

|              |   |
|--------------|---|
| Gemeinde     | <b>Utting am Ammersee</b><br>Lkr. Landsberg am Lech   |
| Bauleitplan  | <b>Flächennutzungsplan</b><br><b>4. Änderung</b><br><b>„Am Sportgelände – Bike Park“</b>  |
| Planung      | <b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München<br>Körperschaft des öffentlichen Rechts<br>Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München<br>Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389<br>pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de |
| Bearbeitung  | Salazar, Köstler, Herbert<br>QS: Martin   |
| Aktenzeichen | UTT 1-26  |
| Plandatum    | 28.03.2024 (2. Entwurf)<br>28.09.2023 (1. Entwurf)<br>13.02.2023 (Vorentwurf)   |



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....  | <b>3</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....   | <b>3</b>  |
| 2.1       | Flächennutzungsplan .....   | 3         |
| 2.2       | Bauplanungsrecht .....  | 4         |
| 2.3       | Immissionsschutz .....  | 4         |
| 2.4       | Lage .....  | 4         |
| 2.5       | Nutzungen.....  | 5         |
| 2.6       | Schutzgebiete .....   | 5         |
| 2.7       | Altlasten .....   | 5         |
| 2.8       | Denkmäler.....  | 6         |
| 2.9       | Überschwemmungsgebieten, Hochwasserrisikogebieten oder<br>Wassersensiblen Bereichen. .... | 6         |
| <b>3.</b> | <b>Planinhalte</b> .....  | <b>6</b>  |
| 3.1       | Geänderte Darstellungen der Art der Nutzung.....  | 6         |
| 3.2       | Verkehr und Erschließung .....  | 7         |
| 3.3       | Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....                                       | 7         |
| 3.4       | Immissionsschutz.....   | 9         |
| <b>4.</b> | <b>Alternativen</b> .....   | <b>10</b> |
| <b>5.</b> | <b>Verwirklichung der Planung</b> .....   | <b>10</b> |

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist die Absicht der Gemeinde, das Freizeitangebot auf der 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.

Der gewählte Standort ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Utting derzeit als Fläche für die Landwirtschaft und Sukzessions-/Pflegefläche, die mittig in der landwirtschaftlichen Fläche liegt, dargestellt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bike Park zu schaffen, hat der Gemeinderat Utting in seiner Sitzung am 03.11.2022 die 4. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die Darstellung soll an das Vorhaben angepasst werden, indem der Flächennutzungsplan für diesen Bereich zum Grünfläche für Freizeit und Erholung geändert wird. Bei der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans (vorbereitender Bauleitplan) handelt es sich um die 4. Änderung, die im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen soll.

Für die weitere Entwicklung des Geländes als Sport- und Freizeitanlage, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans (verbindliche Bauleitplanung) erforderlich. Die Ausarbeitung der Flächennutzungsplanänderung wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Utting verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan in der Fassung vom 07.11.2013. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft und Sukzessions-/Pflegefläche dargestellt.

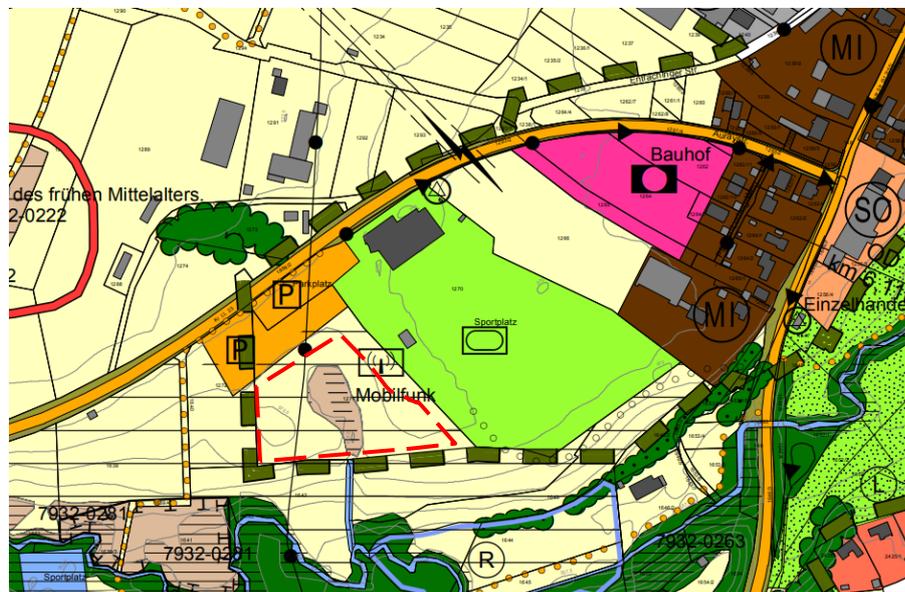


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage der Änderung, ohne Maßstab

