicht das bestehende Sportgelände durch einen Bike Park zu ergänzen. Dieser soll zu Trainingszwecken genutzt werden können und Begegnungsorten von Kindern und Jugendlichen fördern. Dies lässt sich durch die Festsetzung einer Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bike Park (Pumptrack) und Sportanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO umsetzen. Die Zweckbestimmung zielt auf die Unterbringung von offenen Anlagen für die Ausübung des Bikes-, Skate- und Longboard Sports.

Weitere Nutzungen auf den übrigen Grünflächen im Geltungsbereich müssen Anlagen für die sportliche Betätigung ohne Versiegelung oder baulichen Anlagen sein. Der Bebauungsplan wird aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das in Anspruch genommene Gebiet ist bisher teilweise Intensivgrünfläche. Durch die Erweiterung des Gebietes im Westen 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 573,0 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Fahrbahnoberkante des Bike Parks darf in seinem höchsten Punkt (höchste Rampe) max. 1,0 m über diesem Bezugspunkt liegen. Als Fahrbahnoberkante gilt die Ebene des Bike Parks, der mit Asphaltversiegelung abschließt.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m und einer Tiefe von maximal 1,4 m gegenüber dem festgesetzten Bezugspunkt zulässig.

Die derzeit vorliegende Vorhabensplanung bindet die Planung in das Gelände ein. Das natürliche Gelände fällt im Bereich des Bike Parks von Norden um ca. 2,0 m nach Süden ab. Der tiefste Punkt des Bike Parks entspricht dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes im südlichen Bereich der Planung (ca. 572 m ü. NHN). Der höchste Punkt des Pumptracks wird voraussichtlich 1,6 m über diesem Punkt liegen. Somit wird die Anlage zum größten Teil in das natürliche Gelände eingebettet. Die äußeren Böschungen werden an das natürliche Gelände anbinden.

Die Zwischenbereiche der Anlage (ca. 1.000 qm) und die äußeren Böschungen werden mit Sport- und Spielrasen angelegt, weshalb die Anlage trotz der asphaltierten Fahrbahn sehr naturnah wirkt und sich ins grüne Landschaftsbild eingliedert.

### 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit einer Baugrenze festgesetzt, welche ca. 100 m südlich von der öffentlichen Verkehrsfläche Kreisstraße Auraystraße liegt. Die Errichtung von Zuwegungen als befestigte Flächen sowie von Anlagen für die Niederschlagswasserbeseitigung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf der restlichen Fläche können Sportnutzungen stattfinden,

die keine baulichen Anlagen oder Versiegelungen erfordern.

#### **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" festgesetzt. 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.

Der Verlauf der bestehenden Hauptversorgungsleitung (DN 350 AZ) innerhalb des Geltungsbereiches, ihr Steuerkabel sowie der Tiefpunktschieber sollten geschützt und zugänglich sein. (Siehe Kapitel 3.4)

##### *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 m großen und 40 cm 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 kann aus nachstehender Abbildung entnommen werden. Bei Bedarf können die Sickergruben in der Bauumsetzung mit Oberboden überdeckt werden.



Abb. 12 Entwässerungskonzept mit 8 Sickergruben, ohne Maßstab, Quelle: RadQuartier GmbH, Stand 02/2024

#### 5.6.4 Flächen für Versorgungsanlagen

Der im Geltungsbereich bestehende Digitalfunkmast BOS (Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben) 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 als

Ausgangszustand ein artenarmes Intensivgrünland aufweist. 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 (Mai 2024) ein Abstand von etwa 20 Meter zur Sukzessionsfläche. Die dazwischenliegende Fläche soll der Vermeidungs- und Ausgleichsfläche zugeordnet und bedarfsorientiert entwickelt werden. Für das Maßnahmenkonzept werden deshalb sowohl die artenschutzfachlichen als auch freizeithlichen Ansprüche berücksichtigt, um potenziell aufkommende Konflikte gering zu halten.

Durch die Eingrünung im Süden und Westen entsteht eine natürliche Grenze zum unmittelbar südlichen bzw. westlich liegenden LSG mit gleichzeitig positiven Effekten für das örtliche Mikroklima durch Aufnahme von CO<sub>2</sub> 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 10 m zwischen den Gehölzen einzuhalten.