## 2.2 Bauplanungsrecht

Grundsätzlich ist der Außenbereich vor baulicher Inanspruchnahme zu schützen (§ 35 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs.5 S. 2 BNatSchG). Für einen Bike Park, der an das bestehende Sportgelände angeschlossen wird, ist die Nutzung von nebenliegenden Außenbereichsflächen naheliegend. Weitere Gebäude sind für die Nutzung als Bike Park nicht erforderlich.

Aufgrund der geringfügigen Bodenversiegelung ohne Errichtung baulicher Anlagen sowie der Art der Nutzung, deren Anschluss an den Sportplatz sinnvoll und naheliegend ist, können die Kriterien des § 35 Abs. 3 Nr. 2 bis 8 BauGB dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden. Die ausreichend gesicherte Erschließung, die Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich ist, ist über den Parkplatz der Sportanlagen an der Auraystraße sichergestellt.

## 2.3 Immissionsschutz

Die Verträglichkeit mit umgebenden Nutzungen ist gegeben. Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zu Geruchs- und Geräuschemissionen kommen, die zu dulden sind. Weiterhin ist nicht von Emissionskonflikten auszugehen.

## 2.4 Lage

Die Gemeinde Utting liegt im östlichen Bereich des Landkreises Landsberg am Lech direkt am Ammersee. Das Plangebiet innerhalb der Gemeinde befindet sich am westlichen Rand des Uttinger Siedlungskörpers neben dem Sportgelände des TSV und des Turn- und Sportvereins Utting auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1271 und hat eine Fläche von 8900 m<sup>2</sup>. Damit liegt die Fläche 1,8 km vom Bahnhof Utting in der Ortsmitte entfernt.



Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: DOP 40, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Darstellung ergänzt durch Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München. Stand 2023

Das Gebiet fällt zur Mitte hin leicht ab (von 572 auf 569 m ü. NN.). In der Senke mittig in der Fläche befindet sich eine bohnenförmige Fläche die als „geplante Biotop“ im rechtwirksamen FNP dargestellt ist (s. rote Linie in Abb. 2). Die Fläche innerhalb der Senke ist zwar in den Geltungsbereich eingeschlossen, soll aber nicht bebaut werden.

## 2.5 Nutzungen

Das Grundstück Fl. Nr. 1271 wird derzeit, ausgenommen das „geplante Biotop“ in der Mitte der Fläche, als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. Aufgrund der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung befinden sich im Plangebiet wenige Gehölze bzw. geeignete Strukturen für die Fauna. 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.

## 2.6 Schutzgebiete

Beim Änderungsbereich handelt es sich um intensiv genutztes, artenarmes Grünland. Kartierte Arten befinden sich gemäß Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) nicht im Änderungsbereich oder dessen näherer Umgebung.

In der näheren Umgebung liegen folgende Biotope:

- Das Biotop Nr. 7932 - 0281 („Naßwiesen beim Uttinger Mühlbach“, geschützt nach BNatSchG §30, Art 23) liegt unberührt außerhalb des Plangebietes ca. 45 m entfernt im Süden.
- Biotop 7932-0255 ("Uttinger Mühlbach" und "Vögelesriedbach" südwestlich Utting) liegt unberührt außerhalb des Plangebietes ca. 21 m entfernt im Süden.
- Das Landschaftsschutzgebiet „Ammersee-West“ grenzt im Westen und Süden unmittelbar an das Planierungsgebiet. Laut Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises liegt hier die Jungmoränenlandschaft des Ammer-Loisach-Hügellandes.

## 2.7 Altlasten

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegen, laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech, keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. 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.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden zu sichern. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen sind mit der Unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen. Dies wird im Zuge der nachfolgenden Verfahren behandelt inkl. der Festlegung von notwendigen Maßnahmen.

## **2.8 Denkmäler**

### *2.8.1 Bodendenkmäler*

Archäologische Fundstellen werden im Bereich der 4. Änderung und im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen, nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt wird hingewiesen).

### *2.8.2 Baudenkmäler*

Baudenkmäler sind in den Änderungsbereich und der Umgebung nicht vorhanden.

## **2.9 Überschwemmungsgebieten, Hochwasserrisikogebieten oder Wassersensiblen Bereichen.**

Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten, Hochwasserrisikogebieten, Hochwasserentstehungsgebieten oder Wassersensiblen Bereichen.

In der Nähe des Plangebietes, ca. 40m im Süden, befindet sich eine Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Laut FNP fungiert ein Teil dieser Fläche auch als Retentionsfläche und trägt somit zum Hochwasserschutz bei.

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim empfiehlt das Niederschlagswasser im Plangebiet nicht zu sammeln, sondern frei abfließen und breitflächig über angrenzende Grünflächen versickern zu lassen. Die Minimierung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß und die Niederschlagswasserbeseitigung wird durch entsprechende Festsetzungen u./o. Maßnahmen im weiteren Bauleitplanverfahren geregelt.

## **3. Planinhalte**

### **3.1 Geänderte Darstellungen der Art der Nutzung**

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Sukzessions-/Pflegefläche“ dargestellte Fläche wird mit der 4. Flächennutzungsplanänderung innerhalb ihres Geltungsbereichs als „öffentliche Grünfläche“ mit Zweckbestimmung „Sportanlage“ dargestellt. Die Flächen „Sukzessions-/Pflegefläche“ und „Biotop geplant“ wurden gemäß dem Luftbild geringfügig angepasst und beibehalten. Der Bike Park befindet sich auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1271, Gemarkung Utting am Ammersee.

## 3.2 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist über die direkt angrenzende Kreisstraße LL 23 Auraystraße erreichbar. Die Änderungsfläche ist damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Im Bereich der Fl. Nr. 1271 befinden sich die Hauptversorgungsleitung DN 350 AZ, welche den dort befindlichen Hochbehälter speist. Aus diesem Grund wurde die Lage des Bike Parks östlich des Biotop verlegt, sodass weder die Hauptversorgungsleitung DN 350 AZ noch ihre notwendigen Installationen von dem Bauvorhaben betroffen werden.

Um die Versickerung des Niederschlagwassers vor Ort zu sichern, ist für die geplanten Rampen und die Geländemodellierung ein Versickerungskonzept neben der Piste vorgesehen (Sickergruben).

## 3.3 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

### 3.3.1 Grünflächen

Aufgrund der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung befinden sich im Plangebiet wenige Gehölze. Diese sind nur im nördlichen Teil des Geltungsbereiches am Parkplatzrand und innerhalb der Suzzession-/geplante Biotop Fläche zu finden. Da der tatsächliche Bike Park nur südöstlich des Plangebietes errichtet wird, wird ein großer Teil der bestehenden Wiese im Plangebiets erhalten. Diese Grünfläche trägt zur Erhaltung der aktuellen Versickerung im Plangebiet sowie der Erhaltung des bestehenden Landschaftsbildes bei.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird der Abstand des Bike Parks zum Biotop in Verbindung mit zusätzlichen Naturschutz-Maßnahmen im Bebauungsplan auf 20 m festgesetzt. Dadurch soll eine mögliche Beeinträchtigung des Biotops vermieden werden.

Pflanzmaßnahmen oder das Anlegen extensiver Wiesenstreifen auf die unbebauten Flächen würden sich positiv bezüglich Immissionsschutz und Luftregeneration auswirken. Ihre Einbeziehung in die weitere detaillierte Ausführungsplanung des Bauvorhabens ist zu empfehlen. Die Details zur Grünordnung werden im weiteren Bauleitplanverfahren konkretisiert.

Die intensivgenutzte, artenarme Grünlandfläche ist unter Artenschutzaspekten grundsätzlich für das Vorhaben geeignet. Weitere Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde werden auf Bebauungsplanebene durchgeführt, da das Plangebiet innerhalb eines Bereichs mit besonderem ökologischem Entwicklungspotenzial liegt und an das Landschaftsschutzgebiet „Ammersee-West“ angrenzt.