- Die **Pflanzgebote** sind durch eine empfohlene 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.
- Die Pflegemaßnahmen sind außerhalb der Brut- und Vegetationszeit (01. Oktober – Ende Februar) durchzuführen, um Verbotstatbestände nach §§ 39 und 44 BNatSchG zu vermeiden.
- 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 werden die Vermeidungs- und 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.
- Da der Eingriff auf artenarmen Intensivgrünland erfolgt, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

- 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 **1.544 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. Als Vermeidungsmaßnahmen für den Eingriff soll zwischen der Sukzessionsfläche und dem Bike Park im Sinne einer naturnahen Gestaltung eine Nord-Süd verlaufende mesophile Hecke und eine Benjeshecke/Totholzhecke sowie als biodiversitätsfördernde Maßnahmen verschiedene Sonderstrukturen zwischen die beiden Hecken angelegt werden.

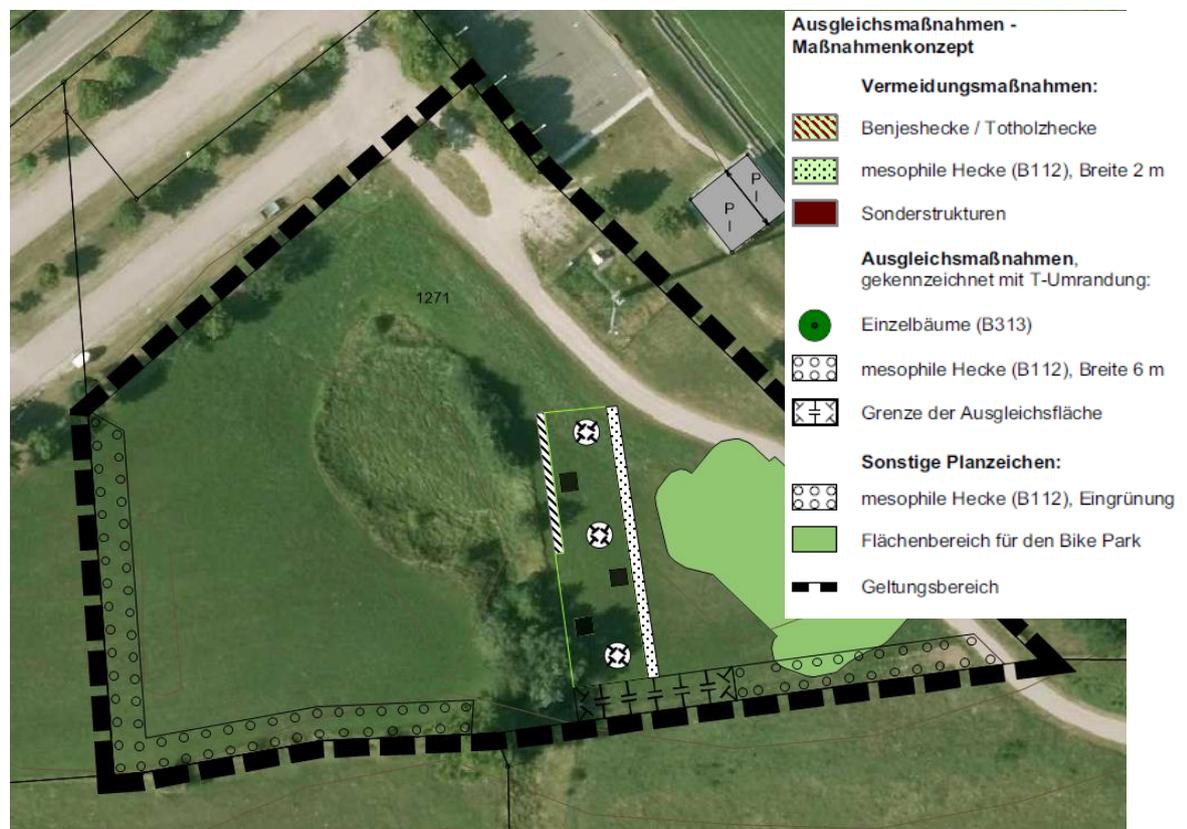


Abb. 13: Maßnahmenkonzept Ausgleichsfläche im Maßstab 1:1.000, Planungsstand Mai 2024. Quelle: Eigene Darstellung auf Kartengrundlage.

Die Ausgleichsfläche umfasst die Pflanzung von drei Einzelbäumen und das Anlegen einer mesophilen Hecke südlich und westlich des Plangebietes in Form einer Eingrünung. Die Ausgleichsfläche ist durch Kennzeichnung mit der T-Fläche einem Teilbe-

reich der mesophilen Hecke im Süden zugeordnet, weil der erforderliche Kompensationsbedarf bereits auf 179 m<sup>2</sup> (und 48 m<sup>2</sup> für die Einzelbäume) vollständig ausgeglichen wird. Die fortlaufende mesophile Hecke ist durch die Fläche mit den unbefüllten Punkten im Süden und Westen gekennzeichnet und unterscheidet sich lediglich in ihrer zeichnerischen Darstellung. Diese Eingrünung zeichnet sich durch eine höherwertige Qualität im Gegensatz zur mesophilen Hecke zwischen Sukzessionsfläche und Bike Park ab. Letztere ist daher nicht als Ausgleichsfläche anrechenbar, sondern als Vermeidungsmaßnahme.

Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, die Artenzusammensetzung richtet sich insbesondere nach den Standortverhältnissen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Vorschlag zur Artenliste erarbeitet, welcher nun in die Planung eingeflossen ist.

**Pflegekonzept:**

Um einen naturschutzfachlichen Mehrwert zu gewährleisten, wurde ein Pflegekonzept mit der Unteren Naturschutzbehörde ausgearbeitet, das vorsieht, die Hecke frühestens 10 Jahre nach Pflanzung erstmalig zurück zu schneiden. Das Schnittgut ist dabei abzufahren und darf nicht auf der Fläche verbleiben. In den folgenden Jahren ist dabei die auf den Stock gesetzte Gesamtlänge der Hecke nicht mit mehr als einem Drittel zu überschreiten. Hierbei sind die Brut- und Vegetationszeiten vom 01. März bis 30. September zu beachten, um mögliche Verbotstatbestände nach § 39 und 44 BNatSchG zu vermeiden.

**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 Ausgleichsfläche und Vermeidungsmaßnahmen geplant, die einer Hitzebelastung entgegenwirken: Erhalt Sukzessionsfläche sowie Eingrünung im Süden und Westen (Ausgleichsfläche und Vermeidungsmaßnahme). Durch die Ortsrandeingrünung entsteht eine grüne Grenze mit Gehölzen, die bei starker Hitzebelastung zu einer lokalen Abkühlung durch Verdunstung beitragen.</p>

Extreme Niederschläge	Die meisten Pumptracks werden nicht in den Boden eingraben, sondern über einem Areal aufgehäuft. So kann das Wasser Abfließen und ohne zusätzliche Drainage versickern. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Mulden und den Innenseiten der Kurven, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Bereich. Lage außerhalb wassersensibler Bereiche, dadurch Minimierung der Gefahren durch Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser.
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien	Keine Bäume betroffen. Bestehende Bäume befinden sich im Bereich der Sukzessionsfläche. Dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie
Vermeidung von CO <sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO <sub>2</sub> Bindung	Es gibt keinen motorisierten Verkehr. Das Gebiet liegt in einem Gebiet, welches von Kindern und Jugendlichen mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden kann. Förderung der CO <sub>2</sub> -Bindung durch Anpflanzung von Gehölzen.

## 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.

Da das bestehende Sportgelände um neue Anlagen erweitert werden soll, wurde geprüft, mit welchen Schallimmissionen in der Nachbarschaft der Sportanlage gerechnet werden muss und ob die maßgebenden Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten werden.

Die Schalltechnische Untersuchung vom 12.03.2024 kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Anlagennutzung die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) deutlich unterschritten werden.

Hinsichtlich einzelner kurzzeitiger Geräuschspitzen konnte festgestellt werden, dass diese ebenfalls zu keiner Überschreitung der Anforderungen führen.

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“ zu ändern und die Fläche für den geplanten Bike Park in den Geltungsbereich einzuschließen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Eingriffe in den Boden nach Möglichkeit minimiert werden sollen. Es wird empfohlen, durch ein entsprechendes Konzept die ortsnahe Verwertung – möglichst im Plangebiet – der anfallenden Böden anzustreben. Dabei ist darauf zu achten, den (humosen) Oberboden vom Unterboden getrennt zu halten und entsprechend wieder einzubauen.

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 (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

### Anlagen zur Begründung:

- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für den Bereich der 4. Flächennutzungsplanänderung „Am Sportgelände – Bike Park“ sowie der 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportgelände - Bike Park“ in Utting. Überarbeitet am 28.03.2024
- Accon Environmental Consultants GmbH. Schaltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportgelände“ - Bikepark in Utting. 12.03.2024