### 3.3.2 Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu

ermitteln. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird nach der Anlage 1 BauGB erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Zur Kompensation der Eingriffe sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf einer Ausgleichsfläche erforderlich. Nach Möglichkeit sind Ausgleichsflächen mindestens teilweise, innerhalb des Plangebiets umzusetzen: In diesem Fall ist es sinnvoll, dass Ausgleichsflächen in räumlichem Zusammenhang mit der bestehenden Sukzessionsfläche-/ Pflegefläche und dem geplanten Biotop verwirklicht werden. Hierzu soll die Fläche zwischen der Sukzessionsfläche und dem geplanten Bike Park durch unterschiedliche Strukturen aufgewertet werden. Bislang ist eine Mischung aus mesophilen Gebüschs bzw. Hecke mit Einzelbäumen und offenen, artenreichen Strukturen vorgesehen. Zusätzlich sollen Sonderstrukturen auf den Flächen integriert werden, um Nist- und Versteckmöglichkeiten, insbesondere für Insekten, zu schaffen und diese gezielt zu fördern. Diese können beispielsweise aus Totholz (Benjeshecke), Steinlesehäufen oder offenen Bodenstellen bestehen.



Abb. 3 Maßnahmenkonzept der Ausgleichsfläche im Maßstab 1:1.000, Planungsstand 25.01.2024.  
Quelle: Eigene Darstellung auf Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Eine Kalkulation des Ausgleichsbedarfs und die Beschreibung der Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans unter Kapitel 6 zu entnehmen. Der genaue Kompensationsflächenbedarf wird im weiteren Verfahren oder im Baugenehmigungsverfahren bestimmt.

### 3.3.3 *Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art .6a Abs. 2 S. 2 und 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 können, 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).

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans werden die Eingriffe minimiert, indem eine angebundene landwirtschaftliche Fläche zur Erweiterung des bestehenden Sportgeländes verwendet wird. So können erforderliche Flächenausweisungen andernorts bzw. an ungünstigerer Stelle im Außenbereich vermieden werden.

Allgemein können auf Ebene des Bebauungsplans weitere geeignete Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs festgesetzt sowie das Maß der baulichen Nutzung beschränkt werden. Hierdurch können die Eingriffsschwere reduziert und der Kompensationsfaktor verringert werden.

In Rahmen der Voruntersuchungen für den Vorentwurf wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für die Fläche „geplantes Biotop“ durchgeführt. Diese Fläche wurde als eine strukturreiche Insel in der Landschaft, die ein wertvolles Habitat für Tiere mit unterschiedlichen Lebensraumsprüchen identifiziert. Eine abschließende Beurteilung der Mulde lässt sich erst nach der geplanten Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren feststellen. Weitere naturschutzfachliche bzw. artenschutzrechtliche Maßnahmen werden auf Bebauungsplan-Ebene konkretisiert. Die aktuelle artenschutzrechtliche Relevanzprüfung liegt als Anlage der Begründung bei. Der Eingriff der geplanten Fläche für den Bike Park findet ausschließlich auf dem artenarmen Intensivgrünland statt.

Der Erhalt der muldenförmigen Geländestruktur im Zentrum des Plangebiets bzw. Entwicklung als Biotopfläche wird im Sinne des Bodenschutzes und des Wasserhaushaltes vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim ausdrücklich begrüßt.

### 3.3.4 *Klimaschutz, Klimaanpassung*

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist der Klimaschutz in der Abwägung zu berücksichtigen. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. Klimaanpassung werden auf der nachfolgenden Bebauungsplan-Ebene konkretisiert.

## 3.4 **Immissionsschutz**

Im Hinblick auf den Immissionsschutz ist zu berücksichtigen, dass das Planungsgebiet an unmittelbar landwirtschaftlich genutzte Flächen grenzt. Durch die bestehende Landwirtschaft und den damit verbundenen Verkehr ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen, zur Erntezeit auch an Sonn- und Feiertagen und nach 22:00 Uhr

bzw. vor 6:00 Uhr, zu rechnen. Diese Emissionen sind hier häufig unvermeidbar (z.B. Nacht- oder Wochenendarbeit zur Erntezeit) und daher zu tolerieren.

Die Untere Immissionsschutzbehörde sieht keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die nächstgelegenen Nutzungen im Norden bzw. Osten. Jedoch wird ein Nachweis über das Einhalten der Immissionsrichtwerte für die Nutzungen im Westen bzw. Süden (Fl. Nrn. 1291 und 1266) im weiteren Genehmigungsverfahren notwendig.

#### 4. Alternativen

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.

#### 5. Verwirklichung der Planung

Die Voraussetzungen für eine Umsetzung der Planung sind ohne weiteres gegeben, weil das Gebiet bereits vollständig erschlossen ist.

Anlagen:

- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung. München 14.12.2022, überarbeitet im März 2024

Gemeinde Utting, den .....

.....  
Florian Hoffmann, Erster Bürgermeister